

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房地〔2009〕169号

签发人：王万鹏

## 郑州市房地产管理局关于规范物业管理 用房配套建设的通知

各开发建设单位、各有关单位：

为了规范物业管理用房配套建设工作，维护广大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》、《河南省物业管理条例》和《郑州市物业管理条例》等有关规定，现就物业管理用房配套建设有关事项通知如下：

一、物业管理用房由开发建设单位无偿提供，不得计入公摊面积，产权归全体业主所有，主要用于物业服务企业管理服务活动和业主委员会办公使用。

二、开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时应如实

对物业管理用房申请登记，市房屋交易和登记中心将物业管理用房在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

三、物业管理用房应当统一规划、设计和建设。对于分期开发建设的物业项目，应当按照规划总建筑面积的标准先预留物业管理用房，开发建设完成后，按照最终确定的规划总建筑面积核定物业管理用房面积。

四、物业管理区域内，开发建设单位应当按照不低于总建筑面积千分之四的标准配套建设物业管理用房，总建筑面积小于两万平方米的，按照不低于八十平方米的标准配套建设。

五、地上规划总建筑面积所配备的物业管理用房应位于地面以上，设置在物业项目出入口附近或中心区域并相对集中，具备自然通风采光条件。没有配备电梯的物业项目，物业管理用房位置不应超过第三楼层。

六、地下规划总建筑面积所配备的物业管理用房可设置在地面以下，但应具有独立性、可分割性，并可单独进行产权登记。

总建筑面积在五万平方米以下的，所配备的物业管理用房应当设置在地面以上。

七、建设单位在办理房屋销售手续前，应当向我局物业管理主管部门提交物业管理用房的座落位置、建筑面积和测绘报告等资

料，经审核后向相关部门出具物业管理事项确认证明。

八、物业管理用房应为永久性建筑，并具有相应的规划审批手续。电梯井、管道井、楼梯间、垃圾房、变电室、设备间、消防控制室、监控室、公共门厅、过道、车棚、车库、人防工程、社区配套用房、临时性建筑及室内层高不足 2.2 米的房屋不得作为物业管理用房。

九、物业管理用房建设应当符合下列标准：

（一）进行简单装修，并达到办公或生活条件；

（二）符合安全、消防、环保、卫生等相关要求，上下水、供电等具备正常使用功能，并独立计费；

（三）物业管理区域内配置通讯、有线电视、宽带等设施的，应当在物业管理用房内预留端口，具备正常使用功能。



**主题词： 城乡建设 配套用房 通知**

---

郑州市房地产管理局办公室

2009年12月30日印发

---

共印1300份