

# 绵阳市住房和城乡建设委员会

---

## 绵阳市住房和城乡建设委员会 关于征求《绵阳市物业服务第三方评估管理 办法(征求意见稿)》意见的通知

各县市区(园区)住房城乡建设行政主管部门,系统各相关单位、机关相关科室:

根据《绵阳市物业管理条例》及相关工作要求,我委草拟了《绵阳市物业服务第三方评估管理办法》(征求意见稿),现征求住建系统各单位、科室意见,请于12月13日下午17:00时前将书面意见经单位(科室)负责人签字后报送至市住建委物业管理科(绵阳市云泉南街2号园艺集中办公区6号楼336室),逾期未回复视为无意见。联系人:刘超,联系电话:0816-2227532,请将电子文档发送至邮箱 1427195525@qq.com。

附件:绵阳市物业服务第三方评估管理办法(征求意见稿)

绵阳市住房和城乡建设委员会

2019年12月2日

信息公开选项:主动公开

---

# 绵阳市物业服务第三方评估管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总 则

第一条 为了规范本市物业管理活动,进一步完善物业服务市场机制,促进物业管理行业健康有序发展,根据《绵阳市物业管理条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的物业服务第三方评估活动。

本办法所称物业服务第三方评估,是指物业服务第三方评估机构(以下简称物业评估机构)接受业主自治组织、建设单位、物业服务企业或街道办事处(乡、镇人民政府)的委托,依照法律、法规规定和合同约定,对物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量等提供专业评估服务。

第三条 本市鼓励建立物业评估机构。

物业评估机构应当遵循公平、公正、诚实信用的原则,依照法律、法规和合同约定提供专业服务,出具的评估报告应当真实、客观、全面。

第四条 市物业管理行政主管部门负责全市物业评估机构的统一监督管理,建立并公布本市物业评估机构名录。

区物业管理行政主管部门负责辖区内物业评估机构的日常监督管理和相关矛盾协调。

街道办事处（乡、镇人民政府）按照规定职责负责辖区内物业服务第三方评估活动的指导、协助和监督工作。

## **第二章 物业评估机构和专家委员会**

第五条 在本市从事物业服务第三方评估活动的机构应当具备下列条件：

- （一）具有独立法人资格，专业从事物业服务评估业务；
- （二）注册资本 100 万元以上；
- （三）有固定的办公场所和开展物业服务评估业务所需设施、设备和办公条件；
- （四）相关专业的专职管理和技术人员不少于 5 人；
- （五）法律、法规规定的其他条件。

第六条 市物业管理行政主管部门应当定期公布本市物业评估机构情况，根据物业评估机构的从业经历、技术力量、社会信誉和考核结果等情况建立物业评估机构信用档案。

第七条 市物业管理行政主管部门应当组织建立本市物业服务评估专家委员会。

物业服务评估专家委员会负责物业服务第三方评估报告的异议鉴定。

## **第三章 物业服务第三方评估活动**

第八条 物业评估机构接受委托从事物业服务评估活动，应当与委托方签订书面评估委托合同，约定评估内容及费用。

物业服务第三方评估费用收取遵循自愿协商、市场调节、委托方与付费方相一致的原则。

第九条 物业服务评估业务范围包括：

- （一）物业服务质量评估；
- （二）前期物业管理项目承接查验评估；
- （三）物业共有部位和共用设施设备管理状况评估；
- （四）物业管理项目交接；
- （五）物业管理项目服务标准和费用测算；
- （六）首次业主大会筹备指导及业主自治活动过程指导；
- （七）其他需要评估的事项。

物业服务评估业务应当委托物业评估机构进行，个人不得承揽评估业务。

第十条 物业服务质量评估应当出具评估报告。评估报告应当符合相关法律、法规、技术标准和委托合同约定，不得具有虚假内容、误导性陈述或者重大遗漏。

第十一条 物业评估机构及从事物业服务评估业务的人员与委托人或评估事项有利害关系、可能影响公正评估的，应当回避。

第十二条 已交付使用物业占业主总人数百分之十以上的业主，因对建设单位选聘的物业服务企业的服务质量不满意，要求物业评估机构评估的，建设单位应当与业主、物业服务企

业协商选定物业评估机构，委托其对物业服务企业的履约情况进行评估。确定物业评估机构应当遵循下列程序：

（一）已交付使用物业占业主总人数百分之十以上的业主向建设单位提出联名申请，确定一名业主为申请人代表；

（二）建设单位收到联名申请后，根据《临时管理规约》的约定，核实业主人数，5 日内就核实情况书面回复申请人代表；

（三）申请人代表收到书面回复后，与建设单位、物业服务企业在 5 日内协商确定物业评估机构，并形成三方确认的书面协议。

第十三条 业主、物业服务企业、建设单位选定物业评估机构协商不成的，业主可向区物业管理行政主管部门申请随机抽取物业评估机构，并提供下列材料：

（一）业主联名申请书面资料、申请人代表身份证明和联系方式；

（二）前期物业服务合同；

（三）临时管理规约。

区物业管理行政主管部门收到申请之日起 5 个工作日内，会同申请人代表在物业评估机构名录中，通过摇号方式随机选取一家。

第十四条 建设单位应当与物业评估机构签订委托协议。评估结果自评估报告出具之日起一年内有效，并向全体业主公告。

评估报告有效期内，物业服务企业发生更换的，评估报告有效期限应当作出相应调整。

第十五条 建设单位、物业服务企业与相关当事人应当协助物业评估机构进行实地查勘，如实向物业评估机构提供必要的资料，并对其所提供资料的真实性负责。在评估活动中，建设单位、物业服务企业或相关当事人不配合、不提供相关资料的，物业评估机构应当在评估报告中说明有关情况。

第十六条 评估报告应当包括：

- （一）评估目的、依据和方法；
- （二）评估日期和基准日；
- （三）评估收集资料和查勘数据，评估结果及有效期限；
- （四）物业评估机构公章和评估人员签章。

第十七条 物业评估机构应当保持评估档案资料的齐全完整，评估报告及相关资料保管期限不得低于 3 年。

第十八条 物业服务评估委托方或者评估报告利益相关方对物业评估机构出具的评估报告有异议的，应当自收到评估报告之日起 20 日内向出具评估报告的物业评估机构提出异议。出具评估报告的物业评估机构应当自收到书面异议申请之日起

7日内对异议进行复核。复核后改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；维持原评估结果的，应当书面告知异议申请人。

物业评估机构未及时进行异议复核的，委托方可以向区物业管理行政主管部门申请，由区物业管理行政主管部门督促物业评估机构整改。逾期未整改的，由市物业管理行政主管部门依法实施行政处罚。

第十九条 物业服务评估委托方或与评估报告利益相关方对原物业评估机构的复核结果仍有异议的，应当自收到复核意见之日起7日内向物业服务评估专家委员会申请鉴定。物业服务评估专家委员会应当自收到书面申请之日起5个工作日内选派成员组成3人以上单数的专家组对评估结果进行鉴定，并向申请人和物业评估机构出具书面鉴定意见。

第二十条 市物业管理行政主管部门应当建立日常考核机制，定期公布物业评估机构信用名录。

物业评估机构出具的评估报告具有虚假内容、误导性陈述、重大遗漏的，由市物业管理行政主管部门依法给予行政处罚，并根据相关规定记入物业评估机构信用名录。

#### 第四章 附 则

第二十一条 物业服务评估专家委员会管理办法、物业服务第三方评估技术导则由市物业管理行政主管部门另行制定。

第二十二条 本办法自【】年【】月【】日起施行。