

郑州市住房保障和房地产管理局文件

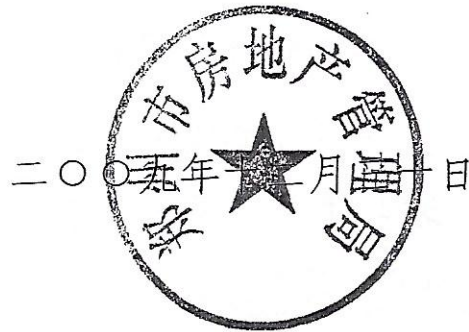
郑房地〔2009〕168号

签发人：王万鹏

郑州市房地产管理局关于印发《郑州市 物业管理区域划分规定》的通知

各县（市）、区房管局，各有关单位：

为了加强我市物业管理区域划分的管理工作，规范物业管理服务活动，现将《郑州市物业管理区域划分规定》印发给你们，请遵照执行。



主题词：城乡建设 区域划分 通知

郑州市房地产管理局办公室

2009年12月30日印发

共印2000份

郑州市物业管理区域划分规定

第一条 为了加强我市物业管理区域划分的管理，规范物业管理服务活动，根据国务院《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》和《郑州市物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内，物业管理区域的划分适用本规定。

第三条 市房地产行政主管部门负责本市物业管理区域划分的监督指导工作。

县（市）、区房地产管理部门负责本辖区内物业管理区域划分的监督管理，并会同街道办事处、乡（镇）人民政府共同负责本辖区内的物业管理区域划分工作。

第四条 物业管理区域的划分，应当综合考虑物业的共用设施设备、建设规模、社区建设等因素，按照方便管理、降低管理成本的原则确定。

第五条 新建物业项目的物业管理区域划分遵循以下原则：

（一）物业项目内有规划市政道路穿越的，应当划分为不同的物业管理区域；

（二）同一规划区域内地上、地下建筑物和设施设备、相关场地有共用性质的，应当划分为一个物业管理区域；

(三) 住宅小区内的非住宅物业应当与住宅物业划分为一个物业管理区域;

(四) 由两个以上单位开发建设的物业项目, 其配套的设施设备是共用的, 应当划分为一个物业管理区域。

第六条 建设单位在办理房屋销售手续前, 应当持经规划行政主管部门审查批准的建设项目规划设计方案, 向物业所在地的县(市)、区房地产管理部门提出划分物业管理区域的申请, 并提交以下材料:

- (一) 物业管理区域划分申请表(附件1);
- (二) 国有土地使用证或相关土地批文;
- (三) 建设工程规划许可证;
- (四) 建设工程规划总平面图;
- (五) 其他所需材料。

第七条 县(市)、区房地产管理部门对于提交材料齐全的, 应当予以受理, 并按照本规定第四条、第五条的要求, 会同街道办事处、乡(镇)人民政府进行区域划分。

第八条 县(市)、区房地产管理部门会同街道办事处、乡(镇)人民政府划分物业管理区域后, 应当向建设单位出具物业管理区域划分意见书(附件2)。

第九条 建设单位应当将物业管理区域划分意见书的内容包

含在房屋买卖合同中，并在房屋销售现场进行公示。

第十条 物业项目在竣工验收合格前，经规划行政主管部门批准调整原有规划设计方案后，原物业管理区域划分不符合本规定第五条、第六条要求的，应当重新划分物业管理区域。建设单位应当持原物业管理区域划分意见书、调整物业管理区域的书面理由以及调整后的规划设计方案等相关材料，向物业所在地的县（市）、区房地产管理部门提出重新划分物业管理区域的申请。县（市）、区房地产管理部门应当按照本规定第五条、第六条的要求进行重新划分，并出具物业管理区域划分意见书。

第十一条 经业主大会决定需要调整物业管理区域的，由相关业主委员会持业主大会决定的书面证明材料，向物业所在地的县（市）、区房地产管理部门提出调整物业管理区域的申请。县（市）、区房地产管理部门应当会同物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府，按照本办法第四条、第五条的要求，结合当地社区居民委员会的布局，调整物业管理区域。

业主大会决定前款事项的，应当经该区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

第十二条 已交付使用物业未成立业主大会的，其物业管理区域已经形成且无争议的，可以继续作为独立的物业管理区域。

第十三条 建筑规模较小的相邻物业项目且未成立业主大会的，县（市）、区房地产管理部门和街道办事处、乡（镇）人民政府可以遵循规模经营、方便管理的原则，合理划分物业管理区域。

区域划分前应当向相关业主进行公示，充分听取业主意见，并综合考虑以下几种因素：

（一）处于同一街区或位置靠近的物业可以划入同一个物业管理区域；

（二）基础设施、公共配套设施相关的物业可以划入同一个物业管理区域；

（三）能够统一整治封闭成一个区域的物业可以划入同一个物业管理区域；

（四）其他应考虑的因素。

第十四条 县（市）、区房地产管理部门应当建立包括物业管理区域划分申请资料在内的物业管理区域档案，并将物业管理区域划分意见报送郑州市房地产行政主管部门，同时抄送物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府和社区居委会。

第十五条 本规定自印发之日起实施。