

物业服务专家和专家库服务规定

第一条 为规范本市物业服务专家库服务工作，发挥物业服务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，根据《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标服务暂行办法》等有关规定，特制定本规定。

第二条 长治市行政区域内物业服务专家的资格认定、入库及专家使用和服务，适用本办法。

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

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责组建市物业服务专家库，对入库专家实行监督和服务：

（一）定期组织专家库成员进行物业服务、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 物业服务专家应在我市行政区域内工作，热爱物业服务事业，身体健康，有从事专家活动足够的时间，掌握并熟悉物业服务相关法律法规，具有良好的道德品质和职业声望，年龄不超法定退休年龄，并符合下列条件：

（一）拥护中国共产党的路线、方针、政策，遵守国家法律、行政法规、各级政府部门规章和物业服务行业规范，热心社会服务工作，接受行业主管部门的监督和服务，廉洁自律，具有良好的职业素养和职业道德；

（二）掌握和熟悉国家招投标、物业服务方面的法律、法规、规章和物业服务相关业务知识、规范标准，具有丰富的物业服务实践经验；

（三）从事物业服务工作 6 年以上（以社保记录为准），具有本科以上学历或中级以上相关专业技术职称（以学信网认证信息和职称证书为准）；同时担任物业服务企业项目经理或相当于项目经理以上职务不少于 3 年，在物业服务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；

（四）无违法犯罪史或失信记录；

（五）法律、法规、规章规定的其他条件。

所服务项目有获得市级以上主管部门表彰或企业信用等级获评 A 级的，可适当放宽工作年限和学历条件。

第五条 物业服务专家的申请采取个人申请和单位推荐两种方式，采取单位推荐方式应事先征得被推荐人的同意。

申请人向市住建局提出申请，填写申请表（见附表一），并附有符合本办法第四条条件的证明材料，申请人对填报资料真实性负责。

第六条 市住建局对申请人的申请材料进行审核，将符

合条件认定为专家的纳入市物业服务专家库；物业服务专家任职时间为两年，自市物业服务专家库名单在市住建局政务网站上公示之日起计算。

任职资格届满前 30 日内，物业服务专家需到市住建部门进行资料复核，符合本办法第四条条件的继续担任物业服务专家。

第七条 物业服务专家应参与以下活动：

（一）协助、配合物业服务政策法规的立法、调研、咨询和培训；

（二）协助、配合物业服务行业规范的制定和指导；

（三）协助、配合物业服务科技成果与优秀经验的推广、咨询、策划和评估；

（四）协助、配合物业服务纠纷调处；

（五）客观公正地进行评标；

（六）探索、研究物业领域新课题，推动并引领行业发展；

（七）协助、配合物业服务示范项目考评；

（八）协助、配合物业行政主管部门组织开展的其他物业服务工作。

第八条 物业服务专家参与物业服务活动应当遵循诚信守法、客观、公正的原则，认真履行职责，对所提出的专业意见和结论负责。物业服务专家工作意见不受任何单位和

个人的非法干预。

第九条 有下列情形之一的，经市住建局认定，取消其物业服务专家资格：

- （一）本人自愿退出的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）任职资格届满的；
- （四）调离本市工作的；
- （五）被随机抽中为物业服务项目评标专家但无正当理由不参与，每年度累计 3 次以上的；
- （六）无正当理由放弃当事人委托的事宜累计 2 次以上的；
- （七）严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则，或发生经物业服务行政主管部门确认的物业服务重大投诉事件的；
- （八）在任职期间，所管项目发生重大安全事故和不良信用记录；
- （九）获取不正当利益的；
- （十）受刑事处罚或者行政处罚的；
- （十一）其他经市住建局认定不适宜担任物业服务专家的情形。

第十条 物业服务招标投标时，招标人应于评标开始前 1 个工作日内到市物业服务专家库中以随机抽取的方式确定评

标专家。与招标项目有利害关系的专家库成员，应当在抽取后予以回避，并由招标人按回避人数重新抽取。

第十一条 物业服务专家在参加物业项目评标和考评活动时，有下列情况之一的应当自行回避，当事人、利害关系人也有权提出回避申请：

- （一）与当事人是近亲属，可能影响公平原则的；
- （二）曾经为当事人提供过咨询或者顾问服务的；
- （三）与当事人在同一单位工作、曾任职于同一单位或者有相关关联关系的；
- （四）与受委托参与的工作项目有利害关系的；
- （五）法律法规规定应该回避的其它情形。

第十二条 物业服务专家应当回避但未回避的，第一次发现由市住建局给予警告，6个月内不得参与本规定第七条中的任何活动；第二次发现由市住建局取消任期内专家资格，三年内不得受聘。

第十三条 物业服务专家不得向外界透露参与工作的商业秘密及当事人信息等情况。

第十四条 物业服务专家在受委托参与的工作中获取不正当利益构成犯罪的，由司法部门依法追究其刑事责任。

第十五条 市住建局应当保证专家及评标活动档案的记载真实有效；不得非法干预专家的评标活动，不得以私人名义介绍专家库以外人员参加评标活动。

第十六条 本规定由市住建局负责解释。

第十七条 本规定自 2023 年 8 月 1 日执行，有效期 5 年。

附件一

长治市物业管理专家推(自)荐表

填表日期： 年 月 日

姓名		性别		出生 年月		贴近期二寸免 冠 彩色照片处
户口所在地						
身份证号码						
联系方式	电话					
	邮箱					
现在工作单位					现任职务	
学历(文化程度)			专业			
证书名称及编号						
何时开始从事物业 管理工作			年限			
工作简历						
主管项目 获奖情况	项目名称		称号			年份
单位推荐 意见	(单位盖章) 年 月 日		个人 申请 签名	以上所填内容以及提供的附加材料均属实， 如有不实，自愿承担一切后果和责任。 签 名： 年 月 日		
说明：随本表附申请人身份证、学历、职称证书复印件，申报时需提交身份证、学历、职称证书原件供核对。						