

龙岩市永定区城市管理和综合执法局 龙岩市永定区市场监督管理局 文件

永城综〔2026〕29号

龙岩市永定区城市管理和综合执法局 龙岩市永定区市场监督管理局关于印 发 2026 年物业服务企业“双随机、 一公开”跨部门综合抽查 实施方案的通知

各区直相关单位、各物业服务企业：

根据《物业管理条例》、《国务院关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》和《龙岩市物业服务企业“双随机”“一启动”检查工作机制（试行）》（龙城〔2021〕65号）要求，为进一步提升物业服务质量，强化事中事后监管效能，现将《2026 年物业服务企业“双随机、一公开”跨部门综合抽查实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

龙岩市永定区城市管理和综合执法局 龙岩市永定区市场监督管理局

2026 年 6 月 3 日

龙岩市永定区 2026 年物业服务企业 “双随机、一公开”跨部门综合抽查实施方案

为进一步加强物业行业管理，规范物业服务行为，提升物业管理水平，维护业主、物业使用人和物业服务企业合法权益，营造整洁有序、舒适优美的居住环境。根据《物业管理条例》《国务院关于在市场监管领域全面推行部门联合“双随机、一公开”监管的意见》和《龙岩市物业服务企业“双随机”“一启动”检查工作机制(试行)》(龙城[2021]65 号)等文件要求，结合我区实际，制定本实施方案。

一、总体目标

通过开展“双随机、一公开”跨部门综合抽查，规范物业服务企业经营行为，提高物业服务水平，强化部门协同监管，形成监管合力，营造公平竞争的市场环境，保障业主合法权益。

二、抽查时间

第一次: 2026 年 6 月

第二次: 2026 年 11 月

三、抽查对象及比例

1. 抽查对象: 受检物业项目为全区已交付业主使用的项目，且满足以下条件之一: (1) 已签订物业服务合同(含已到期但自动延续的合法合同)，且明确服务界址和内容; (2) 政府部

门指定承接物业项目的正式文件或书面证明，且明确服务界址和内容。

2025 年度物业小区星级评价被列为后进项目的小区必检。

2. 抽查比例：按照不低于 50%的比例从全区物业项目名录库中随机抽取。

四、抽查内容

1. 资料移交与备案：是否提供筹建业主大会及业委会所需资料（区域核定证明、面积清册、业主名册等）；是否履行承接查验义务；是否办理（前期）物业服务合同备案。

2. 信息公示与公开：是否公示物业服务内容、标准、收费项目及公共收益等事项；每月是否公示公共水电分摊清单；公共收益收支情况是否每季度公示一次。

3. 合规经营与管理：是否将全部物业管理委托他人；是否挪用专项维修资金；是否擅自改变物业用房、公共建筑及设施用途；是否擅自占用或挖掘道路场地、利用共用部位经营。

4. 服务履约与设施维护：是否按合同提供物业服务，定期养护共用部位及设施设备并公示维护信息；是否做好维修记录、保管档案资料，建立信息平台供业主查询；是否落实安防措施、维护环境卫生（含垃圾分类）。

5. 应急与安全管理：是否实行 24 小时值班制，建立应急预案并及时处理突发事件；二次供水设施清洗消毒、水质检测是否

达标；电梯日常巡查、年度安全检验是否合规；是否劝阻、报告业主违法行为，履行安全防范责任。

6. 合同履行与交接：合同期内是否擅自提前解约、退出管理区域；合同终止后是否移交物业管理用房、资料及预收、拖欠费用账目。

7. 公共收益管理：公共收益经营管理费用支出是否超过收益的 30%。

8. 法律、法规禁止的其他活动。

五、职责分工

（一）区城市管理和综合执法局：牵头组织、协调和联络本年度跨部门综合抽查的工作；制定抽查工作方案，明确抽查内容、程序和要求；对物业服务企业服务质量情况、义务履行情况和信息公示情况进行监督管理，查看是否按照物业服务合同约定提供服务；对前期物业服务招投标活动、物业承接查验活动、物业服务企业退出交接活动进行监督检查；对物业专项维修资金的使用、申请及拨付情况进行审核检查，查看是否存在违规挪用等问题；汇总抽查结果，向社会公示，并将相关资料归档保存。

（二）区自然资源局：负责对物业服务企业是否存在擅自改变物业用房、公共配套建筑等物业管理区域内规划用途的行为进行监督检查。

（三）区市场监督管理局：负责对物业服务企业的经营行为进行检查，包括是否存在不正当竞争、价格违法、合同违法等行

为；检查企业的登记事项。

（四）区住房和城乡建设局：对二次供水设施的水质、水压以及管理维护等情况进行检查，查看二次供水设施是否正常运行，是否按规定进行维护保养；是否建立水质检测、清洗消毒等规范性台账；检查物业服务区域内是否存在燃气安全违法违规行为。

（五）区公安分局：负责指导物业企业制定内部治安保卫制度，对业主和物业服务人违反治安管理、燃放烟花爆竹、养犬、噪声污染等法律、法规规定的行为实施监督检查，依法查处影响公共安全和公共秩序的违法行为；督促落实安全防范设施建设，强化对物业安保人员的监管，开展对监控安防的监督检查；对物业服务项目交接过程中存在的违法犯罪行为进行依法查处。

（六）区消防救援局：对物业服务区域内的消防设施、器材是否完好有效，消防安全通道是否畅通，消防应急预案是否制定和演练等消防安全情况进行检查。

六、检查结果确认

1. 检查结果反馈。检查组现场反馈检查情况，并由受检企业项目负责人签字确认，项目负责人签字确认的事项视同其所在企业意见。

2. 告知及陈述申辩。检查组当场反馈检查情况并告知受检企业具有陈述申辩的权利，受检企业项目负责人可现场提出陈述申辩意见，检查组现场核实并反馈意见，同时进行记录；也可在收

到《龙岩市永定区物业服务企业“双随机”检查情况登记表》之日起三日内提出陈述申辩意见，逾期未提出陈述申辩意见的视为无异议。

3. 复核申辩意见。对于受检物业服务企业提出的陈述申辩意见，检查组应当进行认真复核，并提出是否采纳的意见。

4. 发布通报或提示。区城市管理和综合执法局组织召开物业服务企业“双随机”检查结果审议会，对检查结果进行集体审议，作出最终结论。检查合格率低于 80%的（即：被检查项目合格数除以被检查项目总数 $<80\%$ ），自审议完毕之日起 15 个工作日内予以通报批评，给予信用扣分；检查合格率大于等于 80%的，自审议完毕 15 个工作日内以提示函的形式督促整改但不予通报、不予信用扣分（以印发通报或提示函的时间计算完成时限）。

5. 企业自行整改。对通报及提示函中指出的问题，受检企业应在收到通报或提示函之日起 30 日内整改完毕；短期内无法整改的应当提出整改计划、明确完成时限。

七、检查结果应用

1. 检查结束之日起 20 个工作日内，通过国家企业信用信息公示系统（福建）将检查结果向社会公示。

2. 在检查中被通报的物业服务企业，将按照物业服务企业信用管理相关规定予以扣分；相关企业收到区城市管理和综合执法局的通报或提示函后，在规定期限内未完成整改的，对照物业服务企业信用管理相关规定予以逐项扣分；若扣分值达到《福建省

住房和城乡建设厅物业服务企业信用综合评价规定》标准，将被限制参与各类评先评优，直至取消评先评优资格；同时，区城市管理和综合执法局在组织开展评先评优时，将当年度检查结果作为一项重要评价内容。

八、其他要求

1. 现场检查时，检查组人员应当携带执法证、执法记录仪等。
2. 对检查组反馈的检查情况，受检企业要认真整改存在问题，并向区城市管理和综合执法局物业服务中心上报整改情况。

- 附件：1. 龙岩市永定区物业服务企业“双随机”检查情况登记表；
2. 龙岩市永定区物业服务企业及其服务的物业项目情况表；
3. 龙岩市永定区物业服务企业“双随机”检查工作发现问题陈诉申辩表；
4. 龙岩市永定区物业服务企业“双随机”检查问题告知单。

附件 1:

龙岩市永定区物业服务企业“双随机”检查情况登记表

受检企业: 及手机号:		法人姓名及手机号:		项目名称:		项目负责人	
项目地址:		街道(乡镇)	社区(村)	检查类型: ☐ 全面检查 ☐ 专项检查 随机项目检查序号:			
序号	检查内容	检查方式	检查要点(包括但不限于以下内容)	检查情况(非检查项目 用对角线“/”表示)	是否合格	备注	
1	是否按要求提供或者移交物业管理区域核定证明、房屋及建筑物面积清册、业主名册等等建业主大会及业主委员会工作所需资料的。	查看资料、 书面调查	移交清单; 县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况; 市级检查时征询县级物业管理主管部门、业委会意见。				
2	是否按照规定履行承接查验义务的。	查看资料	由当前企业提供办理承接查验证明, 也可由当地主管部门提供证明;				
3	是否按规定办理(前期)物业服务合同备案手续的。	查看资料	由当前企业提供备案回执, 也可由当地主管部门提供证明				
4	是否按规定在物业管理区域内醒目位置公示服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准、公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等有关事项的。	查看资料、 现场检查	1. 服务内容、服务事项、服务标准、收费项目、计费方式、收费标准固定内容等, 到现场查看公示公开情况; 2. 公共部位经营收益情况、公共水电分摊情况、电梯维修保养检验费用等每月、每季或每年应公开的, 提供往期公示公开证明(包括公示公开的				

			相关内容，公示公开相关内容时的照片）。			
5	物业服务收费实行酬金制的，是否每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算，未每季度公布物业服务资金的收支情况的。	查看资料、 现场检查	1. 每年向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算的书面资料； 2. 当年度每季度现场公示公开的图片。			
6	每月是否将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示的。	查看资料、 现场检查	检查方式同第四项；（注：公共水电费实行每季或每半年或每年分摊一次的，根据实际检查分摊情况的公示）			
7	是否将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的。	现场检查	在管企业与合同乙方是否一致等			
8	是否挪用专项维修资金的。	现场检查、 书面调查	查看申领、使用公维金书面资料；县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况；市级检查时征询县级物业管理主管部门意见。			
9	是否未经业主大会同意，擅自改变物业管理用房用途的。	查看资料、 现场检查	当前物业企业提供小区总平面图等资料，检查人员进行现场比对。（属物业服务企业擅自改变的，责令立即改正，由属地主管部门负责督促；其他业主擅自改变的，移送相关主管部门查处）			
10	是否擅自改变物业管理区域内按照规划建	查看资料、	同上			

	设的公共建筑和共用设施用途的。	现场检查				
11	是否擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益的。	查看资料、 现场检查	同上			
12	是否擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。	查看资料、 现场检查	同上			
13	是否侵占物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的。	查看资料、 现场检查	同上			
14	是否损坏物业管理区域内的公共场地、共用部位、共用设施设备的。	查看资料、 现场检查	同上			
15	物业管理区域内公共收益的经营管理费用支出是否超过公共收益的百分之三十	查看资料	查看公共收益资金账目。			
16	公共收益收入及使用情况，是否至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次的。	查看资料、 现场检查	检查方式同第四项；			

17	是否按照物业服务合同、国家和本省有关物业服务的规范提供物业服务的。	查看资料	比对物业服务合同进行现场检查，检查重点： 1. 卫生保洁方面：公共区域特别是垃圾桶周边是否存在垃圾堆积未清理情况；垃圾桶及周边地面是否干净整洁；楼道及电梯地板和墙面、小区道路、明沟明渠、绿化带、公共门窗及设施等公共区域是否干净整洁； 2. 绿化管养方面：草坪是否杂草滋生，是否枯黄，是否被占用或破坏；树木是否倒伏、病害。 3. 秩序维护方面：保安员着装统一、文明礼貌；地面消防车通道明显，车辆管理有序，没有堵塞通道现象。 其他内容对照合同进一步检查。			
18	是否定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修，并将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等在物业管理区域内醒目位置予以公示的。	查看资料、 现场检查	1. 现场查看设施设备、共用部位运行情况，现场检查使用方法、维护要求和注意事项的公示情况； 2. 提供养护记录。			
19	是否做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立物业服务信息平台，为业主提供免费查询服务的。	查看资料、 现场检查	比对物业服务合同进行现场检查，现场查看有关收支记录、档案资料、财务账册等书面资料；是否建立物业服务信息共享平台；现场随机询问业主或物业使用人是否可随时获得免费查询服务。			

20	是否落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转的。	现场检查、 查看资料	现场查看落实安防人员、设施及安保措施情况，查看安防监控设施是否正常运行；安保设施设备无法正常运行的，且不属于物业服务企业养护范围的，是否及时向业委会等提交书面说明。			
21	是否维护物业区域环境卫生，引导业主进行垃圾分类处理的。	现场检查、 查看资料	现场查看物业区域环境卫生状况，是否存在垃圾落地、绿化带暗藏垃圾等问题；引导业主进行垃圾分类的宣传资料。			
22	是否实行二十四小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，及时处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷的。	查看资料、 现场检查	查看物业服务处 24 小时值班人员考勤表；查看物业服务工作应急预案；处理物业服务中的突发事件及其他日常纠纷的记录。			
23	是否听取业主委员会、业主、物业使用人的意见，改进和完善物业服务的。	查看资料、 书面调查	查看意见登记本；查看当年度 e 龙岩平台上对受检企业的投诉情况（县级主管部门提供）；县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况，市级检查时征询县级物业管理主管部门、业委会意见。			
24	是否按照法律、法规和合同约定对二次供水设施设备进行清洗、消毒，水质检测符合要求的。	查看资料	二次供水设施设备清洗、消毒的现场图片及购买服务合同等相关资料，水质检测合格证明。			
25	是否对电梯运行进行日常巡查，并记录电梯日常使用状况的。	查看资料	查看巡查记录			
26	是否按规定对电梯进行年度安全检验的。	查看资料	年度安全检验报告			

27	是否按照法律、法规规定和物业服务合同的约定做好安全防范工作，对业主或者物业使用人的违法行为未予以劝阻、制止或者是否在规定时间内报告有关行政管理部门，导致业主人身、财产安全受到损害的。	现场检查、 查看资料	现场检查消防通道是否通畅、电动自行车是否集中规范停放等安全防范工作；对业主或者物业使用人的违法行为予以劝阻、制止的图片、书面记录等资料；在规定时间内报告有关行政管理部门的图片、书面报告等资料。			
28	物业服务合同期满前，是否无正当理由单方面提前解除物业服务合同，擅自退出物业管理区域的。	书面调查	县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况，市级检查时征询县级物业管理主管部门意见、业委会意见。			
29	物业服务合同终止，原物业服务企业是否拒不移交物业管理用房、预收或者拖欠的物业服务费及其账目以及其他物业管理所需相关资料的。	书面调查	县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况，市级检查时征询县级物业管理主管部门意见、业委会意见。			
30	原物业服务企业是否拒不退出该物业管理区域的。	书面调查	县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况，市级检查时征询县级物业管理主管部门意见、业委会意见。			
31	违反法律法规规定或者物业服务合同约定，经主管部门责令整改，是否整改到位的，或者是否拒不履行和解协议和法院生效判决的。	查看资料、 书面调查	县级物业管理主管部门结合日常监管掌握情况，市级检查时征询县级物业管理主管部门意见。			
32	法律、法规禁止的其他活动。	现场检查、 查看资料、 书面调查	如：《中华人民共和国民法典》第944条规定，不得采取停水停电停止供气等方式催缴物业费。通过向业主或业主委员会调查的方式获取线索。			

现场 结 论	本次被检查项目合格数：____项，被检查项目总数：____项，合格率（被检查项目合格数÷被检查项目总数）：____%，合格率是否小于 80%：□是□否
	检查人员（签字、印指纹）：_____ 检查时间：____年____月____日（□上午 □下午） 物业项目负责人签字、印指纹（加盖企业印章或项目服务处已在公安备案印章）：_____

注：1.表中各项内容（以各序号为一项）若存在部分问题的，视为整项未完成。

2.完成率比例四舍五入后保留至小数点后两位，如 80.12%。

3.本表一式二份，区城市管理局、物业服务企业各一份。

4.物业服务企业项目负责人签收本表后，即视为受检物业服务企业已认同检查组指出的所有问题且无其他异议。

附件 2

龙岩市永定区物业服务企业及其服务的物业项目情况表

序号	物业小区	物业项目位置	物业服务企业	备注
1	龙凤花园小区 (雅贤、雅仕、沁园、星洲、书香、别墅)	凤城街道龙凤社区银河路 9 号	龙岩市昌宏物业管理 有限公司	
2	东城郦景小区	凤城街道仙峰社区凤祥路 7 号	龙岩市永定区宏盛物业管理 有限公司	
3	城南郦景小区	凤城街道下坑社区下岭路(南山一路 3 号)		
4	城南壹品小区	凤城街道南郊社区枫北路 8 号		
5	南郊小区	凤城街道南郊社区环境路大路巷 17 号		
6	凤祥小区	凤城街道仙峰社区凤祥路		
7	龙祥小区	凤城街道仙峰社区东环路 13 号		
8	幸福园小区	城郊镇恩坑里 1 组		城郊镇

9	幸福里小区	城郊镇恩坑里 3 组		
10	先锋小区	高陂镇先锋社区先锋小区路 31 号		高陂镇
11	文秀御景小区	坎市镇（坎市街社区）河浜路 43 号		坎市镇
12	华泰豪庭小区	凤城街道龙角社区龙兴路 1 号	福建和祥物业管理有限公司 龙岩市永定区分公司	
13	莲花安置小区一期	高陂镇南环路 5 号		高陂镇
14	莲花安置小区二期	高陂镇南环路 2 号		
15	莲花安置小区三期	高陂镇南环路 2 号		
16	永高安置小区	高陂镇北环路 18 号		
17	金马新天地一期	凤城街道仙峰社区东环路 1 号	福州荟生活物业服务公司 龙岩分公司	
18	金马新天地二期	凤城街道仙峰社区东环路 1 号		
19	华府小区	凤城街道龙凤社区华府小区	龙岩吉祥物业管理有限	

20	天鑫财富广场小区	凤城街道东坊社区沿河北路 2 号	公司永定分公司	
21	春霖小区	凤城街道南郊社区环城东路 159 号	厦门晟洲物业管理有限公司	
22	南门商贸广场小区	南郊社区南门街商贸广场 1 号地块	龙岩亿航物业管理有限公司	
23	万星首府小区	凤城街道仙峰社区寨下新区凤翔路 6 号	龙岩市佳佳物业服务服务有限公司	
24	锦绣华庭小区	凤城镇下坑社区沿河南路 5 号		
25	南门花园小区	凤城街道南郊社区三角坪		
26	万星悦府小区	凤城街道仙峰社区凤翔路 3 号	龙岩市永定区嘉恒物业服务服务有限公司	
27	南山凤凰城小区	凤城街道下坑社区南山一路	龙岩永定融佳物业服务服务有限公司	
28	翰林华庭小区	凤城街道西北社区六一路 106 号	福建福临门物业管理有限公司	
29	碧桂园一区	凤城街道西北社区体育路 61 号	碧桂园生活服务集团股份有限公司龙岩永定分公司	
30	碧桂园二区	凤城街道南郊社区枫北路 6 号		

31	永佳玺院小区	凤城街道南郊社区井下路 50 号	龙岩市永定区诚鑫物业管理有限公司	
32	汇泉天悦城小区	城郊镇天子生态旅游度假区内汇泉天悦城	龙岩卓裕物业管理有限公司	城郊镇
33	翡翠园小区	礼田村北环路 12 号	龙岩市永定区龙杭物业管理有限公司	
34	菁凤家园小区	凤城街道西北社区永杭路东侧	福建千仟禧物业管理有限公司龙岩永定分公司	
35	源昌山水悦城小区	凤城街道金凤社区东环路 11 号	厦门合发昌物业服务服务有限公司	
36	客家古镇旅游核心区 B 区	礼田村景观大道	龙岩市正升物业管理有限公司	
37	珑府小区	凤城街道龙凤社区银河路 9 号		

附件 3

龙岩市永定区物业服务企业“双随机” 检查工作发现问题陈诉申辩表

受检企业		法人代表	
项目名称		项目经理	
项目地点	县（市、区）	街道（乡镇）	社区（村）
陈诉申辩 范围	现场检查内容	检查日期	年 月 日
物业服务企业陈诉申辩栏			
物业服务企业法人签字： 填报日期： 年 月 日 物业服务企业或项目服务处印章 （盖章处）			
陈诉申辩事实与理由			
提出陈述申辩时间： ☐ 检查现场； ☐ 检查后三日内			
检查组或县级城市管理局复核意见栏			
审核意见：			
检查人员签字或单位盖章：		填写日期： 年 月 日	

附件 4:

龙岩市永定区物业服务企业
“双随机”检查问题告知单

检查时间: 年 月 日

受检企业		法人代表	
项目名称		项目经理	
项目地点	区（市、县）	街道（乡镇）	社区（村）
存在的问题			
受检企业 （负责人） 签认			
备注			

注：1. 此表一式两份，物业管理主管部门、受检企业各留一份；
2. 请受检企业将整改情况（盖公章）反馈至当地区级物业管理主管部门