

## 问题清单

序号	地州市	县市区	小区名称	物业服务企业	存在的问题	备注
1	乌鲁木齐市	新市区	昊元尚品	乌鲁木齐昊元品尚物业服务有限公司	<p>1. 物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)四级物业服务标准要求。</p> <p>2. 物业服务资料管理混乱，如《前期物业合同》、承接查验资料、工程竣工规划认可文件等未留存相关档案材料。</p> <p>3. 与业主签订的协议不规范，如：缺少服务等级、收费标准，合同期限等一些重要条款。</p> <p>4. 物业人员用语、行为不规范，如：保安用语不规范。</p> <p>5. 物业管理区域内未见物业费、公共收益等收支公示；公示栏公示内容不规范，内容杂乱。</p> <p>6. 未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。</p>	
2	乌鲁木齐市	经开区	秦郡	绿城物业新疆分公司	<p>1. 建设单位未向物业服务企业移交竣工规划认可文件等相关档案材料。</p> <p>2. 小区内有流浪狗自由活动。</p> <p>3. 物业服务合同未约定物业服务等级，未与业主委员会签订正式《物业服务合同》。</p> <p>4. 物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)四级物业服务标准要求。</p>	
3	乌鲁木齐市	水磨沟区	恒大绿洲（一期）	乌鲁木齐金碧物业有限公司	<p>1. 《物业服务合同》中未约定物业服务等级。</p> <p>2. 物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)四级物业服务标准要求。</p> <p>3. 设备用房维护不到位，如：配电室梁、柱、墙皮腐蚀剥落严重；消防水泵房地面未打扫，管道锈蚀严重。</p> <p>4. 工程竣工规划认可书等相关档案材料未由建设单位移交至项目存放。</p> <p>5. 未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。</p>	
4	乌鲁木齐市	天山区	优诗美地	新疆广汇物业管理有限公司	<p>1. 物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)四级物业服务标准要求。</p> <p>2. 未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。</p> <p>3. 《物业服务合同（前期）》约定物业服务费用与公示物业费不符。</p> <p>4. 物业资料管理混乱，如：未在项目现场提供物业承接查验资料，竣工规划认可文件等相关档案材料。</p> <p>5. 小区内存在私搭乱建问题。</p>	
5	阿克苏地区	阿克苏市	新民家园	阿克苏市众信物业服务有限公司	<p>1. 《物业服务合同》未明确物业服务等级。</p> <p>2. 物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)二级物业服务标准要求。</p> <p>3. 擅自改变按照规划建设的设施建筑用途，如：26#楼前车棚和私搭房屋用于出租。</p> <p>4. 未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。该小区总建筑面积17.5万平方米，物业服务用房仅配建118.88平方米。</p> <p>5. 未经全体业主同意在15号楼东侧加设彩钢板房等用于生产经营。</p>	

## 问题清单

序号	地州市	县市区	小区名称	物业服务企业	存在的问题	备注
6	阿克苏地区	阿克苏市	国宾壹号院	阿克苏市金管家物业	1.《前期物业服务合同》未明确物业服务等级；合同签订时间早于收费及收费等级备案时间。 2.物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)三级物业服务标准要求。 3.公共秩序维护不到位，如：电动自行车乱停乱放等。 4.物业服务管理制度不健全，如：部分标准与实际工作不相符。	
7	阿克苏地区	阿克苏市	翡翠湾	新疆澜湾之家物业服务有限公司	1.《物业服务合同》未明确物业服务等级。 2.物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)三级物业服务标准要求。	
8	阿克苏地区	阿克苏市	香格里拉	阿克苏国兴物业有限公司	1.《物业服务合同》未明确物业服务等级；《物业服务合同》签订不规范。 2.物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)物业服务标准要求。 3.公共收益公示内容不全，如：停车费、电梯广告费未进行公示。 4.公共秩序维护不到位，如：电动自行车乱停放。 5.环境卫生清扫不及时，如：小区林带内有垃圾。	
9	阿克苏地区	库车市	金桥翡翠苑	库车鑫桥物业服务有限公司	1.未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。 2.物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)三级物业服务标准要求。 3.公共秩序管理混乱，如：电动自行车乱停乱放，部分业主占绿种菜。 4.小区道路维护不到位，多处路面有破损。 5.物业资料管理不到位，如：《物业服务合同》重复签订，物业承接查验资料等相关档案材料缺失。 6.存在划定临时固定停车位给特定业主使用的情况，且缺乏业主大会决定文件。 7.物业服务企业2024年度信用评价结果为B级。	
10	阿克苏地区	库车市	春熙里·湖墅	新疆建业物业服务有限公司库车分公司	1.物业服务人员配备数量不满足《自治区住宅物业服务标准》(XJJ065-2019)四级物业服务标准要求。 2.物业资料管理混乱，如：合同签订不规范、有遗失缺页等。 3.物业服务企业未按照《物业管理条例》《物业承接查验办法》等相关规定留存相关档案材料。 4.物业服务企业2024年度信用评价结果为B级。	
11	阿克苏地区	库车市	幸福城	鑫源物业服务有限公司	1.《物业服务合同》未约定物业服务等级。 2.未能按照《自治区物业管理条例》关于“物业服务用房应不低于物业管理区域总建筑面积的千分之二，除老旧小区外不应少三百平方米”的规定，配备或移交物业服务用房。	