20150301

北京市保障性住房和自住型商品住房

物业服务管理暂行办法

(征求意见稿)

1. **总 则**

**第一条** 为提高本市保障性住房和自住型商品住房（含集中建设与商品住房配建）项目物业服务水平，建设和谐居住社区，根据《物业管理条例》（国务院令第379号令）和《北京市物业管理办法》（北京市人民政府第219号令）及相关法律法规，制定本办法。

**第二条** 本市保障性住房和自住型商品住房项目委托物业服务企业实施物业服务工作适用本办法。

**第三条** 本办法所称的保障性住房，是指按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）要求建设收购的公共租赁住房（含廉租住房，下同）、经济适用住房、限价商品住房及本市规定的其他类型保障性住房。自住型商品住房是指按照《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》（京建发[2013]510号）要求建设的住房。

**第四条** 市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）负责本市保障性住房和自住型商品住房项目物业服务工作的监督指导。

区县房屋行政主管部门负责本行政区域内保障性住房和自住型商品住房项目物业服务工作的监督指导。区县住房保障管理部门配合房屋行政主管部门做好相关工作。

会同住房保障管理部门对本行政区域内保障性住房和自住型商品住房项目物业服务工作进行监督指导。

**第五条** 市住房城乡建设委会同北京物业管理行业协会（以下简称物业协会）建立承接保障性住房和自住型商品住房项目物业服务优秀企业名录，鼓励资质等级高、实力强的物业服务企业参与服务。

1. **物业服务企业选聘**

**第六条** 区县房屋行政主管部门会同住房保障管理部门，对本行政区域内保障性住房和自住型商品住房项目物业服务企业选聘工作进行监督指导。物业协会具体负责物业服务企业选聘相关事务性工作。

**第七条** 承接保障性住房和自住型商品住房项目物业服务企业名录，根据物业服务企业的资质、业绩、信用信息记录、社会反映等情况建立，并向社会公布。进入企业名录的物业服务企业应同时具备以下条件：

（一）具备物业服务企业二级（含）以上资质；

（二）本市备案住宅项目累计超过20万平方米；

（三）申请入围前两年，物业服务企业及项目负责人在信用信息系统无扣分记录，物业服务活动中未出现违法违规行为；

（四）拟任的物业服务项目负责人已经取得本市物业服务项目负责人上岗证书；

（五）物业服务企业内部具有健全的管理规章制度；

（六）其他规定应具备的条件。

未列入企业名录的物业服务企业，不得承接本市保障性住房和自住型商品住房项目物业服务业务。

**第八条** 物业服务企业有下列情形之一的，记入不良监管记录，不予列入承接保障性住房和自住型商品住房项目物业服务企业名录；已列入的，退出企业名录。

（一）因物业服务问题出现物业项目共用部位、共用设施设备重大安全隐患的；

（二）因物业服务问题业主投诉后，行政管理部门责令物业服务企业改正，企业拒不改正的；

（三）在物业服务期间发现违法建设、违法群租，或接受委托后，发现保障性住房违规出租、出借、改变用途等行为未及时向相关部门报告的；

（四）承接物业服务业务后将整个或部分项目管理区域内的全部物业服务转包或分包给他人的；

（五）被确定承接保障性住房和自住型商品住房项目物业服务业务，两次无故拒绝承接的；

（六）物业服务企业及项目负责人在信用信息系统有扣分记录，物业服务活动中未出现违法违规行为；

（七）有其他违法违规行为的。

因存在不良监管记录未列入或退出企业名录的物业服务企业，自退出之日起两年内没有发生不良监管记录的，可以向物业协会提出书面申请再次列入企业名录。经市住房城乡建设委会同物业协会审核通过后，可列入企业名录。

**第九条**  新建保障性住房和自住型商品住房项目，建设单位委托物业服务企业提供前期物业服务的，在办理商品房预售许可或现房销售前，可通过摇号方式从企业名录中选聘具有相应资质物业服务企业；也可从企业名录中直接确定一级资质物业服务企业开展服务。

集中建设的公共租赁住房项目，产权单位委托物业服务企业提供物业服务的，应按照上述方式选聘物业服务企业。

**第十条**  已竣工交用的保障性住房和自住型商品住房项目，前期物业服务合同期满后，不再与物业服务企业续签合同的，业主大会应通过摇号方式在企业名录中选聘具有相应资质物业服务企业开展服务。

已竣工交用项目尚未成立业主大会的，或已成立业主大会不履行职责的，由项目所在地社区居民委员会、街道办事处或乡镇人民政府按照上述方式组织选聘。

**第十一条** 保障性住房和自住型商品住房项目通过摇号方式选聘物业服务企业应按以下程序组织实施。

（一）项目选聘物业服务企业前，选聘单位应在市住房城乡建设委网站和物业协会网站发布选聘通知，公布项目基本情况及选聘条件。选聘报名期限不少于15天。

（二）企业名录中的物业服务企业，在通知规定报名期限内向选聘单位提出书面申请，明确项目负责人，经物业协会按照本办法审核通过后，由选聘单位组织摇号确定中签物业服务企业。

（三）规定期限内无符合条件物业服务企业报名的，选聘单位可从企业名录中直接摇取5家具有相应资质的物业服务企业。选聘单位根据摇号顺序依次与中签企业商谈承接项目物业服务事宜，企业放弃承接的，后续中签企业依次递补，直至最终确定物业服务企业。

摇号应使用全市统一的摇号软件。摇号、选聘结果应在市住房城乡建设委和物业协会网站公布。

**第十二条** 摇号过程进行全程录像，选聘单位邀请公证机构公证，邀请业主代表、承租家庭代表及社会公众现场监督，接受项目所在区县房屋行政主管部门和住房保障管理部门及街道办事处（乡镇人民政府）的监督。

**第十三条** 保障性住房和自住型商品住房项目选聘物业服务企业后应签订物业服务合同。物业服务合同（含前期物业合同）期限一般不超过3年。

**第十四条** 列入企业名录的物业服务企业，在一个年度（从1月1日至12月31日止）内，新承接保障性住房和自住型商品住房项目物业服务业务量原则上一级资质物业服务企业不超过5个，二级资质物业服务企业不超过3个。

1. **物业服务**

**第十五条** 在同一个物业管理区域内的商品住房、自住型商品住房和保障性住房，应由一家物业服务企业实施管理，业主共用配套设施，建设单位不得通过增设护栏、绿植等方式将管理区域分割。

新建商品住房配建项目,商品住房与自住型商品住房、保障性住房分区域实施物业管理的，建设单位应按照本市规划设计指标，分区域建设公共建筑和共用设施。

**第十六条** 新建保障性住房和自住型商品住房项目，建设单位应组织物业服务企业对房屋进行分户预验收。物业服务企业应配合建设单位做好向业主交付房屋工作。

**第十七条** 保障性住房和自住商品住房项目物业服务标准按照本市《住宅物业服务标准》（DB11/T751-2010）规定执行。物业服务企业应按照物业服务合同约定的服务标准，为业主提供质价相符的服务。

**第十八条** 经济适用住房以外的其他各类保障性住房和自住型商品住房项目，物业服务费实行市场调节价。物业服务合同期满后，物业服务企业和业主可按程序，根据市场服务成本变化情况动态调整物业服务费。

房屋行政主管部门将委托物业协会根据市场服务成本变化情况，按照物业服务标准出台物业服务收费指导价格。

**第十九条** 新建保障性住房和自住型商品住房项目前期物业责任由建设单位承担。建设单位将房屋交付给业主的，自交付起，物业服务费由业主向物业服务企业直接交纳。

**第二十条** 经济适用住房项目物业服务企业选聘时，区县住房保障管理部门可将物业服务企业发现保障家庭房屋使用情况（包括出租、转租、出借以及改变用途等）及时向相关部门报告等内容列入选聘条件，并在临时管理规约和物业服务合同中明示。

物业服务企业与区县住房保障管理部门单独签订委托协议，并按协议规定对家庭房屋使用情况进行检查。

公共租赁住房产权单位可参照本条规定执行。

1. **监督管理**

**第二十一条** 已购经济适用住房家庭符合上市条件的提交上市申请时，应向区县住房保障管理部门出具下列材料之一。家庭不能出具的，区县住房保障管理部门暂不予受理上市申请。

（一）物业服务费用结清证明（附件）；

（二）司法部门出具的物业服务费纠纷判决书或裁定书；

（三）由人民法院确认的民间调解机构出具的物业服务费调解书。

**第二十二条** 区县房屋行政主管部门和住房保障管理部门、街道办事处（乡镇人民政府）应对本辖区内的保障性住房和自住型商品住房项目物业服务情况实施有效监管，加大巡查和检查力度，督促物业服务企业认真做好物业服务等相关工作，发现问题及时处理。

**第二十三条** 建设单位有下列行为之一的，区县房屋行政主管部门督促其按规定整改。拒不改正的，市住房城乡建设委将信息记入信用档案，3年内不得在全市范围内参与保障性住房和自住型商品住房项目建设。

（一）未按照本规定选聘前期物业服务企业；

（二）未组织物业服务企业进行分户预验收；

（三）在同一物业管理区域内，擅自增设围栏、绿植等将保障性住房、自住型商品住房与其他商品住房分割成相对独立区域。

**第二十四条** 公共租赁住房产权单位未按本规定选聘物业服务企业的，区县住房保障管理部门督促其按规定整改。拒不改正的，市住房城乡建设委将信息记入信用档案，并按照相关管理规定处理。

**第二十五条** 物业协会要加强对承接保障性住房和自住商品住房项目会员单位动态监督管理，做好业务工作培训和指导，提高会员单位和从业人员物业服务水平，发现问题及时在行业内部予以通报，并向社会媒体曝光，接受社会监督。

1. **附 则**

**第二十六条** 本办法中规定的物业服务企业选聘、同一物业管理区域实施统一物业管理、业主共用配套设施等内容，将在保障性住房和自住型商品住房项目土地招拍挂文件及《保障性住房建设协议》中予以明确。

项目建设单位与同一物业管理区域内的其他商品住房买受人签订购房合同中，应约定本办法规定的物业费缴纳等内容。

**第二十七条** 本办法实施前，同一物业管理区域内分期开发建设的住宅物业项目，已有前期物业服务合同的按合同约定执行。

**第二十八条** 本办法自2015年 月 日起实施。此前规定中与本办法不一致的，以本办法为准。

附件：经济适用住房物业服务费用结清证明

附件：

**经济适用住房物业服务费结清证明**

 编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 产权人 |  |
| 详细地址 | 区（县） 路 院 楼 单元 号 |
| 房屋所有权证号 |  | 建筑面积 |  |
| 物业服务企业名称 |  |
| 产权人 声 明 | 物业服务费结算情况：本家庭从 年 月 日入住该套住房，截至 年 月 日，该套房屋已结清物业服务费。产权人签字： 年 月 日 |
| 物业服务企业证明 | 截至 年 月 日该套房屋已结清物业服务费。经办人： （物业企业或项目物业管理处印章）年 月 日 |
| 区县物业主管部门意见 | 经办人： （区县物业主管部门科室印章）年 月 日 |
| 备 注 |  |

注：1.本表一式四份，区县物业主管部门、区县住房保障管理部门、物业服务企业、产权人各一份。2.经济适用住房是指按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）要求市区政府组织建设的房屋。