

威住建通字〔2024〕54号

各区市住建局、国家级开发区建设局，威海市物业管理协会，各物业服务企业：

现将《威海市物业管理专家库管理办法》印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

威海市住房和城乡建设局

2024年7月12日

第一条 为规范我市物业管理专家库管理工作，发挥物业管理专家在行业发展中的作用，提高物业行业管理和科学决策水平，促进我市物业服务行业的发展，依据《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等有关规定，结合我市工作实际，制定本办法。

第二条 威海市行政区域内物业管理专家的资格认定、入库及专家使用和管理，适用本办法。

本规定所称物业管理专家，是指具备物业管理专业学术和实务专长并纳入市物业管理专家库的人员。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责威海市物业管理专家库组建、管理及考核工作。专家库组建和管理遵循择优录取、动态管理、人才自律、政府管理的原则。

（一）定期组织专家库成员进行物业管理、招标投标业务和有关法律知识的培训、讲座和业务交流；

（二）详细记载和监督专家库成员参与评标活动的具体情况；

（三）建立年度考核制度，对每位入选专家进行考核。

第四条 符合下列条件，可入选市物业管理专家库：

（一）遵纪守法，热心物业管理工作，具有良好的身体状况、道德品质和职业声望，熟悉物业管理及相关法律法规，熟练掌握

专业技术规范和标准，具备必要的工作时间，原则上不超过 60 周岁，并符合下列条件之一：

1、从事物业管理相关专业领域工作满 8 年并具有中级（或以上）技术职称或者同等专业水平；

2、在物业管理行业享有较高声誉美誉度，做出突出贡献；

3、担任物业服务企业项目经理或高管职务不少于 3 年，所主管项目有获得市级以上物业管理优秀项目，在物业管理期间无重大安全事故和不良信用记录，未造成社会不良影响事件。

（二）具有工程、管理、经济、法律、会计等相关专业，国家承认的专科或以上学历。

（三）没有受过行政主管部门处罚和违章通报的记录。

第五条 物业管理专家的遴选由个人自荐或所在单位推荐方式进行，填写报名表，报企业注册地物业主管部门审核后向市住建局推荐。市住建局统一组织遴选考试，成绩合格的按照要求比例录用入库。报名表应附有符合本办法第四条条件的证明材料，报名人对填报资料真实性负责。

第六条 专家管理实行聘任制，由市住建局选聘并统一颁发聘书，聘期为 3 年。市住建局可根据工作需要增补专家，增补专家聘任截止日期与同届专家聘任截止日期相同，到期一并换届。

第七条 物业管理专家受市住建局及有关单位的委托，主要履行下列职责：

（一）物业管理政策法规的起草、调研和咨询；

- (二) 物业管理行业规范的制定和指导;
- (三) 物业管理项目评标;
- (四) 物业管理项目的考评、查验等;
- (五) 物业管理纠纷调解;
- (六) 市住建局委托的其他物业管理相关事项。

第八条 物业管理专家享有下列权利:

- (一) 向市住建局提出工作意见和建议;
- (二) 依法对项目进行独立评标、评审及评估, 提出评审或评估意见, 不受任何单位或个人的干预;
- (三) 参加有关部门组织的培训、讲座和交流;
- (四) 按相关规定获取劳务报酬;
- (五) 申请退出专家库;
- (六) 法律、法规、规章规定的其他权利。

第九条 物业管理专家承担下列义务:

- (一) 遵守评标、考评工作纪律, 不得收受正常劳务费用以外的, 来自委托或受托单位的财物或其他好处;
- (二) 客观、公正、独立开展工作, 依照相关法律法规、行业守则提供服务;
- (三) 发现行业活动中有违法违规行为的, 及时向有关行政主管部门报告;
- (四) 协助、配合市住建局的监督、检查和调查;

(五)及时申报工作变更事项和个人基本信息变更事项,包括工作单位、联系地址、电话、电子邮箱等,未及时办理信息变更手续而造成的一切后果由专家自负;

(六)按时参加市住建局组织的专家业务知识培训讲座;

(七)遵守保密义务,不得向外界泄露参与工作项目的商业秘密及其他规定、约定不得公开的情况;

(八)法律、法规规定的其他义务。

第十条 物业管理专家有下列行为之一的,将记作不良行为:

(一)已接受工作邀请,但未按规定时间完成的;

(二)违反职业道德和行业自律规定,私下接触当事人的。

第十一条 物业管理专家有下列情形之一的,市住建局可以提前解聘:

(一)本人申请退出专家库的;

(二)丧失民事行为能力的;

(三)调离本市工作的;

(四)不再从事物业管理相关工作的;

(五)被随机抽中为物业管理项目评标专家但无正当理由不参与,每年度累计2次以上的(含2次);

(六)被随机抽中为物业管理项目考评专家但无正当理由不参与,每年度累计2次以上的(含2次);

(七)无正当理由推卸、放弃市住建局委托的物业管理工作的事宜每年度累计2次以上的(含2次);

(八) 按照本办法第十三条规定应当回避而未回避的;

(九) 有诚信不良记录, 或者聘任期内有 2 次不良行为的;

(十) 提交虚假申请资料的;

(十一) 有犯罪行为被判处刑罚的;

(十二) 有严重损害行业声誉行为或在物业管理重大责任事故中负有主要责任的;

(十三) 徇私舞弊, 获取不正当利益的;

物业管理专家有前款第(五)至第(七)项行为的, 从解聘其专家资格之日起 5 年内, 不受理其加入专家库的申请。

物业管理专家有前款第(八)至第(十三)项行为的, 永久性不再受理其加入专家库的申请。

第十二条 参与物业管理项目评标的专家, 应当由招标人从市住建局建立的物业管理专家库中采取随机抽取的方式确定。

参与物业管理项目考评的专家由市住建局直接抽取。专家库专家接受行业服务领域商业性质委托服务的委托人应当市住建局报备。

第十三条 物业管理专家被随机抽取参与物业管理项目评标、物业管理项目考评等事项, 有下列情况之一的应当回避:

(一) 本人及其近亲属在物业管理项目的招标单位、投标单位及其关联企业任职, 或者事先提供咨询、顾问服务的;

(二)本人及其近亲属在为考评的物业管理项目提供物业管理服务的企业及其关联企业任职，或者事先提供咨询、顾问服务的；

(三)其它影响评标、考评公正性的，或者相关法律、法规、规章规定应当回避的。

被随机抽取的专家有前款第(一)、(二)项情况的，应当自行提出回避，并于物业管理项目评标、项目考评时间1日前，及时向市住建局报告回避事宜。

第十四条 建立物业管理专家培训制度。实行“一年一训”，市住建局应当在每个考核年度内对专家组织不少于1次的业务培训。物业管理专家参加业务培训情况纳入年度考核范围。

第十五条 建立物业管理专家考核制度。实行“一年一核”，市住建局应当在每个考核年度内对每位专家的业务能力、义务履行、纪律遵守等履职情况进行考核。

第十六条 建立物业管理专家档案制度。实行“一人一档”，市住建局应当对专家参与相关物业服务管理活动、接受培训以及年度考核等情况记录存档，作为对专家监督管理的依据。

第十七条 本办法由威海市住房和城乡建设局负责解释。

