

攀枝花市住房和城乡建设局文件

攀住建发〔2019〕292号

攀枝花市住房和城乡建设局 关于加强物业服务项目负责人 管理相关事宜的通知

各县（区）住建局、钒钛高新区建设交通局，各物业服务企业：

为进一步加强物业服务行业队伍建设，培养、提高物业服务项目经理业务素质和服务能力，促进物业服务项目实现规范服务、高效服务和优质服务，根据《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等相关法规和《攀枝花市住房和城乡建设局关于加强物业服务企业及项目负责人信用记分管理的通知》规定，现就我市物业服务项目负责人管理相关事宜通知如下：

一、基本规定

（一）物业服务项目指各县（区）住建局划分的物业管理区域，一个物业管理区域为一个物业服务项目。

（二）物业服务项目负责人是指受物业服务企业委派，按照物业服务合同约定，在指定小区中组织实施物业服务活动，并保障物业服务质量符合约定标准的负责人。

（三）项目负责人应当按照规定参加培训 and 继续教育培训，并定期在物业行业协会完成继续教育培训信息登记。

（四）本市物业服务项目实行项目负责人责任制，物业服务企业应当为受委托提供服务的项目配置项目负责人。同一县（区）范围内地理位置相毗邻的若干个项目，可以委派一名项目负责人进行管理，其管理项目数不得超过3个，且建筑总面积不得超过20万平方米。

二、信息登记

（一）市住房和城乡建设局建立全市物业项目负责人库，经培训考试合格，登记后的人员进入本市项目负责人库。项目负责人库人员名单每年更新并公布。各县（区）住建局负责本辖区项目负责人的日常监管。

（二）项目负责人应当在每年培训合格后及时报市物业管理协会进行继续教育登记。项目负责人参加本市统一培训的，由组织单位负责登记；项目负责人在其他机构培训的，登记时应当提供下列资料：

1. 培训机构资质证书或其他相关证明文件;
2. 项目负责人继续教育培训合格证书 (审核原件, 交复印件存档);
3. 项目负责人培训课程、学时证明 (合格证书上有课程、学时等记录的, 不再另提供)。

(三) 物业服务企业现任或拟任的项目负责人应当进入我市项目负责人库, 物业服务企业应当在项目负责人任职 30 日内填报项目负责人登记表并报送市房地产事务中心完成信息登记。

三、培训管理

(一) 项目负责人继续教育培训可由物业服务企业指派报名参加, 也可由个人自行报名参加。

(二) 项目负责人应当定期加强继续教育学习, 每年度继续教育培训学时不得少于 24 个学时。

(三) 本市项目负责人继续教育培训工作委托攀枝花市物业管理协会统一负责, 项目负责人可以选择在本市培训, 也可以自行参加其他专门机构组织的培训, 企业内部组织的培训不计入培训学时。

四、监督考核

(一) 市住房和城乡建设局每年度将项目负责人信息通过全市信用信息平台以及市物业协会官网进行公示, 接受广大业主和社会各界监督。

(二) 未按要求完成项目负责人信息登记、物业服务企业任

用非项目负责人库人员管理项目的，依据《攀枝花市住房和城乡建设局关于加强物业服务企业及项目负责人信用记分管理的通知》规定对物业服务企业及项目负责人予以不良信用信息记录。

（三）当年度项目负责人继续教育未达标的，警示一次，次年须按时完成；连续两年未达标的，移出项目负责人库，物业服务企业应当及时更换项目负责人。通过考试合格，经企业申请可重新进入项目负责人库。

（四）项目年度信用评分与项目负责人评分对等，项目负责人因信用评分被移出项目负责人库的，物业服务企业应当及时更换项目负责人。

（五）项目负责人对所任职的项目负有依照物业服务合同的约定及物业管理服务的法律法规实施管理和服务的责任，项目负责人应恪守职业道德，诚实守信，具备掌握相关专业知识和积累相当的职业经验，遵守并熟练运用物业管理相关的法律法规、规章、政策的规定，妥善处理物业管理活动中出现的问题，为业主提供质价相符的物业管理服务。项目负责人违反下列条款，移出本市项目负责人库，所任职物业服务企业应当及时更换项目负责人：

1. 违背职业道德规范，不诚信，造成重大影响的；
2. 对业主、使用人的投诉置之不理，经查证属实又不服从行政主管部门指导、监督的；
3. 因管理失职，造成重大事故的；

4. 项目经理信用评分低于 60 分的；

5. 违反其他相关规定或者物业主管部门认定的情形。

项目负责人因上诉原因被移出项目负责人库的，在所管项目进行公告且两年内不得在本市行政管理区域内担任项目负责人；两年后重新参加培训取得项目经理培训合格证，经企业申请进入本市项目负责人库后方可出任项目负责人。

（六）为鼓励项目负责人不断提升自身服务水平，每两年组织一次全市“优秀项目负责人”评选活动，获得“优秀项目负责人”称号的，全市通报表彰并依《攀枝花市住房和城乡建设局关于加强物业服务企业及项目负责人信用记分管管理的通知》的规定予以良好信用记录。

（七）物业服务企业在办理物业服务合同备案时，应同时填报拟任项目负责人信息，项目负责人更换的，应在 30 日内办理信息变更登记。物业服务企业未按要求配置项目负责人的，依据《四川省物业服务企业信用信息管理办法》相关规定记入信用不良记录。

（八）各县（区）住建局在办理物业服务合同备案、物业服务项目招投标、物业服务项目评优等业务和物业服务市场日常监督检查时，应审查物业服务项目负责人参加继续教育培训及信用评分等情况。

特此通知。

附件：攀枝花市物业服务负责人登记表

攀枝花市住房和城乡建设局

2019年12月13日