

关于印发《常州市住宅物业服务用房 管理办法》的通知

(常住建规〔2020〕2号)

各辖市（区）住建局、金坛区城管局、经开区建设局，溧阳市自然资源局、金坛区自然资源和规划局、各分局，各有关单位：

现《常州市住宅物业服务用房管理办法》印发给你们，请认真组织实施。

常州市住房和城乡建设局

常州市自然资源和规划局

2022年6月24日

常州市住宅物业服务用房管理办法

第一条 为了加强对住宅物业服务用房管理，保障物业服务活动正常开展，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和《常州市住宅物业管理条例》等法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住宅物业服务用房

常州市行政规范性文件

的规划、设计、建设、权属登记和使用等活动的监督管理。

本办法所称住宅物业服务用房（以下简称服务用房）是指用于物业服务办公的用房（包括接待、办公、会议、档案、卫生间等用房）、物业服务配套的用房（包括门卫、值班、仓库、消防控制室、安防控制室等用房）、业主委员会会议事活动用房和党建活动用房等。

第三条 服务用房由建设单位按规定配置，在交付前不得挪作他用，建成后无偿移交给全体业主，产权属全体业主共有。

任何单位和个人不得买卖、抵押服务用房。未经业主大会同意，不得擅自改变其用途。

第四条 自然资源和规划主管部门负责服务用房规划设计的监督管理。

市住房和城乡建设主管部门负责服务用房建设和使用的指导和监督管理。

不动产登记机构负责服务用房的权属登记。

辖市（区）物业管理主管部门负责本辖区内服务用房建设完成情况的核查工作，并对服务用房的移交进行监督管理。

街道办事处（镇人民政府）具体负责本辖区内服务用房使用活动的管理工作。

常州市行政规范性文件

第五条 服务用房配置应当遵循相对集中、方便业主、便利服务的原则，配置在住宅小区中心区域或者住宅小区出入口附近，并符合以下要求：

（一）建设单位应当将服务用房纳入公建配套计划，与建设项目同步设计、同步施工、同步交付；

（二）服务用房应当具有独立的使用空间，设置在住宅楼内的，应当具有独立的通道；

（三）服务用房设置在住宅楼内的，应当设置在住宅楼层三楼以下（含三楼）；不设置在住宅楼内的，可以设置在三楼以上。服务用房应当符合无障碍设计要求，设置在二楼以上（含二楼）的，需有电梯通达；

（四）不得将电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、车棚、车库、人防工程、室内层高不足 2.2 米的房屋等计入服务用房面积。

第六条 新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之七的比例配置服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置。

业主委员会会议事活动用房，应当按照配置服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积二十至四十平方米配置。

常州市行政规范性文件

集中建设的保障性住房，配置的服务用房中应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之三的比例配置物业服务经营性用房，其收益用于弥补物业服务费不足。

鼓励建设单位配置物业服务经营性用房。

第七条 住宅项目分期建设，按规划配置的服务用房不在本期项目内的，建设单位应当落实过渡使用方案，满足基本使用条件，并报项目所在地物业管理主管部门。

第八条 服务用房由建设单位负责装修，其装修方案应当事先征求物业服务企业的意见，并对房屋的功能进行合理布置。服务用房交付时应达到以下基本使用条件：

（一）已进行简单装修，房屋内墙面涂刷涂料，顶棚吊顶或涂刷涂料，地面铺瓷砖，卫生间墙地面铺贴瓷砖并安装卫生洁具；

（二）具备独立使用条件，符合安全、消防、环保、卫生等方面的要求，上下水、供电等设施完善，具备正常使用功能，并可以独立计费；

（三）物业管理区域内配套通讯、有线电视、宽带传输等设施，应当在服务用房内预留端口或配套相关设施，具备正常使用功能。

第九条 前期物业管理期间，服务用房按照前期物业服务合

常州市行政规范性文件

同的约定由物业服务企业出租或者经营的，其租赁或者经营期限不得超过前期物业服务合同期限，其租赁价格应当比对相邻地段市场价格。前期物业服务合同没有约定出租或者经营的，可以经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意后进行出租或者经营。因客观原因未能选举产生业主委员会或者成立物业管理委员会的，物业服务企业可以在社区居（村）民委员会的监督下，通过市场比价的形式进行出租或者经营，其租赁价格比对相邻地段市场价格。前期物业服务期间的出租或者经营收益作为本物业管理区域维修资金的比例不得低于百分之七十。

业主大会成立后，服务用房所得收益按照业主大会或业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用，主要用于本物业管理区域内共用部位、共用设施设备的维修养护、更新和改造等；没有决定或者约定的，出租或者经营收益作为本物业管理区域维修资金的比例不得低于百分之七十。

第十条 建设单位在申请办理房屋所有权首次登记时，应当对服务用房一并申请登记，房屋权属登记产权人为物业管理区域内的全体业主。不动产登记机构及相关单位应当对服务用房独立测量、计算面积、确权登记，其面积不计入分摊的公用建筑面积

常州市行政规范性文件

内。

第十一条 建设单位应当按照物业承接查验的规定与物业服务企业进行服务用房的交接验收。建设单位与物业服务企业办理正式移交手续后，物业服务企业应当将服务用房情况在物业管理区域内公告。业主大会成立后，物业服务企业应当将服务用房情况书面告知业主委员会。

物业服务企业发生更换的，原物业服务企业应当按照规定与业主委员会进行服务用房交接验收，或者按照业主委员会的要求，在业主委员会的监督下，与新选聘的物业服务企业进行服务用房交接验收。原物业服务企业不得对房屋内的装修或设施、设备进行拆改。

第十二条 服务用房的日常维修、养护费用，从物业服务费中列支，大修、更新、改造费用按规定从公共收益或者专项维修资金中列支。

第十三条 建设单位、物业服务企业违反有关服务用房规定的，由相关部门依法查处。

第十四条 有关部门、单位的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

常州市行政规范性文件

第十五条 本办法自 2020 年 6 月 1 日起施行。2020 年 6 月 1 日前，建设工程设计方案已审定的项目按原有规定执行。