许昌市住房和城乡建设局关于加强物业服务企业事中事后监管工作的通知

各县（市、区）物业行政主管部门、各物业服务企业：

2017年1月，国务院《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号），取消了物业服务企业二级及以下资质认定。文件下发后，市住建局在全市范围内停止了物业服务企业二级资质初审和三级、暂定三级资质的审批工作，并按照国务院关于物业服务企业资质管理改革的要求，决定在全市开展以物业服务信息采集备案、前期物业招投标管理、企业不良行为定期发布、物业标准化管理检查考核、物业服务企业监督检查、示范项目创建为重点的物业服务企业事中事后监管工作。现将有关事项通知如下：

一、物业服务信息采集备案工作

（一）物业服务企业信息采集。县（市、区）物业行政主管部门负责本辖区物业服务企业（包括外地市进许经营物业服务企业）的信息采集，于2017年7月10日前完成本辖区依法设立、取得营业执照的物业服务企业的信息采集工作，督促指导物业服务企业填报企业信息采集表（样表详见附件1），并按时汇总上报市住建局。新设立的物业服务企业取得营业执照后，及时到注册地所属县（市、区）物业行政主管部门办理企业信息采集；跨

地区经营的物业服务企业（包括外地市进许经营物业服务企业）到服务项目所在地的县（市、区）物业行政主管部门办理企业信息采集。县（市、区）物业行政主管部门每季度将新增物业服务企业信息采集情况上报市住建局。

（二）物业服务项目登记备案。县（市、区）物业行政主管部门负责本辖区物业服务项目的登记备案，于 2017 年7 月30 日前对辖区已经过企业信息采集的物业服务企业在管项目（物业服务合同在有效期内）进行登记备案，督促指导物业服务企业填报物业服务项目备案表（样表详见附件 2），并按时汇总上报市住建局。对新承接的项目，物业服务企业要在合同签订之日起十五日内到所属县（市、区）物业行政主管部门办理登记备案（物业服务项目登记备案需提交材料详见附件 3）。县（市、区）物业行政主管部门每季度将新增物业服务项目登记备案情况上报市住建局。

二、前期物业招标投标管理工作

市住建局负责全市物业管理招标投标活动的指导工作，县（市、区）物业行政主管部门具体负责本辖区物业管理招标投标活动的监督管理。住宅物业的建设单位必须在办理商品房预售许可或者现房销售备案前，按照划定的物业管理区域，通过招投标的方式选聘物业服务企业，签订前期物业服务合同；提倡非住宅物业的建设单位通过招投标方式选聘物业服务企业实施前期物业管理。前期物业招标投标的组织程序依据《许昌市住房和城乡建设

设局关于规范我市前期物业服务招标投标工作的意见》（许建〔2011〕134号）的相关规定实施。

三、物业服务企业不良行为定期发布工作

县（市、区）物业行政主管部门负责对辖区违反法律法规被相关部门行政处罚或通报批评、被新闻媒体曝光、因企业失责引起业主大规模信访投诉等物业服务企业不良行为进行采集、认定，通过“河南省物业服务企业综合监管平台”记入企业信用档案上报市住建局，由市住建局通过“河南省物业服务企业综合监管平台”、局网站和新闻媒体定期向社会发布。物业服务企业不良行为记录将作为企业信用等级评定的重要依据。

四、物业标准化管理检查考核工作

按照市政府《关于开展物业标准化管理提升物业服务水平实施意见》（许政办〔2014〕65号）的要求，县（市、区）物业行政主管部门对辖区物业服务企业开展标准化管理检查考核工作。物业标准化管理考核依据《许昌市物业标准化管理考评评分标准》，每季度开展一次，采取明查与暗访相结合，每季度考核与年底综合考核相结合的方式进行。每季度、每年度考核结束后，及时将考核结果上报市住建局，由市住建局汇总下发通报。在检查中，县（市、区）物业行政主管部门要充分发挥物业行业协会作用，组织物业行业协会人员参与物业标准化管理考核工作。

五、物业服务企业监督检查工作

按照市住建局《关于开展物业服务企业监督检查工作的通知》

要求，县（市、区）物业行政主管部门对照《河南省物业服务企业监督检查标准（试行）》对辖区物业服务企业依法经营情况和项目管理情况进行检查，检查结果录入“河南省物业服务企业综合监管平台”并通过新闻媒体向社会公开。

六、示范项目创建工作

依据《河南省住房和城乡建设厅关于印发〈河南省物业服务示范居住物业考核标准（试行）〉和〈河南省物业服务示范公共物业考核标准〉（试行）的通知》（豫建房管〔2016〕39号）文件精神，鼓励物业服务企业积极开展省级、市级物业示范项目创建活动，县（市、区）物业行政主管部门做好示范项目的创建指导和宣传报道工作，充分发挥优秀物业服务项目示范带动作用。物业服务企业获得示范项目情况将作为前期物业服务招投标、物业服务招投标、企业信用等级评定的评价指标。市级物业示范项目实行复检不合格退出机制，3年复检一次。

特此通知。

许昌市住房和城乡建设局

2017年6月7日