# **丰都县住房和城乡建设委员会**

# **关于进一步规范丰都县前期物业准入管理的**

# **通 知**

各建设单位、各物业服务企业、有关乡镇人民政府（街道办事处）：

为规范前期物业管理的市场秩序，切实保障业主的合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》《重庆市物业服务企业信用管理办法》等规定，结合我县的实际情况，现就前期物业准入的有关事项通知如下：

## **一、适用范围**

适用于新建住宅（含商住综合楼中的住宅）物业及其配建停车场建设单位选聘前期物业服务企业的资质审查及监督管理活动。

## **二、准入要求**

## （一）办公场地

**1.物业用房。**建设单位无偿配置物业服务用房，面积不低于房屋总建筑面积千分之三且不少于五十平方米。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备通风采光条件和水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于二层。

**2.业委会用房。**业主委员会办公用房从物业服务用房中安排，其面积应当不低于二十平方米，不高于七十平方米。

（二）经营许可

营业执照的经营范围中必须包含“物业管理”“物业服务”或类似表述。

## （三）法人资格

## 营业执照需体现企业为独立法人，能够独立承担民事责任。

## （四）资金保障

## 物业服务企业注册资本不低于50万元，企业账户资金余额不低于30万元。

## （五）人员资格

**1.管理人员。**项目经理需持《全国物业管理从业人员岗位证书》或《物业管理企业经理岗位证书》，且具有1个以上同类住宅项目管理经验，且无重大服务质量投诉记录。

**2.技术人员。**消防控制室每班次不少于2名需持应急管理部门颁发的中级以上《消防设施操作员职业资格证书》操作员，消防持证人员不少于6名；电梯专职管理员不少于1名需持《特种设备作业人员证（电梯安全管理）》上岗；电工不少于1名需持应急管理部门颁发的《特种作业操作》证上岗。

**3.服务人员。**专职服务人员（含客服、秩序、保洁、绿化等）需持健康证明上岗，统一着装，入职前和每年进行一次传染病筛查体检。保安人员需符合岗位履职的身体条件，鼓励物业服务企业优先录用中青年及退役军人。原则上保安（秩序员），45周岁以下的不低于服务人员总数的60%，且不高于50岁，退役军人可放宽至法定退休年龄。新招录的其余岗位年龄均不能超过50岁，所有用工人员到达法定退休年龄必须依法终止劳动（劳务）关系。

## **三、准入流程**

（一）初审。由建设单位对办公场地，经营许可、法人资格、资金保障、人员资格等进行初审，并签署明确的初审意见。

（二）复核。街道办事处、乡（镇）人民政府负责对建设单位初审复核时，可征求居民委员会意见，并签署明确的复核意见。

（三）审定。由住房城乡建设主管部门组织评审专家组审查，并签署明确的审定意见。

## **四、工作机制**

（一）试用期制度

前期物业服务合同试用期为一年，试用期满后，由住房城乡建设主管部门组织初审、复核、审定，审查合格的，转为正式前期物业服务合同。初审由建设单位或居（村）民委员会负责对办公场地、经营许可、法人资格、资金保障、人员资格等进行初审；复核由街道办事处、乡（镇）人民政府负责对建设单位或居（村）民委员会的初审情况予以复核；审定由住房城乡建设主管部门负责。对审查不合格的，由街道办事处、乡（镇）人民政府牵头召开业主大会（不符合设立业主大会的按照双三分之二参会和双过半表决同意原则征求已交房业主意见），按照业主意愿决定转为正式合同或重新选聘物业服务企业。

（二）动态评估制度

各街道办事处、乡（镇）人民政府原则上每两年按照评价标准（附文件）对各住宅小区进行一次物业服务质量综合评价。对有下列情形之一的，由街道办事处、乡（镇）人民政府开展综合评价。连续两次综合评价不达标的物业服务企业纳入重庆市物业服务企业信用评价体系，按规定实施惩戒。

1.住宅小区存在重大安全隐患、导致重大安全责任事故，或者严重侵害业主合法权益、人身财产安全的；

2.业主关于物业服务问题投诉较多，且物业服务企业处理不及时、不到位的；

3.业主认为物业服务质量差，经专有部分面积占比20%以上的业主联名向镇街提出申请进行综合评价的；

4.因物业行业管理工作需要，县住房城乡建设部门或街道办事处、乡（镇）人民政府认定有必要开展综合评价的。

（三）**优胜劣汰制度。**对综合评价等次为较差的，由街道办事处、乡（镇）人民政府责令物业服务企业限期整改，拒不整改或限期内整改不达标的，街道办事处、乡（镇）人民政府向小区业主发出通知，建议召开业主大会，依法依规决定物业服务等级标准或重新选聘新的物业服务企业。住房城乡建设主管部门负责准入审定及标准制定；街道办事处、乡（镇）人民政府负责日常监督、纠纷协调及综合评价；建设单位承担选聘主体责任并配合承接查验。

## **五、其他事项**

## **（一）**承接查验。承接新建物业前，物业服务企业和建设单位应当按照国家有关规定，共同对物业共有部位、共有设施设备进行查验。物业承接查验应当邀请业主代表以及物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、住房城乡建设主管部门参加。

## （二）**服务标准。物业服务标准**按照《重庆市住宅物业服务等级标准》对应的相关要求执行。

**（三）存量物业。**业主大会成立前，已签订前期物业服务合同的存量物业，参照本“通知”要求逐步完善。

**（四）合同终止。**业主大会成立后，可参考综合评价结果，通过法定程序重新选聘物业服务企业，签订物业服务合同后，原前期物业服务合同自行终止。

**（五）异议处置。**物业服务企业对准入决定或综合评价结果有异议的，可自收到决定之日起15日内向丰都县住房和城乡建设委员会申请复核。

**（六）最终解释。**本“通知”如有与上位法冲突的以上位法为准。

附件：丰都县选聘前期物业服务企业资质审查申请表

附件

丰都县选聘前期物业服务企业资质审查申请表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请单位 | （盖章） | | | | | |
| 法定代表人 |  | | 营业执照 | |  | |
| 注册地址 |  | | | | 经营许可 |  |
| 联系人 |  | 联系电话 |  | | 注册资金 | 万元 |
| 账户余额 | 万元 | 管理项目 |  | | | |
| （拟）服务项目物业管理区域基本情况 | | | | | | |
| 项目名称 |  | | | | | |
| 坐落地点 |  | | | | | |
| 四至范围 | 东： | | | 南： | | |
| 西： | | | 北： | | |
| 物业类型 |  | 占地面积  （万平方米） |  | | 总建筑面积  （万平方米） |  |
| 项目分期  建设情况 |  | 物业服务用房面积（平方米） |  | | 业主总人数 |  |
| 物业服务用房位置 |  | 保安平均年龄 |  | | 持证电工数 |  |
| 持中级证消防操作员数 |  | 持证电梯专职管理员数 |  | | 其他服务人员数 |  |
| 项目经理 |  | 同类住宅项目管理情况 |  | |  |  |

注：本页由申请人如实填写，不得涂改。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 提交资料 | | | 份数 | 审查情况 | 备注 |
| 1.营业执照复印件 | | | 1 |  |  |
| 2.加盖银行章的余额证明原件 | | | 1 |  |  |
| 3.建筑工程规划许可证及附图复印件 | | | 1 |  |  |
| 4.项目经理职业资格证书复印件 | | | 1 |  |  |
| 5.项目经理业绩证明材料 | | | 1 |  |  |
| 6.消防、电梯、电工等技术人员职业资格证书复印件 | | | 1 |  |  |
| 7.项目经理，消防、电梯、电工等技术人员的劳动合同复印件 | | | 1 |  |  |
| 8.保安（秩序员）合同复印件、退役军人证明材料 | | | 1 |  |  |
| 9.该项目人员配置表 | | | 1 |  |  |
| **审 查 意 见** | | | | | |
| 建设单位、  居（村）民委员会  初审意见 | 经办人意见：  年 月 日 | 领导意见：  年 月 日 | | | |
| 街道办事处、  乡（镇）人民政府  复核意见 | 经办人意见：  年 月 日 | 领导意见：  年 月 日 | | | |
| 县住房城乡建委、评审专家组  审定意见 | 经办人或评审专家组意见：  年 月 日 | 科室负责人意见：  年 月 日 | | | |
| 分管领导意见：  年 月 日 | 主要领导意见：  年 月 日 | | | |