

关于新老物业交接情况汇报

中建物业（老物业）与科瑞物业（科瑞物业）间的物业管理工作交接，在前
后拖延二个月，老物业服务合同到期的 2024 年 4 月 30 日前的几天才正式移交。

2024 年 4 月 26 日首先移交的是消防维保项目，中建物业嘉发项目管理人员
未到场，仅通知外包服务商负责人到场移交，移交开始后，原消防维保外包单位
负责人说，是通知他续签维保合同，现在变为移交工作，拒绝移交并当即离开。
消防维保移交工作只能在业委会、新维保单位、小区消防监控专职人员共同见证
下开始验收小区消防系统，新消防维保单位经过近三个多小时的现场检查，最后
形成《嘉发大厦消防系统移交问题排查》验收报告，共查出 313 处问题。

2024 年 4 月 27 日移交电梯维保项目，中建物业嘉发项目管理人员未到场，
仅有刚承担嘉发大厦小区电梯维保 4 个月的豪捷公司人员到场（以前维保单位亦
快公司在 2023 年 12 月底服务到期后已撤出），移交开始后 1 小时原电梯外包维
保人员离场，新电梯维保单位只能在业委会人员见证下继续验收小区电梯系统，
新电梯维保单位经过二个多小时对现场 5 台电梯的检查，最后形成《嘉发大厦电
梯移交评估报告》，共查出问题 51 个。

2024 年 4 月 30 日上午 10 点在东王居委会，新老物业进行小区管理资料的移
交，业委会向中建物业递交《嘉发大厦中建物业仍需解决的问题》（12 条）、《嘉
发小区交接附件，待解决问题》（16 条）、《嘉发小区消防系统移交问题排查》（A
座 18 大类 164 处问题、B 座 16 大类 149 处问题）、《嘉发大厦电梯移交评估报告》
（问题 51 个）。中建物业拒收报告和签字。

2024 年 4 月 30 日新老物业电工共同抄写 A 幢各家水表数，中建物业委托科
瑞物业代收 4 月份 A 幢住户水表，但与中建提交的 3 月份水表数对比，发现有 3
户存在收取过头水费、4 月份各户用水数中建未确认，只能等待中建的答复后，
才能代中建收取 A 幢 4 月份水费。

2024年5月9日业委会成员孙剑忠、顾新刚、乐军至石门二路街道信访办信访，就上述4份报告请街道领导转交街道房办、平安办、自治办。立字存据，划清历史责任。2024年5月17日上述部门、警署、居委会在嘉发业委会办公室就反映的上述问题，首先肯定业委会工作认真负责，对反映的问题商讨解决的办法，并表示街道会尽全力支持业委会的工作。

各位业主，嘉发小区目前存在的问题是20多年来，原物业疏于管理形成的，加之小区经费紧张，小区管理难度大。业委会在此呼吁全体业主在居委会的领导下，团结一致，共商共策，逐渐将小区遗留的问题逐一解决，用我们的努力去创造小区的美丽明天。更恳请小区业主顾全小区整体利益，配合业委会工作。

在此，向小区全体业主对业委会工作的支持表示感谢！

上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

2024年5月20日

附件：

《嘉发大厦中建物业仍需解决的问题》（12条）

《嘉发小区交接附件，待解决问题》（16条）

嘉发大厦中建物业仍需解决的问题

部分问题清单：

- 1、 消防总管漏水水费；
- 2、 消防总管仍有漏点（7 吨/天）
- 3、 2023 年 10 月 22 日 A 栋火灾大楼墙面的清洗，修复及铝窗修理
- 4、 A 栋 25 年水费加价
- 5、 室外南广场绿化带垃圾清理
- 6、 A、B 栋地下室人防分割门未全部拆除，堆放杂物未清理
- 7、 过期灭火器未更换
- 8、 消火栓、消防管道阀门锈蚀严重
- 9、 B 栋地下室坡道未修复
- 10、 屋顶漏水未修理
- 11、 中建服务期内代理业主大会记账账册及使用维修资金、公共收益外包工程合同
- 12、 未按照石门二路派出所要求完成 B 栋地下室人防电动车停车区防火隔离

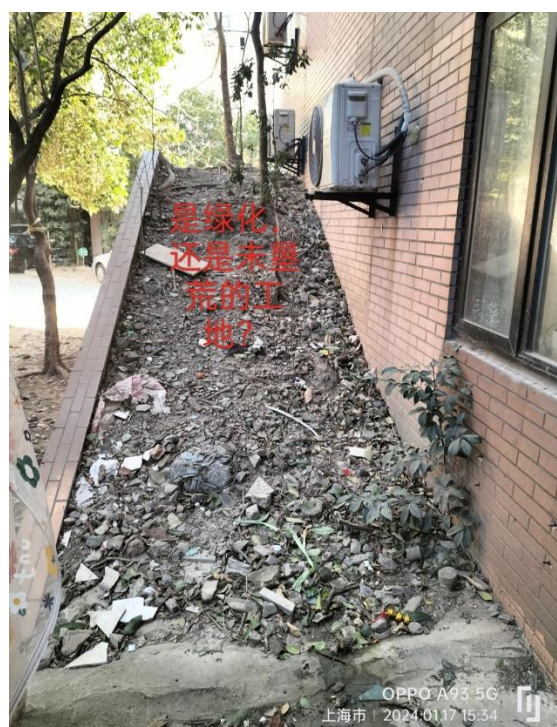
2024 年 4 月 30 日

附件二：

嘉发小区 2024 年 4 月 30 日新老物业企业交接会议纪要附件

嘉发大厦物业交接时存在的问题

一、 小区环境及绿化





是绿地还是垃圾场地

OPPO A93 5G

拍摄于 2024-04-02 07:40



这是绿地还是荒地？



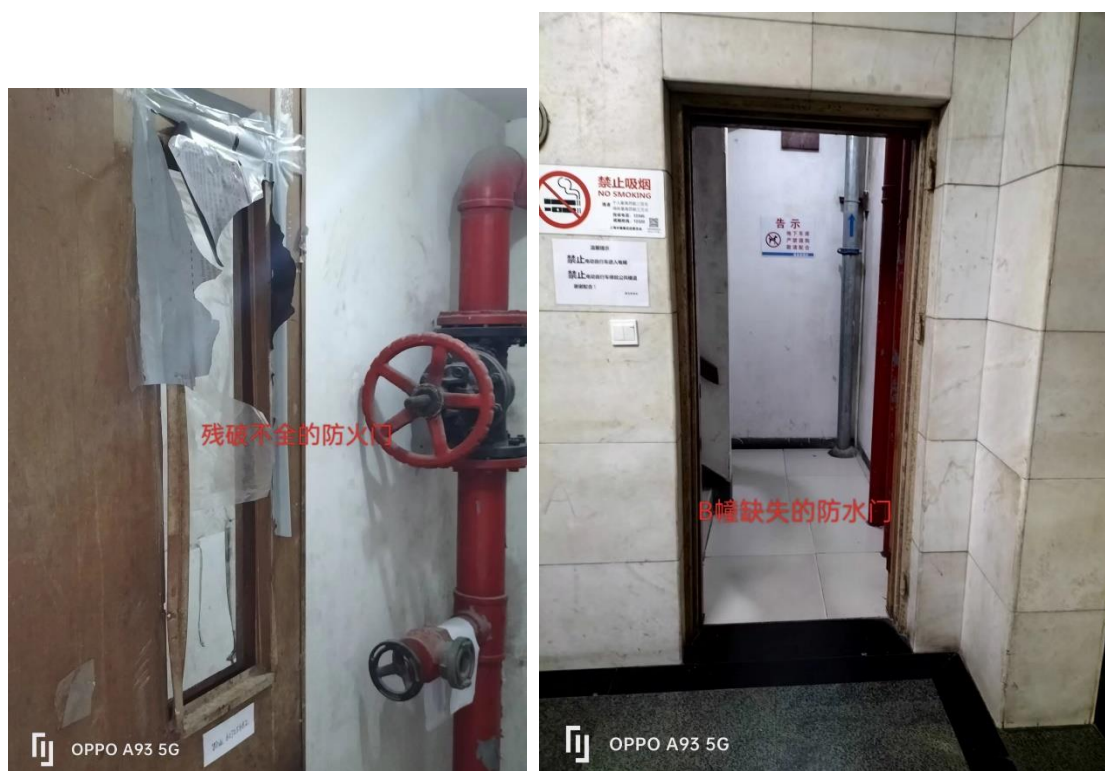
二、 消防设施设备







三、 消防逃生通道及防火门







OPPO A93 5G

四、 屋顶防水层损坏



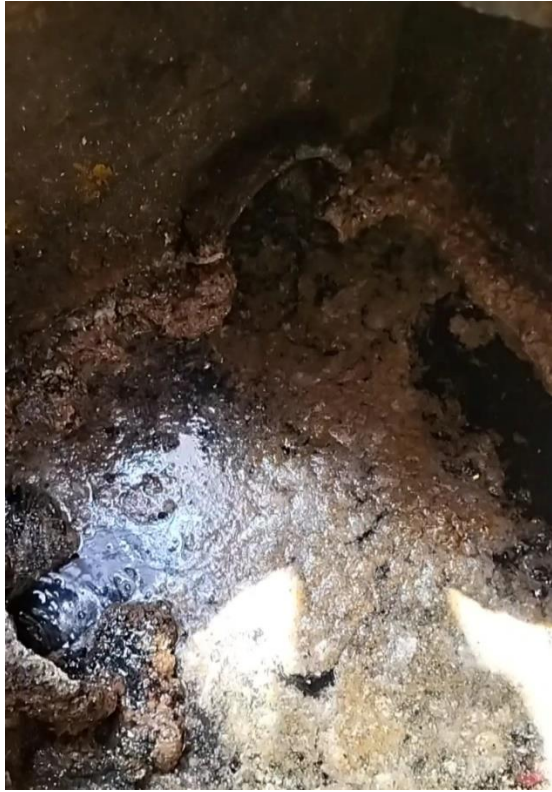




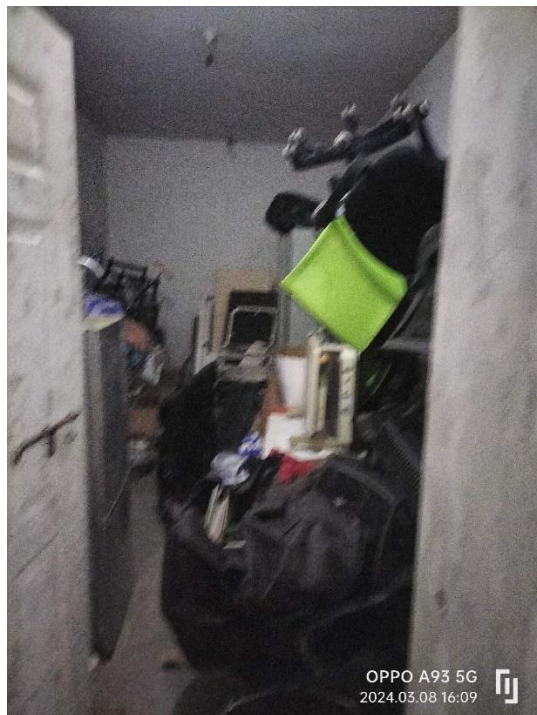
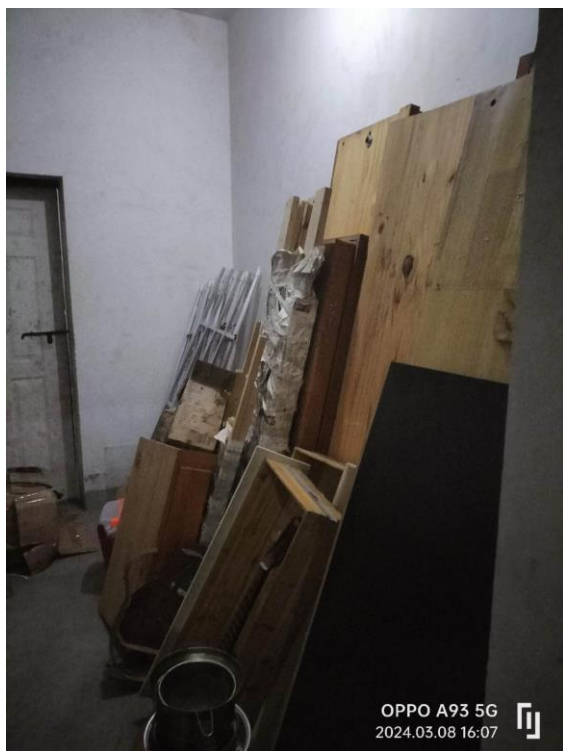
五、 地面排水沟渠、排水管道淤堵







六、地下室电动自行车充电区域旁堆放大量易燃堆物



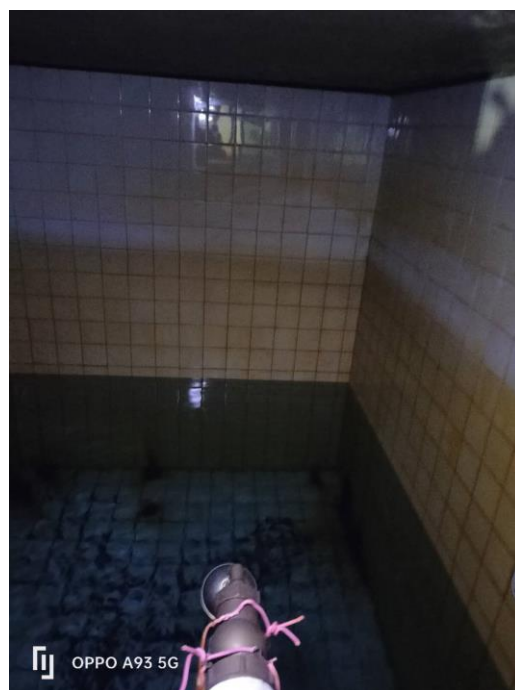




七、卫生死角-大门喷水池积水



八、卫生死角-自来水蓄水池



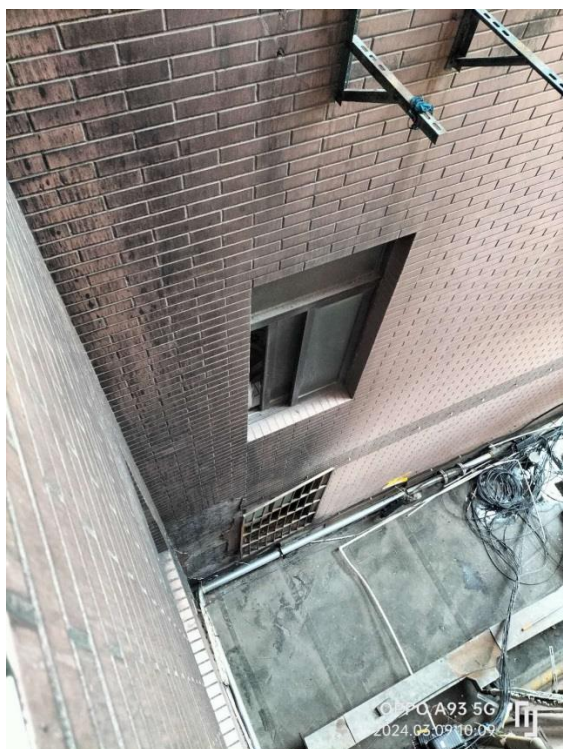


九、 裙房外墙破坏未复原



十、 A 栋失火造成外墙损坏未修复

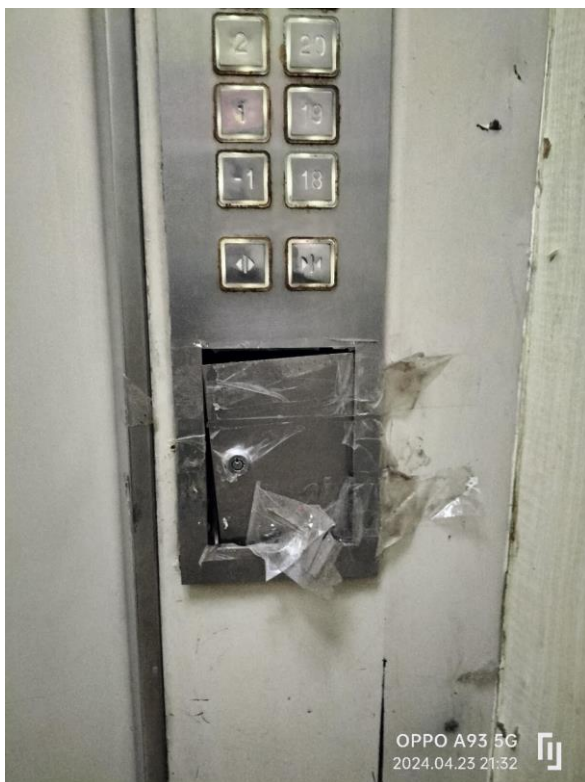




十一、 A 栋大厅过道灯坏半年以上未维修

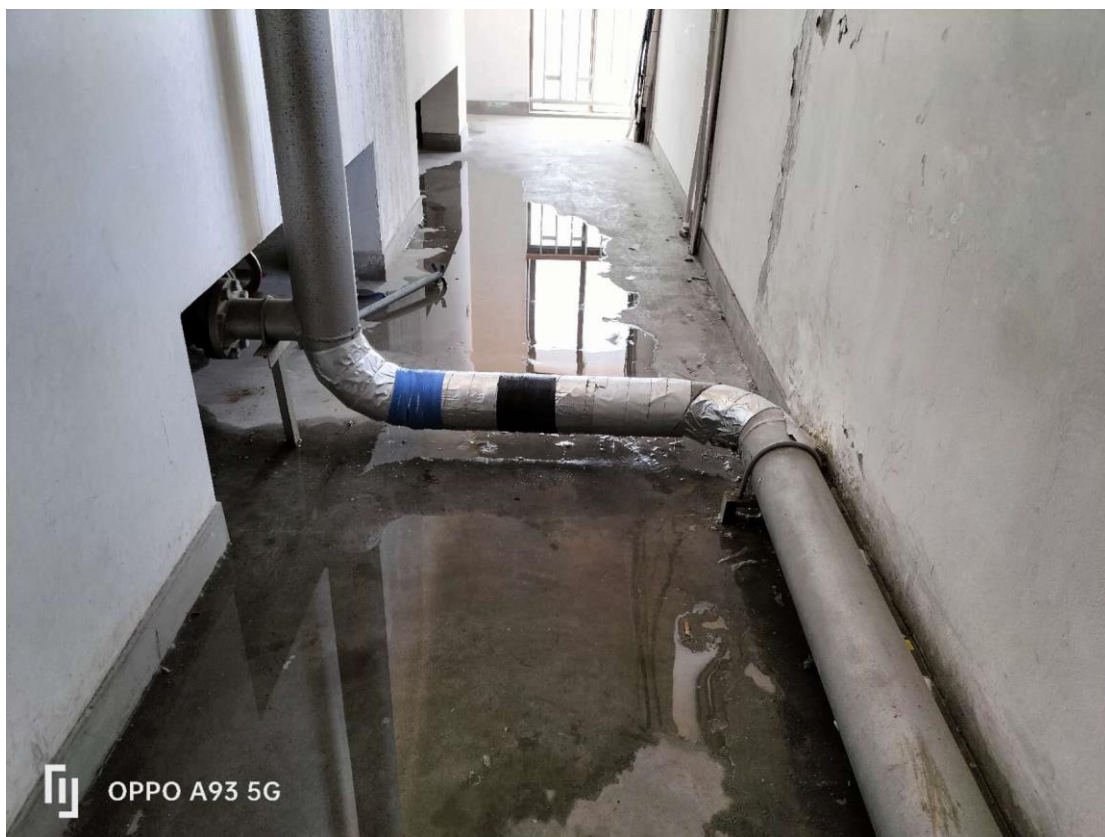


十二、 B 栋电梯控制盒

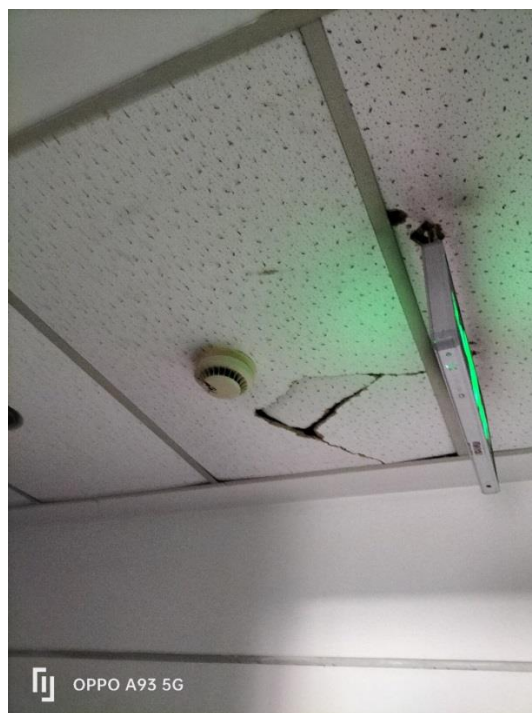


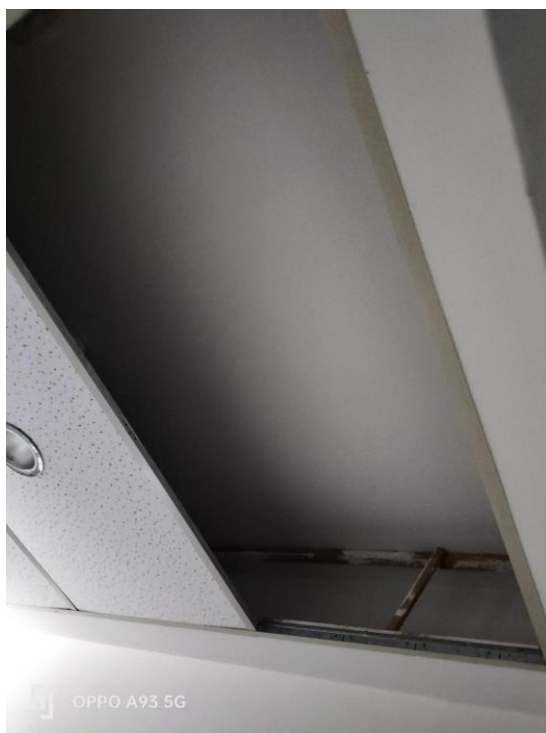
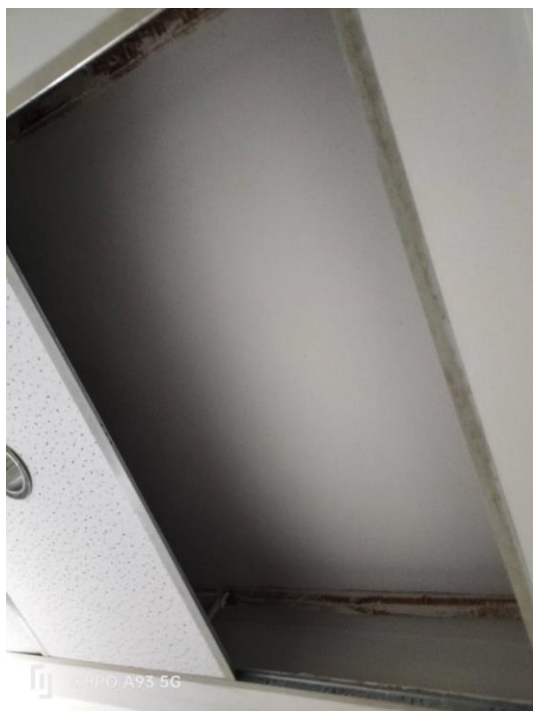
十三、 A 栋楼顶水箱排水管漏水



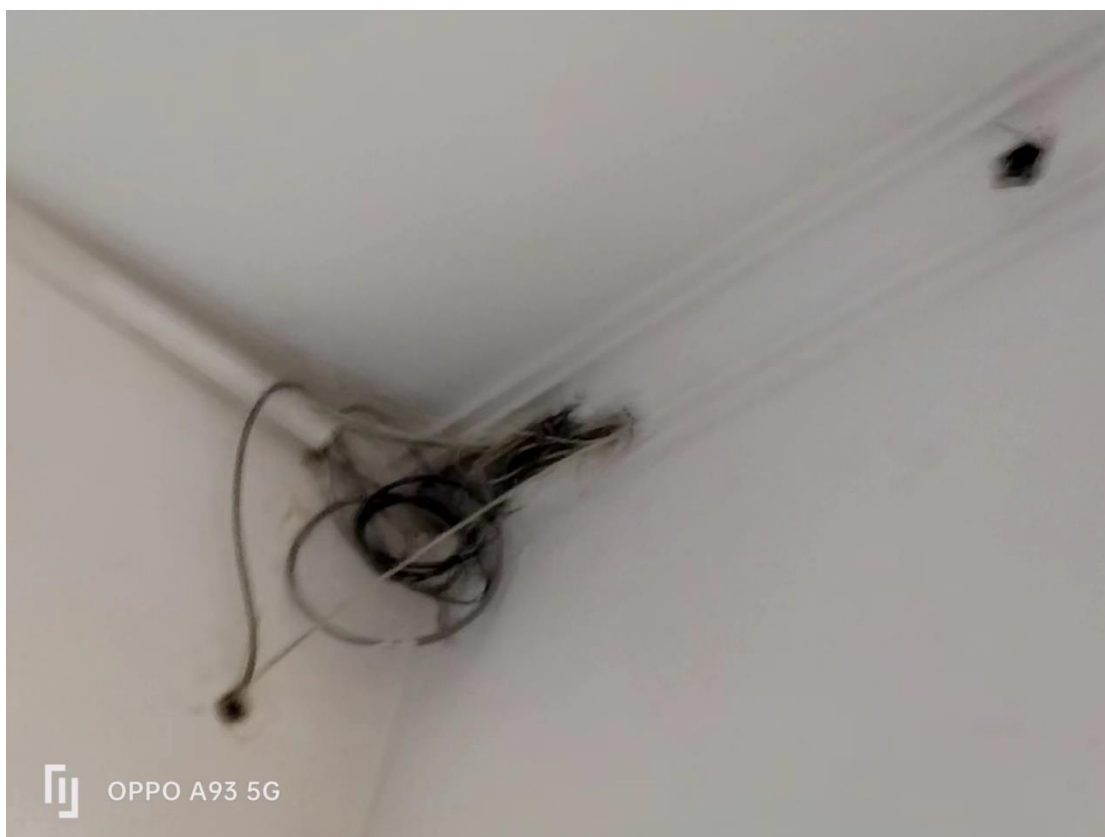


十四、 A 栋走道扣板损坏





十五、 B 栋走道墙面屋顶损坏







十六、 小区地面景观灯损坏多年失修



