丰都县住房和城乡建设委员会

关于进一步规范物业服务用房配置管理工作的

通 知

各开发建设单位、各物业服务企业，三合街道、名山街道、兴义镇、双路镇、仙女湖镇、社坛镇：

为进一步落实《重庆市物业管理条例》有关规定，切实解决物业服务用房（含物业服务企业用房和业主委员会用房）配置不及时、面积不达标、权属不清、挪用侵占等问题，现就有关事项通知如下，请认真落实。

一、严格规范配置标准，明确权属要求

（一）配置标准

面积要求：开发建设单位须按不低于房屋总建筑面积 千分之三（且不少于50平方米）无偿配置物业服务用房；其中业主委员会用房面积应为20-70平方米。

物理属性：物业服务用房须为地面以上独立成套房屋，具备通风采光条件及水电功能；无电梯物业的用房所在楼层不得高于二层。

权属归属：物业服务用房属全体业主共有，任何单位或个人不得分割、转让、抵押或改变用途。

（二）规划验收与登记

规划阶段：规划自然资源部门需在规划许可、规划验收中审查用房位置、面积，不符合标准的不予通过规划验收。

产权登记：不动产登记机构须在登记簿中注明物业服务用房信息，确保权属清晰。

二、压实主体责任，限期整改突出问题

（一）开发建设单位职责

1.按标准配置用房，并在房屋交付前向物业企业和街道办事处移交物业档案（含竣工图纸、设施资料等）。

2.对未配置、配置不达标或挪用用房的，限期整改；逾期未改的，依法没收违法所得并处罚款。

（二）政府及部门职责

1.住房城乡建设部门：核发预售许可证时核查用房配置，对违规行为实施处罚；牵头处理历史遗留问题（如辖区变更导致的档案缺失），督促资料移交。

2.规划自然资源部门：严格规划审批与验收，对擅自变更用房规划的行为责令恢复原状。

3.街道办事处（乡镇人民政府）：接收并保管物业档案，监督业主委员会履职，对开发商拒交资料的行为通报处理。

（三）物业服务企业职责

不得擅自改变用房用途，合同终止时及时向业委会（物业所辖社区）移交用房及档案；配合开展安全巡查，对装饰装修区域重点检查，防范破坏房屋结构。

三、建立长效机制，强化全周期监管

（一）信息共享与联合监管。建立“规划－建设－登记－使用”全链条信息互通，实现住房城乡建设部门、规划自然资源部门、不动产登记机构、镇街信息互通；开展跨部门联合执法，对侵占用房行为（如改为商铺、社区服务中心未获业主同意）强制清退并处罚。

（二）公开公示与业主监督。开发建设单位在销售现场公示物业服务用房位置、面积及规划文件；业主委员会（物业所辖社区）定期核查用房使用情况，业主可通过查询不动产登记簿行使监督权。

（三）责任追溯与信用管理。将违规行为纳入企业信用记录，限制失信主体参与土地竞买、项目开发；对因用房配置缺失导致业主损失的，建设单位承担赔偿责任。

四、整改要求及时限

（一）自查阶段（7月30日前）：各物业服务企业配合各开发建设单位全面自查在建及已交付项目用房配置情况，形成自查报告报所辖镇街、住房城乡建设部门。

（二）整改阶段（9月30日前）：各有关镇街依据各开发建设单位的自查报告，督促其对不达标项目制定整改方案，限时整改，并将整改情况书面报县住房城乡建设部门。

（三）核验阶段（10月30日前）：由住房城乡建设部门牵头，会同县规划资源部门、所辖镇街一道核验整改落实情况，建立台账备查。对未整改项目通报处罚，典型案例公开曝光。

特此通知。