

北京市住房和城乡建设委员会

关于规范物业服务评估活动的通知

京建发〔2021〕145号

各区住房城乡建设(市)建设委(房管局),经开区开发建设局,各有关单位:

为规范本市物业服务活动,维护物业管理相关主体的合法权益,充分发挥物业服务评估活动的积极作用,推动物业服务评估的市场化、社会化,提升物业服务整体水平,根据《北京市物业管理条例》及国家和本市有关规定,结合我市物业管理工作实际,现就规范物业服务评估活动通知如下:

一、评估原则

(一)本通知所称物业服务评估,是指在本市行政区域内,专业评估机构和相关专业人员接受业主、业主大会、建设单位、物业服务人或者有关部门的委托,按照法律法规、行业规范的规定以及委托合同的约定,对物业服务人参与社区治理情况、物业服务标准和费用测算、物业服务质量和共用部分管理状况、物业承接和查验、专项维修资金使用方案、其他需要评估的事项等提供专业评估服务的活动。

专业评估机构和相关专业人员是指法律、会计、工程、评估、咨

询等专业服务机构以及具备从业资格的人员。

(二)物业服务评估活动应当遵循独立、客观、公正的原则,按照相关法律法规、行业规范的规定以及委托合同的约定,提供专业服务及客观、真实、准确的评估报告。

评估报告应当包括评估目的、依据和方法,评估日期和基准日,评估查勘数据,评估结果及有效期限,评估人员签章等内容。

(三)物业服务评估活动按照“谁委托谁付费”原则,由委托人与专业评估机构和相关专业人员约定评估服务内容,按相关收费标准协商确定收费金额,签订书面评估委托合同。

(四)专业评估机构和相关专业人员与委托人、第三人或者评估事项有利害关系、可能影响公正评估的,应当回避。

二、评估内容

(一)物业服务人参与社区治理情况的评估

1. 区住房城乡建设或房屋主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会可以根据物业服务标准和社区治理要求,委托专业评估机构和相关专业人员对物业服务人参与社区治理情况进行评估。

2. 专业评估机构和相关专业人员应当根据物业服务人参与社区治理的要求以及政府采购服务合同的约定,依法依规对物业服务人参与社区治理情况进行评估。

(二)物业服务标准和费用测算的评估

物业管理相关主体可以单独或者共同委托专业评估机构和相

关专业人员对物业服务标准和费用进行评估。物业服务合同的签订过程中,业主与物业服务人对收费标准未能达成一致意见的,双方可以共同委托专业评估机构和相关专业人员对物业服务标准和物业服务费用测算进行评估。

(三)物业服务质量和共用部分管理状况的评估

1. 物业管理相关主体在物业管理活动过程中,可以委托专业评估机构和相关专业人员按照有关法律法规、行业规范的规定以及物业服务合同的约定,对物业服务质量进行评估,同时可在约定期间内对物业服务质量进行跟踪评估。

2. 专业评估机构和相关专业人员在对共用部分管理状况进行评估时,可以对物业管理区域道路、绿地、建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,大堂、通道、楼梯等公共通行部分,物业项目共用的变配电、安防、消防、给排水、电梯等设备部分,公共照明、景观等附属设施、设备部分以及避难层、架空层、设备层或者设备间等共用部分管理状况进行评估。

(四)物业承接查验的评估

1. 建设单位与物业服务人应当在区住房城乡建设或房屋主管部门的指导、监督下,共同确认物业管理区域,对物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行查验,签订物业承接查验协议,确认现场查验结果,形成查验记录,并向业主公开查验的结果。鼓励专业评估机构和相关专业人员参与承接查验活动,提供专业指引,开展评估。

2. 专业评估机构和相关专业人员应当按照相关规定,对物业承接查验进行评估。专业评估机构和相关专业人员对物业承接查验进行评估的,应当包含:签订物业承接查验委托合同、查验记录、现场查验结果。发现存在问题的,还应当明确整改情况并准确记录在承接查验评估报告中。

(五)专项维修资金使用方案的评估

物业管理相关主体可以委托专业评估机构和相关专业人员根据住宅专项维修资金的相关规定,对住宅专项维修资金的可行性等方案内容进行评估。

(六)其他需要评估的事项

物业管理相关主体可以委托专业评估机构和相关专业人员对物业管理其他需要评估的事项进行评估。

三、评估要求

(一)建设单位、业主、物业服务人与相关当事人应当协助、配合专业评估机构和相关专业人员进行实地查勘,向专业评估机构和相关专业人员提供必要的资料并对其所提供资料的真实性负责。因提供虚假资料造成损失的,由责任方负责赔偿。

建设单位向全体业主移交物业项目时,建设单位和全体业主共同委托专业评估机构和相关专业人员进行承接查验评估的,由建设单位承担评估费用。

(二)专业评估机构和相关专业人员应当保持评估档案资料的齐全完整。其中,物业承接查验、物业服务标准和费用测算、专项

维修资金使用方案的评估报告及相关资料保管期限不低于 5 年，其他评估事项的报告及相关资料保管期限不低于 3 年。

(三)物业服务评估报告应当作为物业管理资料归档备查，同时应当在物业管理区域内显著位置公示。物业服务人应当做好评估报告的保存工作，在项目交接时与其他物业管理档案资料一并移交。

四、本通知自 2021 年 5 月 30 日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021 年 4 月 27 日