附件：

全省物业管理矛盾纠纷突出问题及重大安全隐患自查自纠表

单位名称（盖章）：

物业管理区域名称： 填报日期：2022 年 月 日

|  |
| --- |
| 2022 年 1 至 6 月份全省物业管理行业信访件中的突出问题 |
| 序号 | 自查事项 | 存在问题 | 自纠措施 | 自纠结果 |
| 1 | 物业服务企业未按照《物业服务合同》约定 ，做好保 安 、保洁 、 共用设施设备维修养护等基础物业服务 。 | □是 □否 |  |  |
| 2 | 物业管理区域内因违规装饰装修引发房屋安全隐患 。 | □是 □否 |  |  |
| 3 | 交房后存在尚未解决的工程质量问题 。 | □是 □否 |  |  |
| 4 | 采取停止供电 、供水等方式催交物业费物业服务费等 相关费用 。 | □是 □否 |  |  |
| 5 | 新老物业交接时 ，原物业服务企业采取暴力 、涉黑行 为拒绝依法移交相关资料和财物 ，拒绝退出物业管理 区域 。 | □是 □否 |  |  |
| 6 | 业主大会 、业主委员会难以成立 ，业主大会 、业主委 员会筹备工作受到多方阻挠 、干涉 。 | □是 □否 |  |  |
| 7 | 业主委员会作出的决定或实施的行为违反法律法规政 策和管理规约的规定 ，损害业主利益 。 | □是 □否 |  |  |
| 8 | 业主 、物业使用人实施的行为违反法律法规政策和管 理规约的规定 ，不讲公德 ，损害公共利益或他人利益 。 | □是 □否 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 9 | 物业服务企业 、业主委员会对前项行为未及时劝阻 、 制止 ，或制止无效时 ，未及时报告有关部门 。 | □是 □否 |  |  |
| 10 | 物业服务企业未在物业管理区域醒目位置以书面公告 的方式向业主 、物业使用人公开以下信息：□物业服务企业名称 、物业服务企业项目经理人的姓 名 、联系方式□服务项目和服务质量等级□计费方式和收费标准 、 收费依据□ 电梯 、消防 、监控等设施设备的日常维护保养单位 的名称 、 资质 、联系方式和应急处置方案等□上一年度物业服务合同履行情况□物业服务项目收支情况□公共水电费用及其分摊详细情况□房屋修缮 、 装饰装修以及使用过程中的结构变动等 情况□接受委托利用物业管理区域共用部位 、 共用设施设 备进行经营的各项收支情况和本年度收支预算□市场监管部门的投诉举报电话 | □是 □否依据：1 .《湖南省物业 管理条例》第四 十条、 第四十三 条； 2 .《湖南省物业 服务收费管理办 法》（湘发改价 费规〔2022〕271 号）第二十二条。 |  |  |
| 近三年内《物业服务合同》履约情况 |
| 序号 | 自查事项 | 存在问题 | 自纠措施 | 自纠结果 |
| 1 | 未完成《物业服务合同》约定的服务事项 。1 .2 .3 . | □是 □否 |  |  |
| 2 | 未达到《物业服务合同》约定的服务质量标准 。 1 | □是 □否 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2 .3 .…… |  |  |  |
| 3 | 未履行《物业服务合同》约定的义务 。1 .2 .3 .…… | □是 □否 |  |  |
| 近三年内尚未完成处理的投诉举报信访件情况 |
|  | 近 3 年本物业管理区域发生的投诉举报信访件数 | 已处理数 | 未处理数 | 尚在处理数 |
|  |  |  |  |  |
|  | 未处理的投诉举报信访件事项 | 未处理原因 | 拟采取措施 |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| …… |  |  |  |
|  | 尚在在处理过程中的投诉举报信访件事项 | 处理措施 | 办结时限 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| …… |  |  |  |
| 现阶段重大安全隐患 |
| 序号 | 自查事项 | 存在问题 | 自纠措施 | 自纠结果 |
| 1 | 地基基础 | □溶蚀□倾斜□沉降□开裂□位移□土坡滑移□基槽滑移□基土液化□基土冻胀□出现以上情形后未进行房屋安 全鉴定□出现以上情形后经合法鉴定机 构鉴定为 C 、D 级危房 |  |  |  |
| 2 | 底部楼层墙体 | □倾斜 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □开裂 |  |  |  |
| 3 | 外墙墙面 | □外墙瓷砖存在掉落风险□玻璃幕墙存在掉落风险□玻璃幕墙超过 10 年未进行安全鉴定□玻璃幕墙经合法鉴定机构鉴定 存在安全隐患 |  |  |  |
| 4 | 外墙附着物 | 以下外墙附着物存在坠落风险： □阳台□空调外机□太阳能热水器□防盗网□遮阳罩□外置式晾衣架□其他 |  |  |  |
| 5 | 安全鉴定 | □超过设计使用年限仍在使用的 房屋未进行房屋安全鉴定□经合法鉴定机构鉴定为 C 、D 级 危房 |  |  |  |
| 6 | 消防设施 | □消防水泵房水泵不能正常启动 □烟感 、 温感等火灾自动报警系 统 、设施设备故障□手动报警装置失效或未执行 24 小时响应□消防栓存在以下情形：□箱内无消防管道□消火栓被埋压 、 圈占 、遮挡 □消防管道无水或水压不足 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □灭火器有以下情形：□放置位置易受烈 日曝晒或 接近热源□配置不足 、超过检验有效期 使用或失效□以下位置被占用：□疏散通道□安全出 口□消防车通道□楼（电）梯间□公共区域门窗被设置影响逃生 和灭火救援的障碍物□防火门 、 防火卷帘存在以下情 形：□常闭防火门未正常关闭 □常开防火门未正常开启□常开防火门不能自动开闭 或不能远程控制开闭□防火卷帘门升降按钮失效 □以下位置未设置明显且清晰可 辨的提示性 、警示性标识：□消防车通道□消防车登高操作场地□灭火救援窗□灭火救援破拆 口□消防车取水 口□室外消火栓□消防水泵接合器□常闭式防火门 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □疏散通道□安全出 口□以下位置未张贴明显且清晰可 辨的使用方法标识：□消火栓箱□灭火器材 |  |  |  |
| 7 | 电梯 | □未依法委托取得相应资质的单 位进行电梯维护保养或委托未取 得相应资质的单位进行电梯维护 保养□未依法向经特种设备安全监督 管理部门许可的特种设备检验检 测机构申请进行年度定期检验 □出现以下情形后 ，未委托经特种 设备安全监督管理部门许可的特 种设备检验检测机构进行电梯安 全评估：□发生严重事故造成人员伤 亡的□故障频率高 ，不能正常使用 的□曾遭受水浸 、火灾 、 雷击 、 地震等灾害影响的□需要移装的□其他需要开展安全评估的 情形□经特种设备安全监督管理部门 许可的特种设备检验检测机构安 全评估结果为不合格后未及时申 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 请修复或仍继续使用□超过检验检测有效期使用□拟停止使用期限超过定期检验 周期的 ，未采用有效的保护措施封 存电梯并设置停用警示标志 ，并书 面告知原登记机关□封存后重新启用时 ，未依法办理 启用手续□损坏房屋原有结构违规加装电 梯□轿厢内的紧急求助按钮 、 电话失 效或未执行 24 小时响应□以下位置未张贴明显且清晰可 辨的使用 、安全 、警示标识：□电梯轿厢内□电梯出入 |  |  |  |
| 8 | 二次供水设施 | □供水泵房未实行封闭式管理 □供水泵房及周边堆砌杂物或脏 乱差□蓄水设施无防虫鼠措施□蓄水设施未设置两把或以上安 全锁□蓄水设施未定期清洗 、消毒和检 测水质 ，或频率低于 1 次/半年 |  |  |  |
| 9 | 供配电系统 | □以下位置被非法占用□变电设施用地□输电线路走廊□电缆通道 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □配电房堆放易燃 、易爆和腐蚀性 物品□配电房以下指示异常□仪表指示□储能指示□运行指示□配电房无防鼠设施□变压器高低压接点有弧光闪络 痕迹或打火 、升温 、异响现象 □变压器运行电流异常□负荷计量显示异常□超负荷用电□擅自转变用电类别 。□擅自引入 、供出电源或者将自备 电源擅自并网□接零或接地装置异常□联动设备远程控制功能失效 □电闸箱 、配电柜等带电设施设备 未上锁□使用铜丝或不合规格的保险丝 替换电源保险丝 。□应急照明装置工作异常□公共区域私拉 、乱接电线 、 电缆 □在建筑内的共用走道 、楼梯间 、 安全出 口处等公共区域为电动车 充电□在架空线上放置或悬挂物品 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 10 | 锅炉 | □使用未取得生产许可的单位生 产的锅炉□将非承压锅炉 、非压力容器作为 承压锅炉 、压力容器使用□在安装 、 改造 、维修完成并验收 后 30 日内未收到改造 、 维修单位 移交的有关技术资料□以下过程未经国务院特种设备 安全监督管理部门核准的检验检 测机构按照安全技术规范的要求 进行监督检验：□制造过程□安装过程□改造过程□重大维修过程□清洗过程□未按照安全技术规范的要求进 行锅炉水（介）质处理□未按照安全技术规范的要求接 受经国务院特种设备安全监督管 理部门核准的特种设备检验检测 机构实施的水（介）质处理定期检 验□未定期按照安全技术规范的要 求进行锅炉清洗□作业人员及相关管理人员未取 得特种设备安全监督管理部门制 发的特种作业人员证书□锅炉及压力管道有毒介质泄漏 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □锅炉及压力管道爆炸□600 兆瓦以上锅炉因安全故障中 断运行 240 小时以上 |  |  |  |
| 11 | 燃气 | □在公共区域及使用燃气的经营 性场所存在下列情形：□未安装可燃气体报警装置□未保持良好的通风条件 □使用直排式燃气热水器 、无熄火 保护装置燃气灶具及其它不合格 或超期燃气具 |  |  |  |
| 12 | 共用部位 | □建筑物本体外的构筑物或其他 共用部位的地基基础出现以下情形：□溶蚀□倾斜□沉降□开裂□位移□土坡滑移□基槽滑移□基土液化□基土冻胀□擅自占用顶楼平台□擅自利用共用部位搭建构筑物 □将共用部位用作私人加工场 、菜 地 、花园或□饲养宠物 、家禽(畜) 等场地 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □长期堵塞 、 占用消防通道 □长期堵塞 、 占用楼（电）梯间 |  |  |  |
| 13 | 装饰装修 | □变动建筑主体结构或承重结构 □拆除连接阳台的砖 、混凝土墙体 □在承重墙上开门（窗 、洞）或扩 大原有门（窗 、洞）尺寸□在非承重外墙上开门 、 窗□改变房屋外立面□擅自拆改供暖管道和设施□擅自拆改燃气管道和设施□侵占公共空间□在产权面积之外搭建建筑物或 构筑物□损坏共有部位和共用设施设备 |  |  |  |
| 14 | 改变房屋规划设 计用途 | □将设计为以下用途的房屋出租 用于居住:□地下储藏室□厨房□卫生间□阳台□其他非居住用途房屋□将规划用途为住宅的房屋用作 群租房□将规划用途为住宅的房屋用作 以下商业用途：□旅馆业□餐饮业 |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | □娱乐业□批发业□零售业□网店□其他商业用途□将规划用途为住宅的房屋用作 以下工业用途：□仓储□加工□装配□其他工业用途□将规划用途为住宅的房屋用作 以下办公及居住用途：□国家机关（包括立法机关 、 司法机关 、行政机关 、 监察机关 、 审判机关 、检察机关和军事机关等 从事国家管理和行使国家权力的 机关）□事业单位□社会团体□企业单位□其它组织□个体工商户□其他办公及居住用途 |  |  |  |

注： 因本表表格不足完成事实陈述的 ，可自行增加行数或另附附件说明 。