

# 德化县住房和城乡建设局文件

德建〔2024〕12号

## 德化县住房和城乡建设局关于公布2023年 物业服务精细化考评结果的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位，各物业服务企业：

根据《德化县住房和城乡建设局关于印发德化县物业服务精细化考评方案的通知》（德建〔2022〕43号），我局会同相关乡镇、社区（村）严格按照《德化县物业服务精细化考评方案》标准，对59个入住率较高的物业住宅小区开展2023年下半年物业服务精细化考评，现将考评结果公布如下：

### 一、基本情况

此次检查发现大部分企业基本能严格按照物业管理精细化考评标准履职尽责，整体管理水平较上半年有所提升，但部分物业服务企业在本轮检查中仍旧出现上半年检查存在的问题，小区管理有待加强。

本次考评得分在 90 分（含 90 分）以上的物业服务住宅小区有 1 个，得分在 80 分（含 80 分）-90 分的物业服务住宅小区有 46 个，得分在 70 分（含 70 分）-80 分的物业服务住宅小区有 10 个，得分在 60 分（含 60 分）-70 分的物业服务住宅小区 2 个（详见附件 1）；2023 年度考评企业综合得分在 80 分（含 80 分）-90 分的物业服务企业有 5 家，得分在 70 分（含 70 分）-80 分的物业服务企业有 10 家，得分在 60 分（含 60 分）-70 分的物业服务企业有 3 家（详见附件 2）。

## 二、存在问题

在本次物业服务精细化考评中，累计发现问题 625 个，当场下发问题整改通知书 59 份，要求物业服务企业限期整改。主要问题如下：

（一）基础管理问题。“两牌三栏”设置不规范，公示内容缺失，项目负责人信息、监督岗等信息未上墙、公示内容破损未及时更换，公示内容过时等（如金龙·中心城、嘉德新苑一期等）；同一项目经理在多个小区任职（如艺都花苑、华竣·水岸御景等）；未建立客户投诉处理机制，对业主投诉反馈不及时，导致业主多次向有关部门投诉（如凤凰国际 1、2 期）；设备台账、图纸、随机资料整档不规范或部分缺失，未建立设备台账清册，未正确分类管理，物业交接内业资料移交未完整建档（如城南嘉园、凤凰国际 1、2 期、美伦·山景叠苑等）；“四害”、绿化消杀未建立消杀药品领用和回收记录，消杀药品管理不规范（如凤池、凤凰花苑、宝美新苑、碧桂园·天玺等）；过道杂物乱堆乱放，存在楼梯卫生死角，公共绿化未修剪、杂草未清除，装修期间环境卫生较差（如祥安小区、百德·畔山 1 号等）；服务人员服务礼

仪不到位，在开展全县物业从业人员礼仪培训后，个别项目仍存在人员服务态度问题投诉（如鹏祥花园）。

（二）安全管理问题。小区安保人员存在年龄较大现象且未持证上岗，存在一定安全管理风险（如嘉德新苑二期 15 个保安存在 11 个大龄安保人员）；天台、窗台、健身娱乐设施等公共部位未做好安全警示、存在破损或老化未及时维修（如百德·畔山云海、王厝山新苑等）；部分项目未制定年度应急预案（如城东花苑、裕正·城市花园等）；电动自行车飞线充电严重，未尽到劝阻上报工作（如百德·畔山云海、凤凰山庄四期）；消防设施设备维修进度慢（如翰林府邸、凤凰国际 1、2 期、美伦·山景叠苑、土坂安置房等，其中翰林府邸小区 2020 年申请公维金对消防进行维修，但至今未办理消防改造工程竣工和决算手续）。

（三）装修管控问题。部分小区存在业主违规在天台增设构筑物、拆除烟管、安装不符合规范防盗窗、入户门外移、改外开等行为，未及时劝阻、上报及调解邻里纠纷（如美伦·山景叠苑、宝泰花苑等）；对装修建材堆放、建筑垃圾清运等疏于管理，造成小区绿化及公共设施设备被破坏、环境脏乱差（如景盛花园、金交颐园等）。

（四）公共设备维保问题。设备房管理制度未上墙、无巡查记录或记录不规范、环境较差（如嘉裕花苑 2 期、华骏·阳光里、影城华园等）；消控室操作人员不专业，消防故障点未按要求进行核查销号处理，部分消控室检查时值班人员不在岗（如嘉德新苑二期、裕正·城市花园、嘉裕花苑二期等）；设备房卫生较差、堆放杂物，未正确设置挡鼠板等（如举贤大厦、瓷城大厦等）；消防设施设备损坏，个别小区因消防水管渗水将小区消防水关

闭，存在一定安全隐患（如西苑大厦）。

### 三、结果应用

对于本次考评中存在分数低于70分（不含70分）以下管理项目（凤凰国际1、2期、城东花苑）的物业服务企业，即厦门苑安物业管理有限公司、泉州市居安物业管理有限公司给予全县通报批评，并扣除企业信用分，以上2家企业需在2024年2月10日前向我局提交2024年小区管理提升工作方案。对年度考评企业综合得分低于70分的3家物业服务企业，即厦门市创优物业管理有限公司、泉州市居安物业管理有限公司、泉州市华兴物业服务有限公司给予全县通报批评，并扣除物业企业信用分；在本次考评结果发出之日起至下一次考评结果发出期间，建议相关业主单位在选聘物业服务企业时不予将该3家物业服务企业纳入物业项目招投标范围，我局将不予办理上述企业物业服务合同备案；泉州市居安物业管理有限公司承接的城东花苑小区在2023年度考评中连续两次半年考评得分低于70分，建议德化县城东花苑业主委员会在物业服务期满后予以清退泉州市居安物业管理有限公司。

### 四、其他

1、各物业服务企业应对照此次考评中发现的问题，举一反三，查缺补漏，2月1日前认真完成整改，并将整改图片按整改前后对比整理后，书面汇报我局房管股。我局将对各项目的整改落实情况进行跟踪抽查，逾期未整改到位的，将视情况依据《福建省物业管理条例》规定给予处罚。

2、以上考评结果将通过德化县政务网对社会进行公布。

- 附件：1. 德化县 2023 年下半年物业服务精细化考评得分情况表
2. 德化县 2023 年度物业服务精细化考评企业综合得分情况表

德化县住房和城乡建设局

2024 年 1 月 30 日



---

抄送：泉州市住房和城乡建设局，存档。

---

德化县住房和城乡建设局办公室

2024 年 1 月 30 日印发

## 附件 1

德化县 2023 年下半年物业服务精细化考评得分情况表

排名	项目名称	分数	排名	项目名称	分数
1	王厝山新苑	90.56	20	宝龙花园	84.86
2	碧桂园·天玺	89.65	21	美伦山景叠苑	84.73
3	碧桂园·御府	89.3	22	红星国宾 1 号	84.53
4	陶源新居	89.15	23	百德·畔山云海	84.35
5	时尚华庭	88.34	24	阳光山庄	84.35
6	影城华园	88.2	25	祥安小区	84.3
7	艺都花苑	88.1	26	嘉德新苑一期	84.25
8	百德·尚东首府	88.08	27	济科小区	83.45
9	国际公馆	87.48	28	瓷城大厦	83.45
10	阳光名城	86.41	29	金龙·中心城	83.25
11	鑫泓顺瓷都度假山庄	86.25	30	宝泰花苑	83.25
12	华竣·水岸御景	86.15	31	土坂安置房	83.12
13	翰林府邸	85.86	32	百德·东城美居	83.08
14	庠柄小区	85.8	33	又一山	82.99
15	炭湖坂大厦	85.74	34	凤凰山庄四期	82.93
16	阳光星城	85.41	35	嘉德新苑二期	82.73
17	凤凰新城	85.32	36	裕正·城市花园	82.65
18	儒林小区	85.15	37	东埔聚兴	82.55
19	凤凰尚书苑	84.86	38	嘉盛花苑	82.31

排名	项目名称	分数	排名	项目名称	分数
39	优山美地	82.00	50	宝美新苑	79.22
40	百德·畔山1号	81.48	51	裕正·山水花园	77.99
41	举贤大厦	81.42	52	瓷都大道3、4号楼	77
42	华骏·阳光里	80.9	53	凤凰、凤池花苑	76.44
43	城南嘉园	80.8	54	嘉裕花苑二期	74.81
44	金交颐园	80.76	55	西苑大厦	74.56
45	富东花苑	80.75	56	金城花苑	72.04
46	景盛花园	80.26	57	裕民家园	70.45
47	百盛广场	80.11	58	城东花苑	69.51
48	华骏·东方城	79.56	59	凤凰国际1、2期	63.49
49	鹏祥花园	79.43			

## 附件 2

德化县 2023 年度物业服务精细化考评  
企业综合得分情况表

排名	企业名称	2023 年度综合得分
1	碧桂园生活服务集团股份有限公司	87.76
2	骏源（福建）生活服务发展有限公司	84.17
3	福建省德泰物业管理有限公司	81.88
4	泉州民生物业管理有限公司	81.82
5	泉州芳草园物业管理有限公司	81.08
6	福建力天物业有限公司	79.02
7	泉州市佳度物业服务有限公司	78.52
8	厦门嘉顺物业服务有限公司	78.36
9	今日大唐（泉州）物业管理有限公司	77.38
10	德化县鑫隆物业管理有限公司	77
11	福建省集英物业管理有限公司	76.8
12	泉州市煜盛物业管理有限公司	75.85
13	厦门苑安物业管理有限公司	73.47
14	厦门佰宜物业服务有限公司	72.62
15	长城物业集团股份有限公司	72.53
16	厦门市创优物业管理有限公司	68.44
17	泉州市居安物业管理有限公司	65.51
18	泉州市华兴物业服务有限公司	65.41