

深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2011〕43号

关于进一步加强我市物业服务企业 资质管理工作的通知

各区建设（住宅）局，光明、坪山城建局，市物业管理协会，
各物业服务企业：

为规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平，根据《物业服务企业资质管理办法》（建设部令第164号，以下简称《资质管理办法》）和《关于物业服务企业资质许可中人员岗位证书标准等有关问题的通知》（粤建房函[2010]700号）精神，现就进一步加强我市物业服务企业资质管理工作通知如下：

一、物业服务企业申报三级（含暂定）资质核定的，应从“深圳市住房和建设局”网站下载《深圳市物业服务企业资质申报表》（点击“办事指南”→“表格下载”→“物业、房改、

保障住房” → “下载申报表”)。物业服务企业申报核定一级、二级资质的，应登录省住房和城乡建设厅“三库一平台”网站下载《物业服务企业资质申报表》。

二、物业服务企业的物业管理专业人员应按照国家有关规定取得职业资格证书。物业管理专业人员指专职从事物业管理服务的工作人员，包括物业服务企业总经理、物业管理项目负责人及其他管理人员。申报一、二级资质初审和三级（含暂定）资质核定的物业服务企业，物业服务企业总经理、物业管理项目负责人、其他管理人员须取得建设部、省级建设行政主管部门、广东省物业管理行业协会颁发的物业管理企业经理、部门经理、项目经理、管理员岗位合格证书或物业管理师证书。每个物业管理项目须有一个项目经理或部门经理，物业管理项目数量以物业服务合同为准。

三、申报一、二级资质初审和三级（含暂定）资质核定的物业服务企业，应具有相应数量的国家各部委、各中央直属企业、各省、各地级以上市人力资源和劳动保障（人事）部门颁发的工程、管理、经济类中级以上职称。其中工程负责人应具有建筑、房地产、市政园林、机电、机械以上专业类别的工程师以上职称，财务负责人应具有会计师以上职称。

四、物业服务企业专业人员的职业资格证书和职称证书均不得挂靠、转借，不得同时在其他企业使用。物业服务企业管

理人员和技术人员发生流动时，应当及时在物业管理统计信息系统中变更相关人员信息。

五、物业服务企业申请资质核定时，应当提供所报中级以上职称人员和物业管理专业人员最近三个月的社会保险清单。中级以上职称人员和物业管理专业人员与所在企业签订劳动合同未满三个月的，应当提供最近一个月的社会保险清单。所报人员社会保险至少应购买养老、医疗、工伤等险种。

六、物业服务企业受聘提供咨询、顾问服务或者只提供环卫维护、秩序维护、维修养护、街区管理、储备土地管理、公园管理等单项服务的项目，不计物业服务面积。

七、物业服务企业所提交的物业服务合同已经到期、业主大会尚未成立或者未依法选聘物业服务企业但存在事实服务的，企业须提供区物业管理行政主管部门（以下简称区主管部门）出具的事实服务证明。

八、物业服务企业在工商注册一年之内申请三级（暂定）资质核定的，按照《资质管理办法》的规定递交申请材料；工商注册一年后申请三级（暂定）资质核定的，补充提供上一年度财务审计报告。

九、物业服务企业在暂定期内未申请三级资质核定的，应当重新申请核定三级（暂定）资质。二级资质物业服务企业应当在资质证书有效期到期前及时向省住房和城乡建设厅申请资

质延续核定。

物业服务企业二级资质到期未申请延续核定但还有在管物业管理项目的，可在物业服务合同到期前申请资质延续核定。

物业服务企业二级资质已经到期且已不具备二级资质申请标准的，无需向省住房和城乡建设厅申请注销二级资质，可到市主管部门申请核定三级资质，原二级资质证书原件交回市主管部门。

十、物业服务企业领取资质证书时，应向市主管部门登记物业管理统计工作负责人和统计人员名单及有效联系方式。物业管理统计工作负责人和统计人员发生变动时应及时在物业管理统计信息系统中进行变更。

十一、2004年5月1日《资质管理办法》施行前接管超资质允许面积管理项目的，如签订的物业服务合同到申请资质核定时仍未到期的，可计入物业管理面积。

十二、社区股份公司、城中村股份公司自行组建物业服务企业且只对“城中村”或“村改居”项目实施物业管理的，申请三级（暂定）或核定三级物业管理资质时，企业管理人员中具有中级以上技术职称的人员由不少于5人调整为不少于2人，申请三级（暂定）资质核定的，暂定期由1年调整为2年，其它条件不变。

十三、异地物业服务企业首次在本市承接物业项目的，应

当自物业服务合同签订之日起 30 日内到项目所在区主管部门进行合同备案及到市主管部门进行物业管理企业资质登记备案。

十四、市、区主管部门建立资质抽查制度，不定期对物业服务企业资质进行实地核查，核查内容包括中级以上职称人员和物业管理专业人员证书、劳动合同、社会保险清单、物业服务合同等。

十五、自本通知发布之日起，物业服务企业三级资质证书设立有效期，期限为三年。

物业服务企业应当在资质证书有效期届满前 6 个月内申请三级资质延续核定，申请延续核定程序与新申请核定三级资质程序相同。逾期未申请的市主管部门将注销其三级资质。

本通知发布前已经取得三级资质的物业服务企业，应当自资质证书颁发之日起三年内申请资质延续核定；已经超过三年的，应当自本通知发布之日起 6 个月内申请资质延续核定。

十六、本通知自发布之日起实施。

特此通知。



二〇一一年八月十九日