

# 如皋市城市综合管理委员会办公室文件

皋城委办发〔2024〕2号

## 关于如皋市2023年第四季度“大物业”考核 及“双随机”检查情况的通报

各镇（区、街道），市各相关部门，各物业服务企业：

根据南通市房管局《关于开展全市物业服务行业“双随机”检查的通知》（通房发〔2017〕127号）、《如皋市物业管理暂行办法》（皋政规〔2010〕2号）、《如皋市住宅老小区安置房居住区实施基本物业服务考核管理办法》（皋政发〔2012〕122号）、《如皋市安置房居住区物业管理暂行办法》（皋政规〔2014〕3号）等文件的精神，2023年12月25日至2024年1月5日，市综合管理委员会办公室从市城管局、如城街道、城北街道、城南街道、市物业服务行业协会抽调人员组成考核组，对全市范围内落实物业管理的商品房小区、主城区安置房居住区、主城区“三基本”服务老小区进行考核。考核组通过查阅资料、察看现场、征询意见、满意度测评等方式进行现场打分，结合属地平时考核成绩，以考核组现场打分占60%，属地平时考核成绩占40%的评分方式得出最终考核结果，考核情况将作为各

镇街城镇管理评价、物业企业和项目经理信用得分、补贴奖励发放以及年终评先评优的重要依据，现将考核情况通报如下：

## 一、基本情况

本次考核主城区 104 个商品房物业小区、乡镇 50 个商品房物业小区、主城区 41 个“三基本”物业服务老小区、主城区 26 个安置房居住区，从检查考核结果看，全市各小区总体情况良好，卫生保洁和秩序管理落实常态长效，垃圾分类设施基本设置到位，物业公司日常台账资料趋于齐全，物业项目的日常管理水平进一步提升。在商品房小区中，如城街道的江中世纪城、金色家园、丰泽怡园的物业管理水平走在全市小区的前列，城北街道的中央公园、城南街道的御锦馨河城、九华镇的天安逸品花园、长江镇的书香苑等物业服务对其他物业服务项目起到了示范引领作用；在“三基本”物业服务老小区中，武定苑、仙鹤新村、文德苑树立了典型；在安置房居住区中，城西新村、绿杨新村东区的物业服务情况较好。

## 二、存在问题

虽然各类物业项目整体情况有所改善，但在本次的检查中发现仍存在以下问题：

### （一）商品房小区

在如城街道商品房小区中，情况较差的小区有：育贤花园电动车停放无序，小区路面保洁不到位，档案室无温湿度计、无干粉灭火器，部分台账缺失，门岗室脏乱，监控室应急预案未上墙；华府名庭垃圾箱内垃圾裸露，楼道角落乱堆放，五方通话无人接听，绿化带内保洁不到位；阳光花苑绿化内漂浮垃



圾多，乱种植，乱晾晒，车辆乱停放；盛泰名都绿化带内有漂浮物，公共部位堆放杂物、保洁不到位，消防泵损坏；育贤新苑电动车停放无序，消防栓巡查不及时，外墙瓷砖有剥落现象，绿化树上乱张贴，部分台账不完整，监控室应急预案未上墙张贴；荷兰小镇公共部位非机动车辆乱停放，乱堆放，飞线充电，个别消火栓玻璃破损、消火栓内有杂物；颐园新村多处飞线充电，绿化带内脏乱，车棚门口乱堆放，僵尸车未及时清理；学府雅居办公场所脏乱，无档案资料管理室和档案资料，无承接查验台账，无满意度调查台账，监控室应急预案未上墙，小区房屋墙面有瓷砖剥落现象，外立面有水管破损；约克小镇档案室缺温湿度计和干粉灭火器，缺2023年物业人员岗位培训台账，部分台账不完整，有电动车乱停乱放现象；新都国际无单独的档案室，防火门关不上，顶层阳台门缺失、保洁不到位，楼道安全指示灯故障，监控室脏乱，五方通话故障，电动车有乱停放现象，部分台账记录缺失且未闭环。

在城南、城北街道商品房小区中，情况较差的小区有：龙游府门卫值班人员在岗亭睡觉，消防巡检表是2021年的；中南熙悦花园消防箱破损，未维护，绿化带被占用堆放杂物，楼道停放电瓶车，五方通话无人接听，装修垃圾乱堆放，道路砖头破损，台账未按顺序归档收集，杂乱无章；雍锦园东区地下室配电箱未设置警示标识，地下室消防栓箱玻璃缺失，健身设施无使用管理规定，消防泵房消火栓巡检记录至11月份，消防配电柜未设置警示标识，消防检修口封闭不符合要求、一侧未封闭，地面未清扫，室外消火栓未做保护措施，地面塌陷，楼顶

水箱设备螺栓散落，监控室杂物堆放，监控室配电箱无警示标识，室外配电箱无警示标识；上海花园飞线充电，国旗破损，充电车棚未配置灭火器，室外消防栓未做防护，空调百叶窗破损，地下室消火栓巡检卡至9月份，地下室安全出口指示灯不亮，消防泵间挡鼠板不符合要求，消防泵间配电箱未设置警示标识，消防泵间设备未保养，地下室电信裸露，水泵房巡查不及时，绿化带内有漂浮垃圾、绿化带内种菜，室外消防栓破损无法工作，室外配电箱无警示标识，消防通道被占用堆放；龙湖丽园档案管理不规范，绿化养护不到位，绿化管养台账缺失，人员信息、制度公示不全，消防出水口未维护。

在乡镇商品房小区中，情况较差的小区有：滨江琦景值班室杂物多，标牌字有缺损，没有单独的服务中心，通道内灯不亮，墙体有洞，存在乱晾晒现象，飞线充电，电动车乱停乱放，小区环境不整洁，部分台账缺失；濠园小区绿化带内白色垃圾较多，堆放的建筑垃圾未及时清理，消控室无值班人员，消防泵房无记录，无除湿机；锦江御园垃圾桶脏污，景观池无安全提示、积水未清理，消火栓未保养，消防泵房内无巡查记录、无责任人信息公示、阀门损坏未维修，消防通道被车辆、垃圾桶占用，绿化带内乱堆放，绿化大面积缺失；苏沪佳苑项目基本台账不全，服务标准制度未公示，道路破损，营业执照未公示，小区垃圾较多，垃圾桶破损严重，飞线充电严重，电动车乱停乱放，门卫室有杂物，垃圾没有按要求集中堆放，项目负责人未公示；明润华府绿化带内白色垃圾较多，飞线充电，消防箱破损未修复且无巡检记录，消防接口锈蚀未保养，道路堆



放建筑垃圾未覆盖，楼道小广告未及时清理，电梯五方通话无应答。

## （二）“三基本”物业服务老小区

在如城街道、城北街道 41 个实施“三基本服务”的老小区中，部分老小区还存在着不同程度的绿化内乱晾晒、乱种植、路面保洁不到位、私拉乱接等现象，其中情况较差的小区有：绘园二区电瓶车乱停放，乱堆放严重；东皋一至四组团乱种植，113 号楼前乱堆放，灭火器巡检卡上未及时填写巡查记录，楼道内小广告未清理，绿化缺失；花苑一二三区暴露大量垃圾，绿化未正常修剪养护，电瓶车乱停放，乱种植；交通工程队宿舍保洁不到位，绿化未正常修剪；幸福新村 403#楼前乱堆放、乱种植，飞线充电，绿化未正常修剪，黄土朝天，楼道内小广告未清理。

## （三）安置房居住区

我市安置房居住区卫生环境状况较上季度有所提升，但部分小区仍存在亟需整改的问题，其中情况较差的小区有：城南小区西区飞线充电严重，动物粪便未清理，垃圾未清理，消防泵房无制度上墙，日常保养缺失，小区资料缺失，法定公示内容缺失；惠政 B 区（北）内饲养家禽，绿化带内乱晾晒，枯枝未清理，漂浮物较多，楼道内乱堆杂物；丰锦苑绿化带内有破坏绿化种农作物的行为，飞线充电，楼道内乱堆杂物。

## 三、整改要求

1. 优化物业服务，落实主体责任。各物业企业必须严格按照物业服务合同约定的内容，向业主提供“质价相符”的物业

服务，重视对保安、保洁的培训，提升物业工作人员素质，增强工作责任心。要完善各类管理台账，不断提高业主满意度；加大违法建设管控力度，严格控制新增违法建设；强化安全生产管理，切实履行安全生产主体责任；加强环境卫生整治，营造舒适生活环境。要全面掌握管理区域内的异常动态，对突发情况做到及时发现、及时处理，无法处理的必须第一时间上报给相关职能部门，并配合做好后续的管控工作。

2. 强化监督考核，规范属地管理。各镇街应加强巡查，严格督查考核，推动属地物业管理提质增效。要结合创文、创卫工作，牢固树立“小物业、大民生”的工作理念，建立工作台账，坚持落实“日巡查、月通报、季考核、年奖惩”的工作制度，重点关注通报中物业管理排名靠后的属地小区，促进形成小区物业日常查、及时改，镇街主动查、靠前改的良性循环，进一步压实小区物业管理责任，提升物业管理服务品质，优化镇街小区居住环境。

3. 敢于执法亮剑，倒逼责任落实。检查发现小区中有的存在乱堆放、乱晾晒、乱种植等影响市容环境卫生的行为；有的存在电动自行车乱停放、乱充电，机动车占用消防通道等影响消防安全的行为；有的存在物业企业未按规定公示信息或者公示失实信息的行为等，市物业管理行政主管部门、市场监督管理部门、消防救援大队等执法单位应依各部门职责，就情况较差的小区开展专项检查，以严肃执法倒逼物业企业、业主规范自身行为，营造整洁、安全、有序的小区居住环境。

- 附件：1. 如城街道商品房小区考核得分表  
2. 城北、城南街道商品房小区考核得分表  
3. 乡镇商品房小区考核得分表  
4. “三基本”服务老小区考核得分表  
5. 安置房居住区考核得分表

如皋市城市综合管理委员会办公室

2024年1月24日





## 附件 1

## 如城街道商品房小区考核得分表

序号	项目名称	物业公司	综合得分	序号	项目名称	物业公司	综合得分
1	江中世纪城	管家物业	94.4	37	城建嘉园	臯城物业	86.4
2	金色家园	滨江物业	93.6	38	金汇公寓	桂荣物业	86.2
3	丰泽怡园	正大物业	93.2	39	元升朗园	保华物业	86.2
4	瑞景华府	保华物业	92.6	40	金九华府	正大物业	86.2
5	颐和江山	碧桂园物业	92	41	汇景名豪	星球物业	85.8
6	翠湖苑	管家物业	92	42	海宁鑫城	正大物业	85.8
7	德润天誉	管家物业	92	43	丹桂园	飞越物业	85.8
8	文雅苑	保华物业	91.2	44	申港豪园	恒诺物业	85.8
9	星雨华府	雨润物业	90.8	45	丰乐苑	互成物业	85.8
10	如歌花苑	正大物业	90.2	46	龙游御境	佳城物业	85.6
11	华府名庭二期	星球物业	90.2	47	美伦堡	正大物业	85.6
12	文锦苑	管家物业	90.2	48	安定花园	星球物业	85.6
13	御龙湾	金科物业	90.2	49	万锦世嘉	星球物业	85.2
14	郁香郡	管家物业	89.4	50	宁荣新城	江园物业	85.2
15	祥和雅居	郁金香物业	89.4	51	盛世华庭	正大物业	85
16	朗诗金鼎	朗诗物业	89.4	52	绿润名都	星球物业	84.6
17	凌云新天地	管家物业	89	53	汇金名邸	领航物业	84.4
18	银座花园	保华物业	88.8	54	育贤益品	正大物业	84.2
19	宝利广场	星球物业	88.8	55	中央景城	正大物业	84.2
20	金地城邦	星球物业	88.8	56	江中别居	亨利物业	84.2
21	星河湾	恒诺物业	88.8	57	华府御庭	通臯物业	84
22	翡翠城	佳城物业	88.2	58	一品紫竹园	正大物业	83.4
23	都市华庭	采林物业	88.2	59	江建名人城	贤宇物业	83.2
24	金茂国际	正大物业	88	60	九鼎东方花园	正大物业	82.8
25	艺景雅居	万科物业	88	61	世纪佳园	正大物业	82.8
26	丰华丽郡	亿升物业	87.8	62	文盛楼	利华物业	82.4
27	水绘曦园	正大物业	87.8	63	育贤花园	正大物业	82.2
28	城市广场	贤宇物业	87.6	64	华府名庭	一鸣物业	82
29	浅水湾、东景豪庭	管家物业	87.4	65	阳光花苑	瑞豪物业	81.8
30	月星星悦府	威比物业	87.2	66	盛泰名都	守望物业	81.6
31	颐和樾园	碧桂园物业	87	67	育贤新苑	正大物业	81.4
32	金鼎名城	星球物业	87	68	荷兰小镇	管家物业	81.2
33	丽泽华庭	正大物业	86.8	69	颐园新村	诚实物业	81.2
34	金科世界城	金科物业	86.6	70	学府雅居	守望物业	80.2
35	君御豪庭	星球物业	86.6	71	约克小镇	环中物业	76.8
36	江中花园	亨利物业	86.6	72	新都国际	顺航物业	76.4



## 附件 2

## 城北、城南街道商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
1	城北街道	中央公园	郁金香物业	92.6
2	城北街道	名仕佳苑	正大物业	92
3	城北街道	上锦花园	保华物业	92
4	城南街道	御锦馨河城	荣新物业	92
5	城北街道	鑫品佳园	正大物业	90.8
6	城北街道	中交美庐城	保华物业	90.8
7	城南街道	悦隼花园	新城悦物业	90.4
8	城北街道	万豪臻品	福州金三桥物业	90.2
9	城北街道	明昊和府	汇和物业	89.6
10	城北街道	上海嘉苑	正大物业	89
11	城北街道	沪润星城	保利物业	89
12	城北街道	碧桂园(城北街道)	碧桂园物业	89
13	城北街道	新悦广场	采林物业	88.4
14	城北街道	上海新城一二期	鸿阳物业	88.2
15	城北街道	水绘绿源	新邦物业	87.6
16	城南街道	龙游湖碧桂园	碧桂园物业	87.6
17	城南街道	紫云花苑	碧桂园物业	86.8
18	城北街道	西欧名邸	亨利物业	86.4
19	城北街道	嘉和雅居	星球物业	85.8
20	城北街道	天瑞绿洲	星球物业	85.6
21	城南街道	汇智苑	管家物业	85.4
22	城北街道	如意湾	和泽物业	85.2
23	城北街道	蓝湾景天	蓝湾物业	84.6
24	城北街道	万林明都城	嘉宝物业	84.4
25	城北街道	秀水庭	锦诚物业	84.4
26	城南街道	中南世纪城	中南物业	84.2
27	城南街道	亿联广场	正大物业	84
28	城南街道	龙游府	润泽物业	83.2
29	城南街道	中南熙悦花园	中南物业	83
30	城北街道	雍锦园东区	嘉宝物业	82.4
31	城北街道	上海花园	豪斯物业	79.4
32	城南街道	龙湖丽园	深圳特发物业	76.2

## 乡镇商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
1	九华	天安逸品花园	港力物业	95.4
2	九华	金色如意华庭	通博物业	93.2
3	长江	书香苑	管家物业	93.2
4	长江	中俊雍景湾	世邦泰和物业	92.6
5	长江	百盛园	正大物业	92.2
6	白蒲	九龙溪畔	正大物业	91.8
7	白蒲	惠蒲新世纪东区	正大物业	91.6
8	东陈	雒东花苑左岸洋房	鸿福物业	90.6
9	长江	东升和院	上海万科物业服务 服务有限公司	89.8
10	九华	美利臻樾馨园	润嘉物业	88.4
11	东陈	东郊花园	领航物业	88.2
12	丁堰	玉兰雅居	南通庆亚置业 有限公司	88.2
13	长江	天顺花苑	子木物业	88
14	石庄	鸿悦华庭	华诚物业	88
15	白蒲	惠蒲新世纪西区	正大物业	87.8
16	九华	外滩丽水湾	亨利物业	87.8
17	长江	江城国际	宜居物业	87.6
18	丁堰	润泽嘉园	润富物业	87.4
19	搬经	风华雅居	星球物业	87.4
20	东陈	金润玺景苑	美伦堡物业	87.2
21	江安	滨江花苑	星球物业	87
22	搬经	凤凰城	天一物业	87
23	吴窑	凯特港华尔登府邸	南通家兴物业 有限公司	87
24	长江	恒水鑫城	金科物业	87
25	九华	福桂园	亨利物业	86.8



## 乡镇商品房小区考核得分表

序号	属地	小区名称	物业公司	综合得分
26	白蒲	九龙湾	正大物业	86.6
27	白蒲	华盛名邸	正大物业	86.4
28	下原	景泰苑(下原车站小区)	星球物业	86.2
29	九华	珺临雅居	滕日物业	86
30	长江	江风海韵	宏大物业	85.4
31	长江	雅艺花园	中梁物业	85.4
32	长江	森松花园	宏大物业	85
33	磨头	金磨华庭	飞越物业	84.4
34	长江	金水苑	正大物业	83.8
35	长江	金水华庭	鑫众物业	83.8
36	长江	学府御园	鸿福物业	83.8
37	东陈	海伦堡逸景园	海伦堡物业	83.6
38	磨头	建成丽园	乾成物业	82.6
39	磨头	龙栖湾	凯龙物业	82.4
40	长江	豪天花苑	江园物业	82
41	下原	吉祥苑	星球物业	82
42	长江	华源山水	实验置业	80.8
43	磨头	尚城花园	飞越物业	80.6
44	江安	益多花园	滨江物业	80.2
45	下原	御驾花苑3期	星球物业	76.2
46	江安	滨江琦景	星球物业	74.4
47	九华	濠园小区	弘钜物业	74
48	长江	锦江御园	玖利物业	71.2
49	江安	苏沪佳苑	普济物业	71.2
50	九华	明润华府	求实物业	68

## 附件 4

## “三基本”服务老小区考核得分表

序号	小区名称	服务单位	综合得分	序号	小区名称	服务单位	综合得分
1	武定苑	泰昊物业	95.6	22	颐园一区	花园社区	87.6
2	仙鹤新村	正大物业	95.6	23	绘园三区	正大物业	87.4
3	文德苑	泰昊物业	95	24	靖海花园	一品物业	86.8
4	花港新村	一品物业	93	25	秀水三区	荣源物业	86.4
5	南景园	一品物业	92	26	锦绣一二三区	通皋物业	86.4
6	百花苑一二区	一品物业	91.6	27	惠隆苑	华顺物业	86.4
7	陆桥苑	陆桥社区	91	28	东皋六组团	永盛物业	86.4
8	健康花苑	一品物业	90.4	29	皋南一、二组团	臻诚物业	86.2
9	绘园一区	锋创物业	90	30	秀水一、二区	荣源物业	85.6
10	宏济苑	一品物业	90	31	皋南三、四组团	星球物业	85.4
11	蒲行一二区	爱我家物业	89.6	32	集贤小区	保靓物业	85.4
12	春晖苑	正大物业	89.4	33	蒲行苑三四五	爱我家物业	84.4
13	海宁苑	一品物业	89.4	34	百岁苑	荣源物业	83.6
14	蒲行新村9-18#	蒲行社区	88.8	35	健康东村	华顺物业	83.2
15	华夏紫竹园	华顺物业	88.4	36	紫竹园(长海渔村)	华顺物业	82.6
16	皋南五组团	华顺物业	88.4	37	绘园二区(包括绘园二区、建工综合楼207#、新北商城)	锋创物业	82.6
17	健康西村(含散居楼)	一品物业	88.4	38	东皋一至四组团	永盛物业	82
18	皋北新村一至三组团	庆余社区	88.4	39	花苑一二三区	互成物业	81.6
19	西皋新村	保靓物业	88.2	40	交通工程队宿舍	一品物业	81.6
20	锦绣五、六区	通皋物业	87.8	41	幸福新村	保靓物业	81.4
21	海北新村	城北社区	87.8				



## 安置房居住区考核得分表

序号	属地	项目名称	物业公司	得分
1	如城街道	城西新村	正大物业	93.6
2	如城街道	绿杨新村东区	通城物业	92.08
3	城北街道	邓园新村	新邦物业	92
4	城北街道	城北西小区	新邦物业	90.2
5	城北街道	城北新村一组团	城北社区	89.6
6	如城街道	西城花园	正大物业	89.4
7	城北街道	城北东、北小区	臻诚物业	89
8	城北街道	滨河佳苑	新邦物业	88.8
9	如城街道	和谐家园南区	通城物业	88.52
10	如城街道	中央花园（解放新村）	通城物业	87.88
11	如城街道	东方花园安置区	正大物业	87.36
12	如城街道	司马嘉苑	星球物业	87
13	如城街道	学府西苑	正大物业	86.12
14	如城街道	宏坝 A 区	正大物业	85.52
15	如城街道	和谐家园北区	通城物业	85.52
16	如城街道	志颐花园 1 区	星球物业	85
17	如城街道	东郡丽水 B、C 区	春雨物业	84.16
18	城南街道	城南小区东区	张八里物业	83.8
19	如城街道	紫光新村 1、2 期	通城物业	83.56
20	如城街道	纪庄小区	星球物业	83.28
21	如城街道	绿杨新村西区	星球物业	81.88
22	如城街道	城市花园	贤宇物业	80.4
23	如城街道	惠政 A 区	飞越物业	79.92
24	城南街道	城南小区西区	春雨物业	79.2
25	如城街道	惠政 B 区（北）	城南社区	76.88
26	如城街道	丰锦苑	正大物业	76.4