

石家庄市住房和城乡建设局文件

石住建规〔2020〕3号

石家庄市住房和城乡建设局 关于印发《石家庄市物业管理专家管理规定》 的通知

各县（市、区）住建局、市物业协会、各物业企业：

我局按照文件管理要求，对《石家庄市物业管理专家管理规定》进行了修订完善，现予印发，请按文件要求抓好落实。

石家庄市住房和城乡建设局

2020年9月28日

（此件主动公开）

石家庄市住房和城乡建设局办公室

2020年9月28日印发

石家庄市物业管理专家管理规定

第一条 为加强我市物业管理专家的管理，建立健全专家管理制度，充分发挥专业人才作用，推动红色物业建设，促进我市物业管理行业健康发展，根据国务院《物业管理条例》和住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等有关规定，制定本规定。

第二条 石家庄市行政区域内物业管理专家的管理，适用本规定。

本规定所称物业管理专家，是指具备物业管理专业学术和实务专长并纳入石家庄物业管理专家名册的人员。物业管理专家数量不超过150名，任职期限为五年，任职时间自石家庄市物业管理专家名册公布之日起计算。

第三条 物业管理专家参与物业管理活动应当遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，认真履行职责，对所提出的专业意见和结论负责；探索、研究物业领域新课题；推动并引领行业发展。

第四条 石家庄市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是我市物业管理专家的行政主管部门，主要职责：

- （一）负责组织专家进行物业管理政策和业务培训；
- （二）负责在册专家的日常管理，对专家参与物业管理活动情况进行指导监督；

（三）负责组织物业管理专家资格评审工作，及时增补或调整，使在册专家数量能保障工作正常开展。

各县（市）区物业行政主管部门协助市住建局做好物业管理专家的推荐、培训和考核工作，指导监督物业管理专家开展物业管理活动。

第五条 物业管理专家应当热爱物业管理事业，身体健康，65周岁以下，有从事专家活动足够的时间，掌握并熟悉物业管理相关法律法规，具有良好的道德品质和职业声望，并符合下列条件之一：

（一）从事物业管理相关学术理论研究八年以上，具有高级以上职称，在省级以上刊物发表过专业论文；

（二）取得律师执业资格八年以上，代理过涉及物业管理纠纷的案件；

（三）从事物业服务工作十年以上、担任物业服务企业项目经理及相当于项目经理以上职务不少于五年、本科以上学历、具有中级以上职称，所主管的物业区域面积达到20万平方米以上，所管理的物业区域有达到市级以上物业管理优秀项目的经历；同一公司最多报3名，同等条件下党员优先。

（四）从事物业管理行业的水、电、暖、气以及园林、规划、消防和会计等相关专业，具有本科以上学历及相当于中级职称以上专业证书，从事工作八年以上。

（五）在物业管理行业或相关行业享有较高声誉，做出过突出贡献。

第六条 物业管理专家的申请采取个人申请和单位推荐方式，采取单位推荐方式应事先征得被推荐人的同意。

符合条件的人员向市级物业行政主管部门提出申请，填写申请表（见附件一），并附有符合本办法第五条条件的相关材料，申请人对填报资料真实性负责。

第七条 物业管理专家由物业管理专家资格评审小组予以认定，由物业行政主管部门授予或取消。专家资格评审小组由市物业行政主管部门、市物业协会代表、物业管理专家代表 7 人组成。专家资格评审小组由市住建局物业管理处、市物业管理中心各出一名代表，市住建局和市内四区住建局各推荐一名符合本次专家报名条件的专家，报请市住建局局务会研究通过后，组成 7 人评审小组，其中 5 名获得推荐的专家确定为本期专家。

第八条 物业管理专家资格评审小组遵循公开、公平、公正和实事求是的原则，按照以下程序进行。

（一）初审。市住建局物业管理处、市物业管理中心负责报名资料收集并对申请人材料进行初步审核，保留符合条件的申请人。

（二）考核。（包括申请材料和面试）专家资格评审小组对申请人材料和面试情况进行打分。按得分顺序进行排名录用。

（三）公示。对录用的物业管理专家名单，在石家庄市住建局网站和市物业协会网站进行公示，公示时间为 5 日。

（四）认定。公示期满无异议或异议不成立的，专家评

审小组认定为物业管理专家资格。市住建局将认定的物业管理专家纳入石家庄市物业管理专家名册并予以公布。

物业管理专家任职期满或需增补调整的，根据本规定重新予以认定。特殊需要的可临时聘用。

第九条 物业管理专家受物业行政主管部门或物业协会委托，参与以下活动：

（一）物业管理项目招投标评标工作，依法对招投标文件进行独立评审，提出评审意见。

（二）物业服务的社会评价工作；

（三）市级物业管理优秀项目考评工作；

（四）物业服务企业业绩的评定工作；

（五）物业管理政策法规的调研和咨询工作；

（六）开展物业管理研究，推广行业优秀成果和经验，探讨解决行业发展问题，协调处理重大物业纠纷案件；

（七）市、区主管部门开展的其他物业管理工作。

物业管理专家工作意见不受任何单位和个人的干预。

第十条 物业管理专家可以以石家庄市物业管理专家的身份参加社会活动，接受媒体采访，发表言论和文章，取得相应的专家服务报酬。

第十一条 凡符合下列情形之一者，经石家庄市物业行政主管部门批准取消其物业管理专家资格：

（一）本人自愿退出的；

（二）丧失民事行为能力的；

（三）任职期限届满的；

(四) 无正当理由不接受当事人委托的事宜累计三次以上的;

(五) 严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则, 或发生经物业行政主管部门确认的物业管理重大投诉事件的;

(六) 被行政机关行政处罚或被判处刑罚的;

(七) 其他经市、区主管部门认定不适宜担任物业管理专家的情形。

第十二条 物业管理专家在受委托参与的工作中获取不正当利益的, 视情节轻重, 由物业行政主管部门进行约谈或取消其物业管理专家资格; 构成犯罪的, 由司法部门依法追究其刑事责任。

第十三条 物业管理专家有下列情况之一的必须回避, 当事人、利害关系人也有权提出回避申请。

(一) 与当事人是近亲属, 可能影响公平原则的;

(二) 曾经为当事人提供过咨询或者顾问服务的;

(三) 与当事人在同一单位工作或者曾任职于同一单位的;

(四) 与受委托参与的工作项目有利害关系的;

(五) 法律法规规定应当回避的。

第十四条 物业管理专家不得泄露参与工作过程中获知的商业秘密及当事人信息等情况。

第十五条 本规定有效期自 2020 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止。

石家庄市物业管理专家评审认定实施细则

为保证石家庄市物业管理专家评审工作合法有序开展，确保评审过程和结果合理、合法、公平、公正，依据《石家庄市物业管理专家管理规定》，制定本实施细则。

一、评审原则

统一时间、统一地点、公平公正、集中评审，个人材料与现场面试相结合。

二、评审方法

评审采取对申请人个人材料进行量化打分与现场面试打分相结合的形式进行，材料分 $\times 60\%$ +面试分 $\times 40\%$ =申请人最后得分。

三、评审步骤

步骤一：组建 7 人专家资格评审小组。

专家资格评审小组由市物业行政主管部门、市物业协会代表、物业管理专家代表 7 人组成，负责物业管理专家资格认定工作。由市住建局物业管理处、市物业管理中心各出一名代表，市住建局和市内四区住建局各推荐一名符合本次专家报名条件的专家，组成 7 人评审小组。报请市住建局局务会研究通过后，正式进入评审小组，其中 5 名获得推荐的专家确定为本期专家。

步骤二：对申请人材料进行量化打分。

对符合《石家庄市物业管理专家管理规定》第五条要求的申请人进行个人材料量化打分。见副表

步骤三: 面试。

评审小组集中时间进行面试。面试采取百分制。每个申请人的面试时间为十分钟, 其中五分钟为申请人阐述, 五分钟由评委自行提问。

物业行政主管部门应当于面试前三天通知申请人, 面试的时间、地点由物业行政主管部门确定。申请人逾时不到, 视为放弃面试。

步骤四: 确定物业管理专家候选人名单。

按照上述程序, 将申请人的个人材料得分和现场面试得分相加达到合格标准的, 总分进行排名, 形成“物业管理专家候选人名单”, 提交物业行政主管部门, 根据工作需要, 依据排名确定“物业管理专家库名单”。

步骤五: 公示。

物业行政主管部门对确定的“物业管理专家库名单”在石家庄市住建局官网和市物业协会网公示五日。

步骤六: 认定。

经公示期满无异议或异议不成立的, 认定为本期物业管理专家。