

河南省物业管理用房管理办法

豫建〔2018〕24 号

第一条 为了规范物业管理用房的规划、设计、建设和使用活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，保障物业管理项目的正常管理服务，根据国务院《物业管理条例》和《河南省物业管理条例》的有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域物业管理用房的规划、设计、建设、登记和使用等活动。

第三条 物业管理用房由建设单位无偿配置，其费用列入开发建设成本，产权属全体业主共有，主要用于物业服务企业物业服务活动和业主委员会办公。任何单位和个人不得买卖、抵押，未经业主大会同意，不得改变用途。

第四条 规划行政主管部门负责物业管理用房规划的监督管理。

建设行政主管部门负责物业管理用房建设的监督管理。物业管理行政主管部门负责物业管理用房使用活动的监督管理。

第五条 新建物业的建设单位应当按照物业管理区域总建筑面积一定比例配置物业管理用房，并符合下列要求：

（一）两万平方米以下的，物业管理用房面积不低于八十平

方米；超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置；超过二十万平方米至三十万平方米部分，按照千分之三的比例配置；超过三十万平方米以上部分，按照千分之二比例配置；

（二）总建筑面积在 5 万平方米以下的，物业管理用房应当全部配置在地面以上；总建筑面积在 5 万平方米以上的，可以在地下配置一定面积的物业管理用房，但地下配置面积不应高于物业管理区域全部物业管理用房面积的百分之二十；建设工程规划全部位于地面以下的，物业管理用房可以全部配置在地面以下。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；同一物业管理区域采用分期开发建设的，物业管理用

房应当主要安排在首期建设。第一款第（二）项规定的“地面以下”是指规划设计中建筑标高“正负零”以下。

第六条 建设工程规划许可证于 2018 年 1 月 1 日之前取得的，物业管理用房按照修订前的《河南省物业管理条例》和当地规定的标准执行。

建设工程规划许可证于 2018 年 1 月 1 日之后取得的，物业管理用房按照修订后的《河南省物业管理条例》标准执行。

同一物业管理区域内建设工程规划许可证于 2018 年 1 月 1 日前后分别取得的，物业管理用房按照本条第一、二款的规定分别计算。

第七条 业主委员会办公用房从物业管理用房中安排，其面

积不低于二十平方米。

第八条 设计单位应当按照本办法和设计规范设计物业管理用房，在规划设计图纸上标注物业管理用房的具体位置，并在经济指标中注明建筑面积。

第九条 规划行政主管部门审批建设工程规划时，应当按照本办法规定的标准和要求核实物业管理用房规划情况，同时应当将物业管理用房的位置和建筑面积在许可证的附件或者附图上载明并公示。

规划行政主管部门对物业管理区域、物业管理用房配建面积有异议的，应当征求物业管理行政主管部门意见后确定。

第十条 建设单位应当按照下列标准建设物业管理用房：

（一）上下水、供电、供热、供气等设施应当具备正常使用功能，并独立计费；

（二）房屋内墙面应当涂刷内墙涂料，顶棚应当吊顶或涂刷涂料，地面铺设瓷砖，卫生间墙面、地面应当铺贴瓷砖并安装卫生洁具；

（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 建设行政主管部门应当监督建设单位按照规划设计的要求和质量标准建设物业管理用房。

第十二条 新建物业的建设单位，应当在物业管理用房所在建筑外墙悬挂物业管理用房公示牌。

已经交付使用的物业管理区域，物业服务企业或原建设单位应当在物业管理用房所在建筑外墙悬挂物业管理用房公示牌。

第十三条 建设单位在办理商品房预售许可或者现房销售备案时，应当注明物业管理用房的坐落和建筑面积，不得将物业管理用房纳入可销售范围。物业管理行政主管部门应当按照《河南省物业管理条例》和本办法的规定，对建设单位提交的物业管理用房情况进行核实。

第十四条 建设单位与物业服务企业办理承接查验手续时，应当对物业管理用房进行交接查验，并对查验过程进行记录，存档备查。

第十五条 建设单位和物业服务企业在办理物业管理用房移交手续后十日内，物业服务企业应当将物业管理用房交接验收清单报送县（市、区）物业管理行政主管部门。

第十六条 建设单位在申请办理不动产登记时，应当将物业管理用房一并申请登记。

第十七条 物业管理用房日常维修、养护由物业服务企业负责，大中修及翻新改造依法从维修资金中列支。

第十八条 物业服务企业发生更迭的，原物业服务企业应当与建设单位、业主委员会或新物业服务企业对物业管理用房进行交接。

第十九条 建设单位未按照规划、设计要求建设物业管理用房的，由规划行政主管部门按照有关规定予以处理。

建设单位未按规定向物业服务企业移交物业管理用房的，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门按照有关规定予以处理。

第二十条 本办法自发布之日起施行

