

株洲市房产管理局文件

株房〔2018〕29号

株洲市房产管理局 株洲市规划局 关于印发《株洲市物业管理用房配置 管理办法》的通知

各房地产开发企业、物业服务企业：

为加强我市物业管理用房配置管理，保证物业管理活动正常开展，株洲市房产管理局和株洲市规划局联合制定了《株洲市物业管理用房配置管理办法》，现予发布，请认真遵照执行。



2018年4月27日

株洲市物业管理用房配置管理办法

第一条 为促进物业管理市场健康发展,保证物业管理活动正常开展,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》和《物业管理条例》的相关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 市本级行政区域内新建开发项目(含经济适用房)物业管理用房的配置及管理适用本办法。

第三条 本办法所称物业管理用房是指由建设单位按规定在物业管理区域内配置,用于物业管理服务活动的房屋,包括物业管理办公用房、物业管理配套用房和业主委员会办公用房等。

第四条 株洲市房产管理局(以下简称市房产局)负责物业管理用房移交、使用的监督管理。

株洲市规划局(以下简称市规划局)负责物业管理用房规划方案的设计审查和规划审批工作。市规划局应当按照本办法规划物业管理服务用房,在规划图纸上标注物业管理服务用房的具体位置以及在经济指标中注明面积,并对物业管理服务用房的设计进行控制监督。设计部门应当按照本规定和设计规范执行,并在图纸上注明设计的实际面积。

第五条 物业管理用房的所有权依法属于业主。未经业主大会同意,物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。确需改变物业管理用房用途的,应提请业主大会讨论决定同意后,依法办理相

关手续。利用物业管理用房进行其他经营活动的,应当在征得业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理相关手续,所得收益主要用于补充专项维修资金,也可按照业主大会的决定使用。

第六条 物业管理用房配置应遵循相对集中、方便业主、便利服务的原则,配置在小区中心位置或小区主出入口附近,并符合以下要求:

- (一)独栋房屋应在一楼配置部分物业管理用房;
- (二)多层建筑应在三楼以下配置物业管理用房;
- (三)高层建筑应在四楼以下配置物业管理用房;
- (四)地下室或半地下室不应作为物业管理用房;
- (五)层高不足 2.2 米或已经列入公共分摊的房屋不计入物业管理用房面积;

- (六)物业管理用房应具备自然通风、采光等条件;

第七条 新建开发项目应当按照计容总建筑面积 3‰至 5‰的比例配置物业管理用房,最低不得少于 100 平方米,间数不少于 3 个自然间,业主委员会办公用房的建筑面积最小不得小于 20 平方米,最大不得超过 50 平方米:

- (一)项目计容总建筑规模在 10 万平方米以下,按照 5‰的比例配置物业管理用房。

- (二)项目计容总建筑规模在 10 万平方米以上的,10 万平方米以下部分,按照 5‰的比例配置物业管理用房;超过 10 万平方米以上的部分,按照 3‰的比例配置物业管理用房。

第八条 市规划局应按照本办法第六条、第七条的规定审查新建开发项目物业管理用房配置和建设规模。不符合规定要求的,不予核发建设工程规划许可证。建设单位应在单体规划报建图中明确标注物业管理用房的位置和面积。

第九条 开发建设单位在取得建设工程规划许可证后,应当及时向市房产局提供《商品房建筑面积预测报告》和经市规划部门批准并标注物业管理用房具体位置、面积的规划报建图,办理物业管理用房前期备案手续。开发建设单位在取得《商品房预售许可证》前变更物业管理用房的,应经市规划局批准,并到市房产局重新办理备案手续;开发建设单位取得《商品房预售许可证》后原则上不得变更物业管理用房,确需变更的,经公告程序,已购房业主无异议的,经市规划局批准后,到市房产局重新备案。

第十条 开发建设单位配置的物业管理用房,在移交或交付时应达到以下基本使用条件:

(一)已进行简单装修:房屋内墙面涂刷涂料,顶棚吊顶或涂刷涂料,地面铺设瓷砖,卫生间墙地面铺贴瓷砖并安装卫生洁具;

(二)具备独立使用条件:符合安全、消防、环保、卫生等方面的要求,上下水、供电等设施完善,具备正常使用功能,并独立计费;

(三)物业管理区域内配置通讯、有线电视、宽带等设施的,应当在物业管理用房内预留端口,具备正常使用功能。

第十一条 开发建设单位应在物业管理用房竣工验收合格后30日内,在市房产局物业管理处的监督下,按如下规定办理物业

管理用房承接验收：

(一)在业主大会和业主委员会成立以前,开发建设单位应与前期物业服务企业按照本办法第十条规定的标准进行承接验收,对使用条件符合要求的,双方在物业管理用房承接验收清单上签字盖章,正式移交;使用条件不符合要求的,双方应当约定解决的方法和时限,并按双方约定如期完成交接验收手续;

(二)双方办理交接手续后 10 日内,前期物业服务企业应当将物业管理用房情况在物业管理区域内公告,同时持物业管理用房承接验收清单和公告证明,到市房产局物业管理处办理物业管理用房备案手续;

(三)成立业主委员会后,前期物业服务企业应当将物业管理用房情况告知业主委员会,由开发建设单位与业主委员会办理物业管理用房正式书面移交手续。

第十二条 开发建设单位在申请办理不动产权证时,应将物业管理用房一并申请登记。市房产行政主管部门将物业管理用房予以备案,建立管理台账并在房屋楼盘表予以标注。

第十三条 开发建设单位未按照规定配置物业管理用房的,由市房产行政主管部门按照《物业管理条例》的规定予以处罚。

第十四条 物业服务企业发生变更的,原物业服务企业应当将物业管理用房和相关资料移交给业主委员会。原物业服务企业逾期不移交物业管理用房和相关资料的,由市房产行政主管部门按照有关法规予以查处。

第十五条 物业管理用房由物业服务企业负责日常维修、养护,其中大修及翻新改造费用从物业专项维修资金中列支。

第十六条 市本级行政区域内的廉租房、公租房、棚户区改造项目参照本办法执行。

第十七条 各县市物业管理用房的配置及管理参照本办法执行。

第十八条 本办法自发布之日起施行。

抄送:省住建厅房地产业处。

株洲市房产管理局办公室

2018年5月5日印发
