

龙岩市永定区城市管理和综合执法局文件

永城综〔2026〕24号

龙岩市永定区城市管理和综合执法局 关于全区物业服务突出问题集中 整治专项检查情况的通报

各物业服务企业：

为深入贯彻落实省、市、区关于物业服务突出问题集中整治工作的部署要求，切实规范物业服务市场秩序，维护业主合法权益。近期，我局结合市局专项督导检查及群众举报线索，对全区部分物业服务小区开展现场核查，现将核查情况通报如下：

一、存在的主要问题

（一）龙岩市佳佳物业服务有限公司（服务小区：万星首府）

该公司在万星首府小区物业服务中，安全管理严重缺位，未履行法定管控职责，具体问题如下：一是未在小区显著位置公示物业服务合同，侵害业主知情权；二是消防管理存在漏洞，消控室未设置挡鼠板、防火门监控器故障未及时处置，消控室工作人

员未取得消防设施操作员证，不具备岗位履职资格；三是地下车库电动自行车与汽车混停问题普遍，且未规范使用“两书两表”开展劝导整改工作，违反消防安全管理规定。

（二）福建福临门物业管理有限公司永定分公司（服务小区：翰林华庭）

该公司在翰林华庭小区物业服务中，日常管理及消防责任落实不到位，具体问题如下：一是绿化管养不到位，存在大面积绿化裸露问题，影响小区居住环境品质；二是消防管理存在漏洞，消控室预警信息未及时处置，工作人员未取得消防设施操作员证，不具备岗位从业资格；三是消防设施配备不规范，电动自行车充电棚未配备水基型灭火器，无法满足应急处置需求。

（三）龙岩市永定区龙杭物业服务有限公司（服务小区：翡翠园）

该公司在翡翠园小区房屋交付工作中，存在违法捆绑收费的典型问题，严重侵害业主合法权益。其擅自增设交房前置条件，将物业费缴纳与房屋交房、钥匙交付绑定，以拒不交房、拒不交付钥匙为由，阻挠未缴费业主办理房屋交付手续。该行为属于违法附加条件，混淆了商品房买卖合同与物业服务合同的独立民事法律关系，直接侵犯了业主对自有房屋的占有和使用权利，激化了业主与物业的矛盾，业主投诉不断，造成恶劣的社会影响。

（四）共性违规问题

上述 3 家企业均存在法律意识淡薄问题，对《中华人民共和

国消防法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《福建省物业管理条例》等法律法规学习不深、理解不透，未明确法定职责边界及违规后果；部分企业责任意识缺失，未履行小区管理主体责任，存在“重收费、轻服务”倾向；少数企业担当精神不足，对发现的问题不愿管、不敢管、不会管，导致小隐患变为大风险。

二、相关处理决定

针对上述问题，经局党组研究决定，对龙岩市佳佳物业服务有限公司、福建福临门物业管理有限公司永定分公司、龙岩市永定区龙杭物业服务有限公司 3 家企业予以全区通报批评，责令于 4 月 29 日前完成整改，并将书面整改报告（含问题清单、整改措施、成效）等佐证材料报送至我局物业管理股。同时，将 3 家企业违规行为纳入物业服务企业信用档案，作为年度考核、评先评优的重要依据，情节严重拒不整改的将依法依规严肃查处。

三、整改工作要求

（一）提高思想认识，压实主体责任

各物业服务企业要深刻汲取此次通报问题的教训，切实提高法律意识和责任意识，明确物业服务法定职责，将安全管理、规范服务等要求融入日常工作全流程，对照通报的问题逐项梳理、逐条整改，确保问题整改到位、不反弹。

（二）严格依法经营，规范服务行为

各物业服务企业要对标《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》《福建省物业管理条例》等法律法规，规范合

同公示、消防管理、收费服务等工作，严禁将物业费缴纳与房屋交付、钥匙交付捆绑，严禁无证人员上岗操作消控室，严禁消防设施故障、隐患不及时处置，切实维护业主合法权益和保障广大业主生命财产安全。

（三）强化监督管理，建立长效机制

各物业服务企业要加强日常监管，定期开展巡查检查，及时发现并处置问题隐患；要建立常态化自查自纠机制，定期开展服务质量、安全管理自查，积极主动化解矛盾纠纷。区域综局将联动区直职能部门加大执法检查力度，对违规行为依法从严查处，同时畅通群众监督渠道，公开举报方式，鼓励业主参与监督，持续提升物业服务质量，不断增强居民获得感、幸福感、安全感。

龙岩市永定区城市管理和综合执法局

2026 年 4 月 23 日