

秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市住房和城乡建设局

关于征求《秦皇岛市物业服务第三方评估管理办法》（征求意见稿）修改意见的通知

各县区住建局、开发区城乡建设管理委员会：

为规范我市物业服务活动，建立和完善质价相符的物业服务市场机制，维护业主、建设单位、物业服务企业的合法权益，推动物业服务评估市场化、社会化，依据《物业管理条例》《秦皇岛市物业管理条例》等相关法律法规，市住建局起草了《秦皇岛市物业服务第三方评估管理暂行办法》（征求意见稿），现征求你们修改意见和建议，请于11月10日前将修改意见和建议反馈给我局，并将意见 pdf 盖章版和 word 版一并发送到邮箱。

联系人：白雪，联系电话：0335-3650910。

邮箱：qhdswyglk@163.com。

秦皇岛市住房和城乡建设局

2024年10月31日



秦皇岛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 为规范秦皇岛市物业服务活动，维护业主、建设单位、物业服务企业的合法权益，建立和完善质价相符的物业服务市场机制，促进物业管理行业健康有序发展，根据《秦皇岛市物业管理条例》及有关法律、法规和规章，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业服务第三方评估活动。

第三条 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接受业主、业主大会、建设单位、市、县（区）住建行政主管部门、物业服务企业、街道办事处、乡（镇）人民政府或有关部门的委托，依照法律、法规、规章规定和物业服务合同约定，对前期物业管理项目承接查验、物业服务质量、服务费用、物业共用部位和共用设施设备管理状况等提供专业评估服务的活动。

第四条 市住建行政主管部门积极培育物业服务第三方评估机构；鼓励物业服务各方权益主体在确定物业项目收费标准、服

务标准、物业项目交接查验及物业服务全过程，委托物业评估机构进行评估。

第五条 市住建行政主管部门负责全市物业服务第三方评估机构的统一监督管理，建立并公布本市物业服务第三方评估机构名录。

区（县）住建行政主管部门负责辖区内物业服务第三方评估活动的日常指导、监督。

街道办事处（乡镇人民政府）负责辖区内物业服务第三方评估活动的协调和纠纷调解。

第六条 市物业管理协会应当依照国家、省、市有关规定，建立和完善物业行业诚信和自律机制，推动物业服务人配合物业服务第三方评估活动，协助推动物业服务第三方评估活动顺利开展。

第二章 物业服务评估活动

第七条 物业评估机构应当依法设立，取得市场主体资格，领取营业执照，不得与行政机关和其他国家机关存在隶属关系或其他利益关系。

物业评估机构可以到市物业行政主管部门递交相关材料，建立信用档案。

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 物业评估机构进行物业服务第三方评估,应有物业管理、工程、经济等相关专业人员进行。

第十条 物业评估业务范围包括:(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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 百分之十以上的已交付使用物业业主,对建设单位选聘的物业服务企业的服务质量不满意,要求评估机构评估的,向市住建行政主管部门提出书面申请,由市住建行政主管部门随机抽取评估机构。

第十四条 物业评估机构接受委托从事物业服务第三方评估活动，应当与委托方签订书面评估委托合同，约定评估活动完成时限、评估内容及费用。

第十五条 物业评估机构根据现场核查情况，出具《物业服务第三方评估报告》，报告内容应包括：

- (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；
- (四) 评估结果；
- (五) 物业评估机构公章和评估人员签章。
- (六) 其他应当载明的内容。

评估报告应当符合相关法律、法规、政策文件、技术标准和委托合同约定，不得出具有偏向性、虚假内容、误导性陈述或者重大遗漏。

评估结果自评估报告出具之日起一年内有效。

第十六条 建设单位、物业服务人不配合物业服务第三方评估活动的，相关当事人可以向项目所在地辖区物业行政主管部门反映，经调查属实的，由辖区物业行政主管部门责令整改；对拒不整改的物业服务人，记入物业服务领域信用记录；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第十七条 物业评估机构应在评估报告出具后 5 日内，将评估报告送达委托方、利益相关人、评估项目所在街道办事处及辖区物业行政主管部门。

第十八条 物业服务人委托评估的，应在收到评估报告 3 日内将评估报告向全体业主进行公示，公示期不少于 20 日。

第十九条 物业服务评估机构应当保持评估档案资料的齐全完整，物业项目交接验收评估报告相关资料保管期限不得低于 5 年；物业服务费用及标准、物业服务质量评估及其他评估报告相关资料保管期限不得低于 3 年。

第二十条 建设单位应当在销售房屋前确定物业服务标准、具体服务内容和物业服务收费标准。建设单位可以选取物业评估机构针对确定的服务标准和内容测算物业服务收费标准。

建设单位移交物业项目时，可以与接收方共同委托物业评估机构进行承接查验。

第二十一条 业主大会选聘新的物业服务人或自行管理时，可以委托物业评估机构进行交接查验。

第二十二条 建设单位、物业服务人和业主自治组织在选聘和更换物业服务人、相关利害关系人就物业服务问题发生争议时，可以委托物业评估机构根据相关法律、法规、规章、服务规范、行业标准规定及物业服务合同约定，对物业服务标准及费用进行评估。

第二十三条 物业评估机构必须遵守法律、法规和国家政策，遵循公平、公正、诚实信用的原则，保守业主个人信息秘密和其他商业秘密，依照法律、法规及有关文件的规定和委托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，自觉接受各级物业行政主管部门监督管理。

第二十四条 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约谈、通报，并根据相关规定记入物业评估机构信用名录。

第二十五条 评估机构出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论只针对评估报告所载明的评估时段有效，有效期为一年，并向全体业主公布。

第二十六条 评估机构在承办评估业务时，每个评估项目不得少于两名专业评估人员。必要时应根据不同的评估目的和项目性质，配备相应数量和能力的评估人员，以确保评估结果满足预期的要求。

第二十七条 物业服务各方权益主体可以委托物业服务第三方评估机构在约定期间内对物业服务进行跟踪评估。

第二十八条 物业服务评估业务应当由物业服务第三方评估机构接受委托，个人不得承揽评估业务。

物业服务评估应遵循独立、客观、公正的原则，并应遵循下列基本准则：

第二十九条 物业服务评估结论只供评估委托合同约定之目的使用，不得用作其他用途。

第三十条 物业服务查验交接报告和物业服务质量等评估报告应当作为物业管理资料归档备查，其摘要文本在物业管理区域内予以公示七日。

第三十一条 物业服务第三方评估费用遵循自愿协商、市场调节、“谁委托谁付费”的原则，由委托方与物业评估机构以物业服务评估项目为基础协商确定收费金额。

物业评估机构应向委托方说明评估费用成本构成，并作为物业服务评估委托合同的附件。

第三十二条 建设单位委托物业评估机构进行评估的，由建设单位承担评估费用。

业主、业主自治组织委托物业评估机构进行评估的，评估费用可以由业主自筹或者根据业主大会会议决议从公共收益中列支。

第三十三条 物业服务第三方评估结果可以作为物业交接、测评物业服务质量、确定物业服务标准、调整物业服务收费标准等物业管理活动的参考依据。

物业服务第三方评估结果可以作为司法部门审理物业服务纠纷案件的参考依据。

第三章 物业服务评估机构和评估人员

第三十四条 物业服务评估机构应当具备下列条件：

（一）具有独立法人资格，营业执照包含物业服务评估、咨询等业务且不含物业管理业务；

（二）注册资本 100 万元以上；

（三）有不少于 100 平方米的固定办公场所及开展评估业务所需设施设备办公条件，具备健全的评估质量管理、档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度；

（四）具有工程、管理、经济等相关专业类的中级职称或省级行业专家专职管理和技术人员不少于 5 人，并签订劳动合同、出具社保缴纳证明；

（五）成立基层党组织；

（六）法律、法规、规章规定的其他条件。

符合上述条件的物业服务第三方评估机构应当到市住建行政主管部门登记，市住建行政主管部门应当定期公布登记评估机构名单。

评估机构登记应当提交以下文件，并对其材料实质内容的真实性负责：

（一）评估机构登记申请表；

（二）营业执照正、副本复印件；

（三）专职评估人员的证明；

（四）固定经营服务场所的证明；

（五）基层党组织成立批复文件；

（六）经工商行政管理部门备案的公司章程；

（七）公司质量管理、评估档案管理、财务管理等企业内部管理制度的文件；

（八）诚信经营承诺书。

评估机构登记有效期为二年期限，届满 30 日前应向市住建行政主管部门重新办理登记手续。

第三十五条 市住建行政主管部门建立物业服务评估专家库并定期公布专家名单，物业服务评估机构从事物业服务评估时应当从专家库中选择评估专家。

评估人员应当通过市住建行政主管部门授权委托的培训单位进行物业服务评估专业培训且考试合格，并向市物业协会申请登记，登记有效期为二年。

申请登记须提交以下资料：

- （一）初始登记申请表；
- （二）考试合格证书和身份证件复印件；
- （三）与聘用单位签订的劳动合同复印件；
- （四）继续教育达到合格标准的证明材料；
- （五）诚信承诺书。

第三十六条 评估机构委派的评估人员或专家应符合下列要求：

- （一）经过专业培训和考试，取得秦皇岛市物业第三方评估人员考试合格证书；
- （二）经过市住建行政主管部门有效登记；
- （三）评估人员与委托评估项目及委托评估项目的当事人没有利害关系。

第三十七条 物业服务评估专家出具评估意见并对第三方物业评估机构负责；第三方物业评估机构出具评估报告并对委托人负责。

第三十八条 物业服务评估机构应当按照秦皇岛市相关规定从事评估业务，不得出具具有偏向性、虚假内容、误导性陈述和重大遗漏的评估报告。

第三十九条 物业服务评估专家在物业服务评估活动中不得有下列行为：

(一) 以个人名义出具评估报告；

(二) 收受委托合同以外的酬金或其他财物，谋取其他不正当利益；

(三) 与委托人串通损害相对人利益；

(四) 允许他人以自己的名义从事物业服务评估业务；

(五) 签署有偏向性、虚假内容、误导性陈述和重大遗漏的评估报告；

(六) 法律、法规、规章禁止的其他行为。

评估人员有下列行为的，由市物业协会给予相应处理，记入信用档案；情节严重的，取消评估人员登记：

(一) 私自接受委托从事评估业务、收取费用的；

(二) 采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估机构或评估专业人员等不正当手段招揽业务的；

(三) 索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益的；

(四) 签署本人未承办业务的评估报告或有重大差错的评

估报告的；

（五）三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金的；

（六）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响的；

（七）违反法律法规的其他行为。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四章 附则

第二十四条 本办法自***起实施。

附件一

秦皇岛市物业服务评估机构初始登记表

单位（盖章）

年 月 日

机构名称					
企业类型		成立时间			
法定代表人		注册资本			
办公地址					
专职物业服务评估人数		其他评估师（类型及人数）			
内部管理制度建设情况					
机构不良行为记录情况					
市物业管理协会意见	盖章 年 月 日				
专职物业服务评估人员名单					
姓名	性别	身份证	证书编号	社保证明	备注

附件二

秦皇岛市物业服务第三方评估机构经营 承诺书

我公司郑重承诺：

一、自觉遵守《物业管理条例》、《秦皇岛市物业管理条例》、《秦皇岛市物业服务第三方评估管理办法》等法律法规、技术规范、行规行约的规定。

二、依法独立、客观、公正开展业务，建立健全质量控制制度及其他内部管理制度，保证评估过程合法、规范、有序；评估报告客观、真实、合理；向协会提供的各类材料真实有效。对本机构的评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则的情况进行监督，并对其从业行为负责。自觉接受并积极配合市住建行政主管部门和市物业管理协会的监督检查。

三、自觉维护物业服务第三方评估市场秩序，遵循公平竞争规则，以良好的专业形象参与竞争，以优质的专业技能服务客户。

四、我公司在物业服务第三方评估经营中，特别承诺以下事项：

1. 不利用开展业务之便，谋取不正当利益；

2. 不允许其他机构以本机构名义开展业务,也不冒用其他机构名义开展业务;

3. 不以恶性压价、支付回扣、虚假宣传,或者贬损、诋毁其他评估机构等不正当手段招揽业务;

4. 不分别接受利益冲突双方的委托,对同一评估对象进行评估;不受理与自身有利害关系的业务;

5. 不出具虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告;

6. 不聘用或者指定不符合规定的人员从事评估业务;

7. 不做其他违反法律法规的行为。

五、若违反以上承诺,我公司依法承担相应的民事、行政、刑事责任并自愿接受市物业管理协会的自律处罚。

承诺机构(盖章):

法定代表人(授权委托的负责人)(签名):

承诺日期: 年 月 日

本承诺书一式三份,市住建行政主管部门、市物业管理协会、机构各执一份。

附件三

秦皇岛市物业服务第三方评估人员执业 承诺书

我郑重承诺：

一、自觉遵守《物业管理条例》、《秦皇岛市物业管理条例》、《秦皇岛市物业服务第三方评估管理办法》等法律法规、技术规范、行规行约的规定。

二、严格恪守评估人员职业操守，诚实守信，勤勉谨慎，依法独立、客观、公正从事业务，依规提供专业、优质和高效的服务，向市物业管理协会提供的各类材料真实有效。

三、认真遵循评估准则，亲自进行实地勘察，履行调查职责，客观、真实、合理地出具评估报告。

四、本人在物业服务第三方评估中，特别承诺以下事项：

1. 不私自接受委托从事业务、收取费用；
2. 不同时在两个以上评估机构从事业务；
3. 不采用欺骗、利诱、胁迫，或者贬损、诋毁其他评估专业人员等不正当手段招揽业务；
4. 不允许他人以本人名义从事业务，也不冒用他人名义从事业务；

5. 不签署本人未承办业务的评估报告；

6. 不索要、收受或者变相索要、收受合同约定以外的酬金、财物，或者谋取其他不正当利益；

7. 不签署虚假评估报告或者有重大遗漏的评估报告。

五、若违反以上承诺，我将依法承担相应的民事、行政、刑事责任并自愿接受市物业管理协会的自律处罚。

承诺人签字：

证书编号：

现执业机构：

承诺日期： 年 月 日

本承诺书一式三份，协会、机构和评估人员各执一份。