**北京市物业服务评估监理协会**

京物评协字[2019]1号

**关于印发《协会物业服务评估监理管理办法》的通知（征求意见稿）**

协会所属会员机构：

为了规范物业服务评估监理机构的执业活动，维护委托方与被评估监理方的合法权益，推动物业服务评估监理市场化健康发展，现将《协会物业服务评估监理管理办法》印发给协会所属会员机构，请参照执行。

附：**《协会物业服务评估监理管理办法》**

北京市物业服务评估监理协会

二〇一八年十二月十五日

主题词：协会物业服务评估监理管理办法

主 送：各会员机构

抄 报：

北京市物业服务评估监理协会秘书处 2019年1月1日发

**《协会物业服务评估监理管理办法》**

**第一章 总则**

**第一条** 为了规范本市物业服务活动，维护业主方、建设单位、物业服务企业（以下简称委托人）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《[北京市物业管理办法](http://www.pmedu.org/laws/3955.html" \o "" \t "_blank)》(北京市人民政府219号令)及有关法律、法规和规章，制定本办法。

**第二条** 本办法所称物业服务评估监理，是指物业服务评估监理机构接受委托人或有关部门的委托，依照法律、法规和合同约定，对物业服务质量和服务费用、物业共用部位和共用设施设备建设、管理状况等提供专业服务评估监理服务的活动。

**第三条** 协会积极培育所属物业服务评估监理机构；鼓励物业服务各方权益主体在确定物业项目收费标准、物业服务质量及承接查验等物业服务评估监理全过程，委托物业服务评估监理机构进行客观公正的评估监理工作。

物业服务评估监理机构必须遵循客观、公正的原则，独立从事物业服务评估监理活动

**第二章 物业服务评估监理活动**

**第四条** 物业服务评估监理机构接受委托从事物业服务评估监理活动，应当与委托人签订书面评估监理委托合同，约定评估监理服务内容及费用。

委托人应当提供与委托事项有关的证明材料。委托人应当提供身份证明、房屋权属证明；必要时委托单位应当提供有关行政主管部门核发的立项、用地、规划等许可证明；物业服务企业应当提供物业服务合同。

**第五条** 物业服务评估监理业务范围包括：

(一)物业服务费用评估；

(二)物业服务质量评估；

(三)物业项目交接查验；

(四)其他需要服务评估监理的事项。

**第六条** 物业服务评估监理机构依据《[北京市新建物业项目交接查验标准](http://www.pmedu.org/Soft/65.html" \o "" \t "_blank)》（DB11/T774-2010）及其他相关规定，对物业管理区域内业主方专有部分以外按照规定由业主方共同管理的建筑物、构筑物及配套的设施设备和相关场地、物业项目图纸资料及设施设备运行维修记录等查验后出具查验报告。

业主方选聘新的物业服务企业、其他管理人或自行管理时，可以共同委托物业服务评估监理机构进行查验。

**第七条** 委托人选聘或协会从服务评估监理机构名录中，选择确认物业服务评估监理机构，对物业服务费用进行测算，测算结果应当在销售场所予以公示，并写入房屋买卖合同和前期物业服务合同。委托单位应当同时向物业服务评估监理机构提供项目类型、建筑面积、共用设施设备情况、拟承诺的服务事项及标准等相关资料。

**第八条** 物业服务评估监理机构根据相关法律、法规、服务规范、行业标准及物业服务合同约定等，对物业服务质量进行评估并定期对物业服务质量进行跟踪评估。

**第九条** 物业服务评估监理业务应当由协会及物业服务评估监理机构接受委托，个人不得承揽评估监理业务。

**第十条** 物业服务评估监理机构及从事评估监理业务的人员应回避与委托人对评估监理事项有利害关系、可能影响公正评估的问题。

**第十一条** 物业服务评估监理机构应进行实地查勘，并为委托方提供真实有参考意义的评估监理报告。

**第十二条** 物业服务评估监理机构应当按照相关法律、法规和合同约定的要求从事服务评估监理活动，并按照协会评估规范出具评估监理报告。评估监理报告应当包括评估监理目的、依据和方法，评估监理日期和基准日，评估监理查勘数据，评估监理结果及有效期限，评估监理人员签章等内容。

**第十三条** 物业服务评估监理机构应当保持评估监理档案资料的齐全完整，物业项目承接验收评估报告相关资料保管期限不得低于5年；物业服务费用评估、物业服务质量评估报告相关资料保管期限不得低于3年。

**第十四条** 物业服务承接查验报告和物业服务质量评估报告可作为物业管理资料归档备查。

**第十五条** 物业服务评估监理按照“谁委托谁付费”原则，由委托人与物业服务评估监理机构以物业服务项目查验点为基础协商确定收费金额。

**第三章 物业服务评估监理机构和专家**

**第十六条** 物业服务评估监理机构应具备下列条件：

(一)具有独立法人资格，专业从事物业服务评估监理业务；

(二)注册资本100万元以上；

(三)有固定的办公场所和开展评估监理业务所需设施、设备和办公条件；

(四)具有工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于5人；

(五)法律、法规、企业规章制度的其他条件。

**第十七条** 协会建立物业服务评估监理专家库并定期公布专家名单，物业服务评估监理机构从事物业服务评估监理时应当从专家库中选择专家。

物业项目交接双方共同委托评估监理机构进行承接查验时，委托人可以从专家库中选择专家，也可以从专家库外选择专家。

委托人在专家库外选定专家的，应当向协会提供专家的简历、职称证书和具体联系方式。

**第十八条** 物业服务评估监理专家出具评估意见并对评估监理机构负责；评估监理机构出具评估监理报告并对委托人负责。

**第十九条** 物业服务评估监理机构应当按照国家、地方及协会相关规定从事评估监理业务，不得出具有偏向性、虚假内容、误导性陈述和重大遗漏的评估监理报告。

**第二十条** 物业服务评估监理专家在物业服务评估监理活动中不得有下列行为：

(一)以个人名义出具评估监理报告；

(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监理业务；

(五)签署有偏向性、虚假内容、误导性陈述和重大遗漏的评估监理报告；

(六)法律、法规禁止的其他行为。

**第四章 法律责任**

**第二十一条** 物业服务评估监理机构违反本办法第十条、第十九条规定的，由协会责令限期改正并予以公示；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第二十二条** 物业服务评估监理专家违反本办法第九条、第十条、第二十条规定的，由协会约谈告诫；情节严重的，取消专家资格并予以公示；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第二十三条** 委托方违反本办法第十一条规定的，由协会责令限期改正并记入企业信用档案；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五章 附则**

**第二十四条** 本办法自2019年1月1日起实施。