唐山市住房和城乡建设局

关于规范物业服务合同备案事项的通知

各县（市、区）（开发区、管理区）住建局（城建局）、丰润区住房管理中心：

为进一步规范我市物业服务行为，加强物业服务合同备案管理，减少物业管理纠纷，落实属地监管责任，根据《物业管理条例》《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》《唐山市物业管理条例》《唐山市中心区物业管理工作实施办法》《唐山市人民政府办公室关于印发<唐山市行政备案事项目录>的通知》等法规、规范文件有关规定，现就有关事项通知如下：

一、备案范围

（一）物业服务企业与建设单位签订前期物业服务合同；

（二）物业服务企业与业主或业主委员会签订物业服务合同；

（三）物业服务企业与居（村）民委会或物业管理委员会（代行业主委员会职责）签订物业服务合同。

二、备案主体、受理主体和时限

物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起15日内，将物业服务合同报物业项目所在地县（市、区）物业管理行政主管部门备案，县（市、区）物业管理行政主管部门将备案材料抄送物业项目所在地街道办事处、乡镇人民政府。

三、备案材料

**（一）物业服务企业与建设单位签订的前期物业服务合同备案材料：**

1.前期物业服务合同备案表（详见附件1）

2.前期物业服务合同；

3.营业执照；

4.项目经理证书；

5.经自然资源和规划部门审核的项目总平面图及规划许可；

6.临时管理规约；

7.根据项目获取方式提供相关材料：

（1）通过招标方式选聘前期物业服务企业的提交中标通知书。

（2）通过协议方式选聘前期物业服务企业的提交以下材料：

①建设单位营业执照、资质证书；

②协议选聘过程报告。

8.物业服务企业党建情况（党组织成立批复、上级党委证明）；

9.物业服务企业信用报告。

**（二）物业服务企业与业主委员会、居（村）民委员会或物业管理委员会（代行业主委员会）签订的物业服务合同备案材料：**

1.物业服务合同备案表（详见附件2）；

2.物业服务合同（包括人员配置表）；

3.物业服务企业营业执照；

4.项目经理证书；

5.经规划批准的物业总建筑平面图或房产测量部门出具的竣工实测面积报告书；

6.终止、重新选聘物业服务企业的情况说明；

7.根据项目获取方式提供相关材料：

（1）通过招投标方式选聘物业服务企业的提交中标通知书；

（2）通过协议方式选聘物业服务企业的提交协议选聘过程报告。

8.物业服务企业党建情况（已建立党组织的提供党组织成立批复、上级党委证明）；

9.企业信用报告。

注：以上第1-2项须原件；第3-9项提交的材料为复印件（复印件加盖单位公章），同时需提交其相应的原件进行核实。

四、备案编号

（一）备案时间为8位阿拉伯数字，如：2024年6月1日为20240601。

（二）各县（市、区）代码为路南区LNQ；路北区LBQ；高新区GXQ；开平区KPQ；丰南区FNQ；丰润区FRQ；古冶区GYQ；曹妃甸区CFDQ；海港区HGQ；芦台区LTQ；汉沽区HGQ；旅游岛LYD；迁安市QAS；滦州市LZS；遵化市ZHS；滦南县LNX；乐亭县LTX；玉田县YTX；迁西县QXX。

七、相关要求

（一）各县（市、区）物业管理主管部门应当高度重视，加强监管，认真按照职责要求，抓好（前期）物业服务合同备案工作，严格依照相关法律法规以及政策的要求对企业提交的材料进行审核。符合备案条件的，由项目所在地物业管理主管部门在10个工作日内出具备案证明（详见附件3）。

（二）各县（市、区）物业管理主管部门要将审查物业服务合同的备案情况纳入物业管理“双随机、一公开”监督检查，通过季度检查、日常抽查等方式，即时掌握辖区物管项目的物业服务企业更迭情况和合同备案情况，并督促未备案项目及时补办备案手续。

（三）各物业服务企业应当严格依法备案（前期）物业服务合同，并对提供的资料真实性负责。物业服务企业未依法备案、提供虚假资料的，由项目所在地物业管理主管部门责令限期改正，逾期不改正的，对企业、项目负责人予以通报批评，并记入企业信用档案。

（四）各县（市、区）物业管理主管部门要规范合同内容，严格执行《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》，物业服务企业与建设单位签订前期物业服务合同执行《前期物业服务合同示范文本》；物业服务企业与业主委员会、居（村）民委员会或物业管理委员会（代行业主委员会）签订物业服务合同执行《物业服务合同示范文本》。

（五）县（市、区）物业管理主管部门要建立物业管理住宅小区台账和非住宅物业管理项目台账。物业服务合同备案情况在两个台账基础上，进行动态管理，及时更新数据，每月底前向市物业管理事务中心报送更新后的电子台账。

（六）本通知自发布之日起实施，原涉及合同备案相关文件一律废止。

附件：1.唐山市前期物业服务合同备案表

2.唐山市物业服务合同备案表

3.唐山市（前期）物业服务合同备案证明

唐山市住房和城乡建设局

2024年7月 日

附件1

唐山市前期物业服务合同备案表

物业名称

坐落区域

申请单位

填报日期

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **前 期 物 业 服 务 合 同 主 体 基 本 情 况** | | | | | | | | | | | | | |
| **建设单位** | **单位名称**  **（盖章）** | |  | | | | | | | | | | |
| **办公地址** | |  | | | | | **办公电话** | |  | | | |
| **统一社会**  **信用代码** | |  | | | | | **法定**  **代表人** | |  | | | |
| **联系人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **物业服务企业** | **单位名称**  **（盖章）** | |  | | | | | | | | | | |
| **办公地址** | |  | | | | | **办公电话** | |  | | | |
| **统一社会**  **信用代码** | |  | | | | | **法定**  **代表人** | |  | | | |
| **项目负责人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **联系人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **合同期限** | | 年 | 自 年 月 日 至 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| **项目获取方式** | | | **公开招标**🞎 **协议**🞎 | | | | | | | | | | |
| **物 业 项 目 基 本 情 况** | | | | | | | | | | | | | |
| **物业名称** | |  | | | | | | | | | | | |
| **坐落位置** | | 县（市、区） 街道 社区 | | | | | | | | | | | |
| **四至** | | 东： | | | | | | 西： | | | | | |
| 南： | | | | | | 北： | | | | | |
| **物业类型** | | **住宅物业**  （按面积最大的确定  物业类型） | **多层住宅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | | **非住宅物业**🞎  **建筑面积：** m2 | | | |
| **高层住宅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | |
| **别 墅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | |
| **占地面积** | | m2 | | | **总建筑面积** | | | m2 | | **绿地面积** | | m2 | |
| **住宅栋数** | | **栋** | **住宅套数** | | **套** | | | **住宅建筑面积** | | m2 | | **电梯** | 部 |
| **物业服务**  **用房** | | **建筑面积** | m2 | | | **具体位置：** | | | | | | | |
| **物业服务**  **收费标准**  （元/月·m2） | | **多层住宅** |  | **高层住宅** | | |  | **别墅** |  | **物业**  **服务**  **等级** | 市： 级  县： 级  无等级🞎 | | |
| **办公楼** |  | **商业用房** | | |  | **其他**  **物业** |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 备案材料 | | | | 是否提交 | | 存在问题 | |
| 1 | 物业服务企业营业执照 | | | 🞎 | |  | |
| 2 | 项目负责人任职文件 | | | 🞎 | |  | |
| 3 | 经自然资源和规划主管部门审核的物业服务区域总平面图（标注物业服务用房的位置、面积） | | | 🞎 | |  | |
| 4 | 前期物业服务合同（包括人员配置表） | | | 🞎 | |  | |
| 5 | 物业服务区域内房屋构成明细、共有部位明细、共用设施设备明细及权属说明 | | | 🞎 | |  | |
| 6 | 临时管理规约 | | | 🞎 | |  | |
| 7 | 招投标  选聘 | 中标通知书 | | 🞎 | |  | |
| 协议  选聘 | 建设单位营业执照、资质证书 | | 🞎 | |  | |
| 协议选聘过程报告 | | 🞎 | |  | |
| 8 | 物业服务企业党建情况 | | | 🞎 | |  | |
| 9 | 物业服务企业信用报告 | | | 🞎 | |  | |
| 10 | 其他应提交的材料 | | | 🞎 | |  | |
| 县（市、区）物业管理主管部门备案意见 | | 年 月 日 （章） | | | | | |
| 前期物业服务合同  备案编号 | | |  | | 备案日期 | | 年 月 日 |

注：本表一式两份，县（市、区）物业管理主管部门、物业企业各一份。

附件2

唐山市物业服务合同备案表

物业名称

坐落区域

申请单位

填报日期

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **物 业 服 务 合 同 主 体 基 本 情 况** | | | | | | | | | | | | | |
| **合同甲方** | **名称**  **（盖章）** | |  | | | | | **法定代表人**  **（业委会、物委会主任）** | |  | | | |
| **办公地址** | |  | | | | | **办公电话** | |  | | | |
| **统一社会**  **信用代码** | |  | | | | | **法定**  **代表人** | |  | | | |
| **联系人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **合同乙方** | **物业企业**  **（盖章）** | |  | | | | | | | | | | |
| **办公地址** | |  | | | | | **办公电话** | |  | | | |
| **统一社会**  **信用代码** | |  | | | | | **法定**  **代表人** | |  | | | |
| **项目负责人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **联系人** | |  | | | | | **联系电话** | |  | | | |
| **合同期限** | | 年 | 自 年 月 日 至 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| **项目获取方式** | | | **公开招标**🞎 **邀请招标**🞎 **协议**🞎 | | | | | | | | | | |
| **物 业 项 目 基 本 情 况** | | | | | | | | | | | | | |
| **物业名称** | |  | | | | | | | | | | | |
| **坐落位置** | | 县（市、区） 街道 社区 | | | | | | | | | | | |
| **四至** | | 东： | | | | | | 西： | | | | | |
| 南： | | | | | | 北： | | | | | |
| **物业类型** | | **住宅物业**  （按面积最大的确定物业类型） | **多层住宅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | | **非住宅物业**🞎  **建筑面积：** m2 | | | |
| **高层住宅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | |
| **别 墅**🞎 | | **建筑面积** | | | m2 | |
| **占地面积** | | m2 | | | **总建筑面积** | | | m2 | | **绿地面积** | | m2 | |
| **住宅栋数** | | 栋 | **住宅套数** | | 套 | | | **住宅**  **建筑面积** | | m2 | | **电梯** | 部 |
| **物业服务**  **用房** | | **建筑面积** | m2 | | | **具体位置：** | | | | | | | |
| **物业服务**  **收费标准**  （元/月·m2） | | **多层住宅** |  | **高层住宅** | | |  | **别墅** |  | **物业**  **服务**  **等级** | 市： 级  县： 级  无等级🞎 | | |
| **办公楼** |  | **商业用房** | | |  | **其他**  **物业** |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 备案材料 | | | 是否提交 | 存在问题 | |
| 1 | 物业企业营业执照 | | 🞎 |  | |
| 2 | 项目负责人的任职文件 | | 🞎 |  | |
| 3 | 物业服务合同（包括人员配置表） | | 🞎 |  | |
| 4 | 终止、重新选聘物业企业的情况说明 | | 🞎 |  | |
| 5 | 业主、业委会选聘 | 业委会成立情况说明 | 🞎 |  | |
| 居（村）委会、物会代行业委会选聘 | 居（村）委会或物委会代行业委会职责备案情况说明 | 🞎 |  | |
| 6 | 招投标选聘 | 中标通知书 | 🞎 |  | |
| 协议选聘 | 协议选聘过程报告 | 🞎 |  | |
| 7 | 物业企业党建情况 | | 🞎 |  | |
| 8 | 物业企业信用等级报告 | | 🞎 |  | |
| 9 | 其他应提交的材料 | | 🞎 |  | |
| 县（市、区）  物业管理  主管部门  备案意见 | | 年 月 日 （章） | | | |
| 前期物业服务  合同备案编号 | |  | 备案日期 | | 年 月 日 |

|  |
| --- |
|  |

注：本表一式两份，县（市、区）物业管理主管部门、物业服务企业各一份。

附件3

（前期）物业服务合同备案证明

编号：

（物业服务企业名称）：

你公司提交的关于 （项目名称）（前期）物业服务合同的备案材料收悉，现同意给予备案，备案主要内容如下：

一、项目名称：

二、委托单位：

三、项目地址：

四、总建筑面积：

五、物业服务合同期限：

特此证明。

备案单位（盖章）：

备案时间： 年 月 日

抄送： 街道办事处（乡镇人民政府）、 村（居）民委员会。