长子县普通住宅小区前期物业服务等级审定

制 度

一、政策依据

国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》、《中共山西省委 山西省人民政府关于山西省企业投资项目试行承诺制实行无审批管理的决定》（晋发〔2017〕25号）、《山西省物价局山西省住房和城乡建设厅关于规范物业服务收费管理的通知》（晋价服字〔2015〕122号）、《山西省住房和城乡建设厅关于发布山西省工程建设地方标准<住宅物业服务标准>的通知》（晋建标字〔2012〕320号）、《长治市发改委长治市房产服务中心关于规范长治市物业服务收费与管理的通知》（长发改价管发〔2017〕280号）、《长治市住房和城乡建设局关于推进全市物业管理服务水平提升的六条措施》。

二、申请条件

拟采用一级至五级物业服务等级标准且“五证齐全”的普通商品住宅（不含别墅等高档住宅）前期物业服务收费采取包干制计费方式的，开发建设单位应当依法在物业项目招标或经批准协议选聘物业服务企业之后，向项目所在地的物业主管部门申请审定服务等级。

三、提交资料

（一）《普通住宅小区前期物业服务等级备案表》（一式四份）;

（二）开发建设单位营业执照、资质证书、中标物业服务企业营业执照（验原件、交复印件）;

（三）中标通知书或项目所在地物业主管部门批准，采用协议方式选聘的物业服务企业的批准文书；

（四）普通住宅小区前期物业服务合同（包含综合服务内容及要求、共用部位及共用设施设备运行和维修养护内容及要求等）；

（五）项目临时管理规约；

（六）住宅小区规划平面图；

（七）物业管理用房配建位置和面积相关材料；

（八）申请前期物业服务等级审定备案承诺书。

四、办理流程

（一）受理

申请人提交申请资料齐全的，物业主管部门应受理备案申请；对提交申请资料不齐全的，应当一次性告知申请人需要补正的全部内容。

（二）审核

物业主管部门负责对受理的相关资料进行审核，对申请项目硬件建设情况进行实地查看。开发建设单位对所提交的材料实质性内容的真实性负责。经审核符合承诺条件的，应签署备案意见并加盖公章后出具《普通住宅小区前期物业服务等级备案表》，作为价格主管部门核定普通住宅小区前期物业价格的要件。

（三）备案

物业主管部门审核开发建设单位提供资料符合条件的给予备案。

五、办理时限

自受理申请之日起五个工作日。

六、物业费收取条件

中标物业服务企业应当自物业交接30日内持《物业承接查验协议》、《商品房买卖合同》（备案）、《建设工程竣工验收备案表》到项目所在地物业主管部门备案，物业主管部门根据备案情况依法出具《商品住房交付使用通知书》，开发建设单位、物业服务企业应当将《商品住房交付使用通知书》在住宅小区显著位置公示或书面通知业主，未办理的物业服务企业不得向业主收取物业服务费或无权动用向业主预收的物业服务费，此期间产生的管理费用由开发建设单位承担，直至办理《商品住房交付使用通知书》之日止。

七、工作要求

（一）物业主管部门要按照长治市住宅小区前期物业服务等级标准（一级至五级）对照表《住宅物业服务标准的一般规定》住宅物业五级服务内容，对申请人提交的《普通住宅小区前期物业服务合同》主要内容进行审核，并实地查看申请项目的硬件条件、园林绿化情况、周边设施配套情况，同时结合周边同等条件小区收费情况等予以综合审定。

（二）物业主管部门要按照本指南第三条的要求受理申请资料，不得随意增加或减少申请资料。

（三）物业主管部门对已经备案等级的物业项目要采取“双随机一公开”、年度信用等级评价评分、日常信访受理调查等形式加强事中事后监管力度，对已备案住宅小区中物业服务项目中存在不符合等级要求的责令其整改，对明显不符合承诺等级标准的住宅小区要按照第（四）项程序及时降级，并及时通报项目所在地价格主管部门，对物业服务企业原收取的物业费用按照降级后标准予以退还，并在物业项目所在地显著位置予以公示。

（四）物业项目自取得《商品住房交付使用通知书》贰年后，该项目尚未成立业主大会的，物业服务企业应主动申请由长治市物业管理行业协会组织物业管理专家或组织第三方物业评估机构进行物业服务等级审定，物业主管部门将审定结果通报项目所在地价格主管部门，未主动申报的，物业主管部门责令其主动申报，对降级后的住宅小区物业费用处理按照第（三）项规定执行。

（五）《普通住宅小区前期物业服务等级备案表》有效期为自取得《商品住房交付使用通知书》之日起贰年，期间申报项目依法成立业主大会的自行终止。