

本周导读

» 全国政策

住房和城乡建设部 国家发展改革委关于批准发布《住房公积金管理业务用房建设标准》的通知

» 地方政策

北京市关于进一步做好物业服务工作的通知

河北省关于进一步加强住宅工程设计管理工作的通知

山西省住房和城乡建设厅关于转发《住房和城乡建设部办公厅关于建筑智能化等工程设计与施工资质延续有关问题的通知》的函

泉州市住房和城乡建设局泉州市物价局关于组织开展全市物业服务收费专项检查的通知

出品：CRIC 研究中心

E-mail: research@cric.com 订阅电话：021-60867886

住房和城乡建设部 国家发展改革委关于批准

发布《住房公积金管理业务用房建设标准》的通知

建标[2012]137 号

国务院有关部门，各省、自治区、直辖市、计划单列市住房和城乡建设厅（委、局）、发展改革委，新疆生产建设兵团建设局、发展改革委：

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2008 年建设标准编制项目计划〉的通知》（建标函[2008]328 号）要求，由住房和城乡建设部组织编制的《住房公积金管理业务用房建设标准》，经有关部门会审，现批准发布，自 2012 年 11 月 1 日起施行。

在住房公积金管理业务用房建设项目的审批、设计和建设过程中，要严格遵守国家关于严格控制建设标准、进一步降低工程造价的相关要求，认真执行本建设标准，坚决控制工程造价。

本建设标准的管理由住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会负责，具体解释工作由住房和城乡建设部负责。

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家发展和改革委员会

2012 年 10 月 25 日

北京市关于进一步做好物业服务工作的通知

京建发[2012]466 号

各区县住房城乡建设委、房管局，经济技术开发区房地局，市物业管理行业协会，市物业服务评估监理协会，各物业服务企业及相关建设单位：

为维护正常的物业管理秩序，促进和谐社区建设，现就进一步做好物业服务工作有关问题通知如下。

一、各物业服务企业要严格遵守国家及本市有关法律、法规、规章以及政策的规定，按照物业服务合同（含前期物业服务合同，以下同）的约定做好各项物业服务工作。

二、各物业服务企业要加强组织领导，建立健全各项管理制度，全面落实责任制，切实保障物业管理区域内广大业主的正常工作和生活秩序。各物业服务企业要加强重点项目和重点部位的日常巡查，一旦发生突发事件，要本着“反应迅速，信息畅通，处置及时，事实清楚，善后稳妥”的原则及时进行处置。

三、各物业服务企业要按照以下要求，在物业管理区域内开展全面检查。

（一）按照《物业管理条例》（国务院令第 379 号）的规定和物业服务合同的约定，对物业管理区域内治安、环保，停车、电梯及高压水泵等共用部位、共用设施设备进行全面检查，对发现的违规和违约行为要及时制止和报告。

（二）按照《北京市禁止违法建设若干规定》（市政府令第 228 号）的规定，检查在物业管理区域内，是否有擅自新建、改建、扩建、翻建各类建筑物、构筑物的违法违规行为，对发现的违法建设行为要进行制止、登记，并向项目所在地的规划、城管等政府有关部门书面报告。

（三）按照《北京市消防条例》的规定，确保共用消防设施、器材完好有效，组织安全巡查，发现火灾隐患及时采取措施。保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为予以劝阻并督促改正；对拒不改正的，及时向公安机关消防机构或者公安派出所报告。

（四）按照《北京市绿化条例》的规定和物业服务合同的约定，对居住区内严重影响居住采光、通风、安全的树木，按照有关技术规范及时组织修剪。

（五）按照《保安服务管理条例》（国务院令第 564 号）的规定和物业服务合同的约定，加强物业管理区域内的秩序维护管理，对保安服务中形成的监控影像资料、报警记录，不得删改或者扩散，并自形成之日起至少留存 30 日备查。

（六）按照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号）的规定和住宅室内装饰装修管理服务协议的约定，对物业管理区域内的住宅室内装饰装修的装修人和装修企业，履行告知装修禁止行为和注意事项，及时制止违法装修行为；对已造成事实后果或者拒不改正的违法装修行为，及时书面报告有关部门。对住宅室内装饰装修行为进行现场检查；对违法和违约的行为，要求装修人和装饰装修企业纠正，并将检查记录存档。

（七）按照《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》（市政府令第 152 号）的规定，接受委托管理普通地下室的，要对普通地下室实施全面的安全检查，对发现消防、卫生、用水、用电、通风、防汛、擅自改变地下空间工程的主体结构等安全隐患，要及时书面报告有关部门。

（八）按照《北京市电梯安全监督管理办法》（市政府令第 205 号）的规定和物业服务合同的约定，接受委托实施电梯管理的，要对物业管理区域内的电梯进行全面的安全检查，对发现的电梯故障、使用安全事故隐患要即时消除；对发现的电梯安全使用违法行为，要及时向项目所在地电梯安全监督管理部门等负有安全监督管理职责的部门书面报告。

（九）按照《北京市房屋建筑使用安全管理办法》（市政府令第 229 号）的规定，对物业管理区域内的房屋建筑和共用部位、共用设施设备进行全面检查，发现危及房屋建筑使用安全的问题，要及时制止危害房屋建筑使用安全的行为，并书面报告项目所在区县住房城乡建设行政主管部门。

（十）按照《北京市安全生产条例》和《关于进一步加强本市有限空间作业安全监管的意见》（京政办发〔2010〕19 号）的规定，认真开展隐患排查治理工作，确保安全生产条件符合各项规定。加强物业管理区域内的高空作业、有限空间（污水井、化粪池等）作业的管理和检查，与承包单位签署安全协议，明确各自安全管理责任，杜绝安全生产事故的发生。

(十一) 各物业服务企业发现违法行为向政府有关部门的书面报告应留存副本备查。

(十二) 政府部门工作人员持有效证件需要进入小区进行检查的，各物业服务企业应当予以配合，不得阻拦。

四、物业管理区域内发生突发事件时的处置程序：

(一) 物业服务企业有关人员要第一时间赶到现场，了解情况，并按照国家及本市有关规定和应急预案及时处置，确保不耽搁，不推诿。

(二) 物业服务企业立即将事件发生情况报告项目所在区县住房城乡建设委、房管局和负责处理部门，区县住房城乡建设委、房管局将有关情况报市住房城乡建设委。

(三) 区县住房城乡建设委、房管局在接到报告后，要及时查清事件发生经过，区分管理责任，配合有关部门做好事件处理。

(四) 事件处理完成后，物业服务企业要配合政府有关部门积极稳妥地做好善后工作。

五、各区县住房城乡建设委、房管局要加强组织领导，加大检查力度，认真指导和督促各物业服务企业进一步做好物业服务工作，对怠于履行法定和约定义务的物业服务企业和责任人，实行通报批评、罚款、信用记分等处罚，涉及刑事的，依法移送司法机关。

2012 年 10 月 29 日

冀建质〔2012〕699号

各设区市住房和城乡建设局（建设局）、规划局、住房保障和房产管理局：

为进一步做好我省住宅工程设计工作，规范住宅工程建设、设计和施工图设计文件审查行为，严格执行《住宅设计规范》GB50096-2011，确保住宅设计质量和建设品质，不断满足人们对住房的需求，现就加强住宅设计有关工作通知如下：

一、城镇新建、扩建、改建住宅的规划设计方案，凡是规划主管部门在《住宅设计规范》GB50096-2011 实施（2012 年 8 月 1 日）后批准的，建设（包括房产开发）单位和设计单位在住宅工程建设和设计中要严格执行《住宅设计规范》GB50096-2011，保证各项技术标准和要求落到实处。

二、城镇新建、扩建、改建住宅层数在 12 层及 12 层以上的，每栋楼设置电梯不应少于两台，且其中一台要可以容纳担架，其轿厢深度不得小于 1.8 米。

三、设计单位要进一步增强社会责任感，提高质量责任意识和服务意识，加强住宅设计的内部审查，健全和完善内部审核制度，严把住宅设计质量，不得违反标准规范的规定，杜绝不合格的设计产品。

四、施工图设计文件审查机构在住宅工程施工图设计文件审查中，要严格审查《住宅设计规范》GB50096-2011 中各项强制性条文落实情况，违反强制性条文以及不符合规范规定的设计标准的，要督促整改落实，拒不整改或不按规范落实的，不得出具施工图设计文件审查合格书。

五、各级建设主管部门要加强对住宅工程执行有关设计规定、标准和规范情况的监督。对工程建设中违反工程设计有关法律、法规、规定，不执行设计规范的行为，应依据有关法律、法规、规章的规定依法进行纠正和处罚。

六、各有关部门要严格按照各自的职责分工，加强工作协调，严格程序把关，对不符合《住宅设计规范》GB50096-2011 要求、未经审查合格的施工图设计文件，规划部门不予颁发建设工程规划许可证；建设部门不予颁发施工许可证；房地产管理部门不予办理商品房预售许可证。

2012 年 10 月 19 日



山西省住房和城乡建设厅关于转发《住房和城乡建设部办公厅关于建筑智能化等工程设计与施工资质延续有关问题的通知》的函

晋建市函〔2012〕908号

各市住房和城乡建设局、阳泉市规划局、晋城市规划局，各有关单位：

现将《住房和城乡建设部办公厅关于建筑智能化等工程设计与施工资质延续有关问题的通知》（建办市〔2012〕33号）转发给你们，并提出以下要求，请一并遵照执行。

一、工程设计与施工企业资质延续暂不考核注册电气工程师，可由具有电气或相近专业（发电、输变电、供配电、建筑电气、电气传动、工企自动化、自控、机电一体化、机电安装、计算机应用等）中级及以上职称，10年以上本专业从业经历的专业技术人员替代。企业应在资质证书有效期届满60日前，向资质许可机关提出资质证书延续申请。满足资质条件的，准予延续，有效期5年。

二、由我厅核准的工程设计资质延续，继续执行《转发住房和城乡建设部〈关于在工程设计资质审批中注册人员考核有关问题的函〉》（晋建市函〔2011〕197号），暂不考核注册公用设备工程师、注册化工工程师、注册电气工程师，可由具有本专业或相近专业中级及以上职称，10年以上本专业从业经历的专业技术人员替代，其他条件满足资质标准要求的，准予延续，有效期1年。

三、工程设计、工程设计与施工企业资质动态考核暨诚信评价工作，参照资质延续执行。

山西省住房和城乡建设厅

住房城乡建设部办公厅关于建筑智能化等工程设计与施工资质延续有关问题的通知

建办市〔2012〕33号

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市建委（建交委）、北京市规划委，新疆生产建设兵团建设局，国务院有关部门建设司（局），总后基建营房部工程局，有关中央企业：

为做好建筑智能化工程、消防设施工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程设计与施工资质（以下简称“设计与施工资质”）的延续工作，根据《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第159号）和《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第160号）等有关规定，现就有关

关事宜通知如下：

一、资质有效期届满，上述企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满60日前，向资质许可机关提出资质证书延续申请。

二、对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，且注册资本金、专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可机关同意，有效期延续5年。

三、对于资质条件发生变化，不符合现有设计与施工资质标准要求的企业，资质许可机关不予批准其资质延续申请。企业可申请设计与施工资质重新核定，最高核定其原有资质等级的下一级资质。

四、申请资质延续，目前暂不考核注册电气工程师，可由具有电气或相近专业（发电、输变电、供配电、建筑电气、电气传动、电力系统、工企自动化、自控、机电一体化、机电安装、计算机应用等）中级及以上职称，10年以上本专业从业经历的专业技术人员替代。

五、申请资质延续，需提交以下材料：

（一）设计与施工资质申请表及电子文档；

（二）企业法人营业执照副本复印件；

（三）原设计与施工资质证书副本复印件；

（四）企业注册执业人员的身份证明复印件、加盖执业印章的注册证书复印件、个人业绩证明（资质标准中要求提供的）；

（五）企业非注册专业技术人员的身份证明、职称证书、毕业证书等复印件、个人业绩证明（资质标准中要求提供的）；

（六）企业专业技术人员（包括注册和非注册人员）与现聘用单位签定的劳动合同及申报之日前近三个月的社会保险证明。

对在资质有效期内发生质量安全事故、存在违法违规行为或信用档案中有其他不良行为记录的企业，应当提供相关主管部门出具的违法违规行为等整改情况的相关材料。

六、资质证书有效期届满，企业未提出延续申请的，资质许可机关依法注销该企业资质，并公告其资质证书作废。

七、本通知自印发之日起执行。

执行中有何问题和建议请与我部建筑市场监管司联系。

联系电话：010-58934626

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

2012年9月18日

关于组织开展全市物业服务收费专项检查的通知

泉建房〔2012〕50号

各县（市、区）住建局、物价局（经济局、发改局），泉州开发区国土规划建设局，泉州台商投资区国土规划建设局、科经局，各物业服务企业：

为进一步规范住宅小区物业服务和收费行为，保护业主合法权益，建立“质价相符”的物业市场环境，促进物业服务行业的健康有序发展。根据国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》、《福建省物业收费管理办法》和《关于印发〈泉州市物业服务收费管理实施细则〉的通知》（泉价〔2011〕125号）、《关于印发〈泉州市区住宅物业服务收费指导标准〉等的通知》（泉价〔2011〕126号）的有关规定，市住房和城乡建设局、市物价局决定在全市开展物业服务收费专项检查。现将有关事项通知如下：

一、检查范围和时间

检查范围包括全市范围内由物业服务企业实施管理服务的住宅小区。检查时间从2012年10月下旬开始至2012年12月31日结束。

二、检查内容

物业服务企业在物业服务区域内提供物业服务的收费行为。

三、检查方式

由各县（市、区）住建局会同物价部门，组成联合检查组，对辖区内各物业服务管理小区的物业服务收费行为进行检查。

四、工作安排

（一）自查阶段。2012年11月15日前全市各物业服务小区要开展物业服务收费项目自查工作，认真填写自查表（附件1），务必将所有收费项目如实填报至当地住建局和物价局（对未如实填报的企业，经查实，将依法从重处罚）。

（二）检查阶段。2012年11月16日至2012年12月9日各地住建局要会同当地物价部门按照通知要求开展检查，检查中要及时填写《物业服务小区收费情况检查表》（附件2），并将检查结果分别上报市住建局、市物价局。

（三）督促整改阶段。2012 年 12 月 10 日至 2012 年 12 月 31 日各地检查组要根据检查中的发现的问题，督促物业服务企业整改，确保问题得到彻底解决。市住建局会同市物价局将组织对全市各地的检查情况进行抽查，督查各地的落实情况和物业企业的整改情况。

五、工作要求

（一）提高认识，认真自查。各物业服务企业要充分认识此次检查的重要性，进一步规范物业企业的物业服务和收费行为。以此为契机，努力提高自身的物业管理水平和市场竞争力。

（二）完善机制，热情服务。各检查小组要将开展检查与改进服务结合起来，大力推行物业收费明码标价制度。对执行政策好、服务好的物业企业予以通报表彰；对质价不符、乱收费、业主反映强烈的物业企业将依据相关法律法规给予处罚，逐步建立物业服务和收费动态管理机制。

（三）依法行政，文明执法。各检查组人员要始终坚持依法行政，文明执法，引导物业管理企业提高服务意识，加强价格自律，实行诚信服务。对情节轻微、知错即改、整改到位的物业企业，侧重教育规范；对屡查屡犯、情节严重的物业企业，依法严查重处，并予以公开曝光。

泉州市住房和城乡建设局

泉州市物价局

泉州市住房和城乡建设局办公室

2012 年 10 月 26 日