

河南省物业管理区域管理办法

豫建〔2018〕25 号

第一条 为了加强物业管理区域管理,规范物业管理活动, 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, 结合我省实际, 制定本办法。

第二条 本省行政区域内物业管理区域管理工作适用本办法。

第三条 省住房城乡建设行政主管部门负责全省物业管理区域管理指导工作。

各省辖市物业管理行政主管部门负责本市物业管理区域监督指导工作。

各县(市、区)物业管理行政主管部门负责本辖区物业管理区域划定和备案工作。

第四条 物业管理区域的划分以有利于实施物业管理为原则, 综合考虑规划条件、土地使用权属范围、建筑物规模、共用设施设备、自然界限、社区建设等因素确定。

物业管理用房、供水、供电、消防等配套设施设备和相关场地共用不能分割的, 应当划为一个物业管理区域。

第五条 新建物业项目, 按照下列要求划定物业管理区域:

（一）被市政道路、围墙等自然界限分割的物业项目，应当以分割后的最小区域为界限划分物业管理区域；

（二）同一规划项目内的地上、地下建筑物，应当划分为一个物业管理区域；

（三）同一土地权属范围内的非住宅物业和住宅物业应当划分为一个物业管理区域。

第六条 建设单位应当按照本办法第五条的划分要求，按照《河南省物业管理条例》和有关规定，在物业管理区域内单独配置物业管理用房、消防等配套设施设备，不得与其他物业管理区域共用。

第七条 新建物业出售前，建设单位应当通过“河南省房地产开发行业综合管理平台”向物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门进行物业管理区域备案，并提交以下资料：

（一）河南省物业管理区域备案表；

（二）土地权属证明；

（三）《建设工程规划许可证》及规划总平面图。县（市、区）物业管理行政主管部门应当通过“河南省物业管理综合监管平台”在三个工作日内完成备案工作，在线打印河南省物业管理区域备案证明。

备案内容与物业管理区域划分规定不一致的，县（市、区）物业管理行政主管部门应当告知建设单位，并要求改正。

第八条 建设单位应当将物业管理区域四至、总建筑面积、

专有部分数量、共有设施设备等信息纳入商品房买卖合同，向物业买受人明示。

第九条 物业项目交付后，物业管理区域内总建筑面积、专有部分数量与备案信息不一致的，建设单位应当持相关证明材料到县（市、区）物业管理行政主管部门更新物业管理区域信息。

第十条 县（市、区）物业管理行政主管部门应当将物业管理区域备案情况抄送物业所在地街道办事处和乡镇人民政府。

街道办事处和乡镇人民政府应当以物业管理区域为基础，组织指导业主成立业主大会。

第十一条 已投入使用但尚未划定物业管理区域的物业项目，应当按照本办法第五条要求执行，同时符合下列规定：

（一）物业管理区域已经形成且无异议的，按照现有物业管理区域界线划定；

（二）已成立业主大会的物业项目，按照业主大会范围划定物业管理区域；

（三）物业管理用房、供水、供电、消防等配套设施设备和相关场地共用不能分割的，应当划为一个物业管理区域。

建筑规模较小且未成立业主大会的老旧楼院，县（市、区）物业管理行政主管部门可以遵循规模经营、方便管理的原则，合理划分物业管理区域。

物业所在地县（市、区）物业管理行政主管部门按照本条第一、二款规定会同街道办事处和乡镇人民政府征求业主意见后作

出划分决定，同时在“河南省物业管理综合监管平台”中录入物业管理区域信息。

第十二条 物业管理区域划定后确需调整的，应当经拟合并或拟分设区域范围内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。物业管理区域调整应当符合本办法第五条、第十一条的规定。

未成立业主大会的，街道办事处和乡镇人民政府征求业主意见后报县（市、区）物业管理行政主管部门备案。成立业主大会的，由相关业主委员会持业主大会决定的书面证明材料，报街道办事处和乡镇人民政府核实后，向物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门备案。

物业管理区域调整后，县（市、区）物业管理行政主管部门应当在“河南省物业管理综合监管平台”中录入物业管理区域信息。

第十三条 县（市、区）物业管理行政主管部门应当建立物业管理区域档案，业主可以免费查询。

物业管理区域档案应当载明物业管理区域的地理位置、四至界限、建筑物总面积、专有部分数量、业主共有部分主要情况、建设单位以及其他需要载明的事项。

第十四条 各地物业管理行政主管部门应当主动与规划行政主管部门进行联系沟通，建立物业管理区域管理沟通协调机制，统筹解决物业管理区域有关问题。

第十五条 建设单位未按照本办法规定划分物业管理区域的，由物业管理行政主管部门责令限期改正。

第十六条 物业管理行政主管部门未按照本办法规定，履行物业管理区域监督管理职责的，依法追究相关责任。

第十七条 本办法自发布之日起施行。

