

物业管理企业资质核准办事指南

一、法律依据

- 1、《物业管理条例》(国务院令第 379 号)
- 2、《XX 省物业管理条例》
- 3、《物业管理企业资质管理办法》(建设部令第 125 号)

二、核准管理分级

物业管理企业资质等级分为一、二、三级。

一级资质由建设部审批；

二级资质由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门审批；

三级资质由直辖市、设区的市人民政府房地产行政主管部门审批。

二、条件

申请核定资质的物业管理企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。并具备以下条件：

(一) 一级资质：

1. 注册资本人民币 500 万元以上；
2. 物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；
3. 物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；
4. 管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：

(1) 多层住宅 200 万平方米；

(2) 高层住宅 100 万平方米；

(3) 独立式住宅(别墅) 15 万平方米；

(4) 办公楼、工业厂房及其它物业 50 万平方米。

5. 建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统，有优良的经营管理业绩。

(二) 二级资质：

1. 注册资本人民币 300 万元以上；
2. 物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 20 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 10 人，工程、财务等业务负责人具有相

应专业中级以上职称；

3.物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；

4.管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：

- (1) 多层住宅 100 万平方米；
- (2) 高层住宅 50 万平方米；
- (3) 独立式住宅（别墅）8 万平方米；
- (4) 办公楼、工业厂房及其它物业 20 万平方米。

5.建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统，有良好的经营管理业绩。

（三）三级资质：

1.注册资本人民币 50 万元以上；

2.物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 10 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 5 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；

3.物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书

4.有委托的物业管理项目；

5.建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统。

（四）暂定资质：

新设立的物业管理企业，其资质等级按照最低等级核定，并设一年的暂定期。暂定期内，如果企业未能承接到物业管理项目，则其资质失效；如果企业承接了物业管理项目，则可以按照《办法》的规定申请核定三级及三级以上资质。

四、申报材料

1.企业资质等级申报表；

2.企业设立情况证明：(1) 企业独立法人营业执照（复印件）；(2) 验资报告；(3) 公司章程；(4) 原物业管理企业资质证书

3.专业人员配备证明：(1) 工程、管理、经济等相关专业类专职管理和技术人员不少于 20 人职称证明、经鉴证的劳动合同（其中中级以上职称人员不少于 10 人），从事工程、财务管理负责人需附聘任书。(2) 物业管理专业人员职业资格证书及劳动合同；(3) 相关专业工种操作人员上岗证书证明

4.管理两类以上物业证明：(1) 物业项目明细表及计算说明；(2) 物业服务合同复印件（物业类型、面积等合同要素应清楚）

5.企业相关服务质量、服务收费等企业制度和标准

6、诚信经营业绩证明：（1）企业建立信用档案的《房地产信用信息管理系统授权书》（复印件）；（2）优良管理业绩的相关证明（复印件）；（3）上年度审计报告或财务年度报告；（4）其他证明

以上证明附件材料另行装订成册，随申报表同时报送。

五、办理程序与期限

资质审批部门应当自受理企业申请之日起 20 个工作日内，对符合相应资质等级条件的企业核发资质证书；一级资质审批前，应当由省、自治区人民政府建设主管部门或者直辖市人民政府房地产主管部门审查，审查期限为 20 个工作日。

六、不同等级资质的业务范围

1、一级资质物业管理企业可以承接各种物业管理项目。

2、二级资质物业管理企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

3、三级资质物业管理企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。