

【发布单位】天津市  
【发布文号】津政发〔2009〕34号  
【发布日期】2009-08-28  
【生效日期】2009-10-01  
【失效日期】-----  
【所属类别】政策参考  
【文件来源】[天津市](#)

## 天津市物业管理用房管理办法

(津政发〔2009〕34号)

各区、县人民政府，各委、局，各直属单位：

现将《天津市物业管理用房管理办法》印发给你们，望遵照执行。

天津市人民政府  
二〇〇九年八月二十八日

### 天津市物业管理用房管理办法

第一条 为了规范物业管理用房的规划、设计、建设、权属登记和使用活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，保证物业管理项目的正常管理服务，根据《[物业管理条例](#)》（国务院令504号）和《[天津市物业管理条例](#)》的有关规定，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新建出售物业项目中物业管理用房的规划、设计、建设、权属登记和使用等活动。

第三条 物业管理用房属于全体业主共有，用于物业管理服务活动和业主活动。

第四条 规划行政主管部门负责物业管理用房规划、设计的监督管理。

建设行政主管部门负责物业管理用房建设的监督管理。

房地产行政主管部门负责物业管理用房权属登记和使用活动的监督管理。

街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区内物业管理用房移交的监督工作。

第五条 新建物业项目应当按照开发建设项目规划出售部分总建筑面积的千分之三至千分之四确定物业管理用房：

（一）开发建设项目规划出售部分总建筑面积在5万平方米以下的（含5万平方米，下同），应当按照不低于规划出售部分总建筑面积的千分之四确定物业管理用房；规划出售部分总建筑面积在5万平方米以上的，应当按照不低于规划出售部分总建筑面积的千分之三确定物业管理用房。

（二）多层住宅小区规划出售部分总建筑面积在5万平方米以上，高层住宅小区规划出售部分总建筑面积在10万平方米以上的，应当配备独立的物业管理用房或者配置在公建楼内。高层住宅小区规划出售

部分总建筑面积在10万平方米以下且物业管理用房设置在高层住宅内的，应当设置独立的使用通道。

（三）住宅小区规划出售部分总建筑面积在15万平方米以上的，物业管理用房应当根据服务半径要求合理布局。

（四）住宅小区的物业管理用房不得设置在地下。

开发建设项目规划出售部分总建筑面积是指《天津市国有土地使用权出让合同》约定的规划总建筑面积中的可出售部分。

第六条 设计单位应当按照本办法和设计规范执行，在规划设计图纸上标注物业管理用房的具体位置并在经济指标中注明建筑面积。

第七条 规划行政主管部门应当按照本办法对物业管理用房的设计进行控制监督。

第八条 开发建设单位应当按照下列标准建设物业管理用房：

（一）上下水、供电、供暖等设施应当具备正常使用功能；

（二）房屋内墙面应当涂刷内墙涂料，顶棚应当吊顶或涂刷涂料，地面铺设瓷砖，卫生间墙面、地面应当铺贴瓷砖并安装卫生洁具；

（三）小区内配置通讯、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。

第九条 建设行政主管部门应当监督开发建设单位按照规划设计的要求和质量标准建设物业管理用房。

第十条 房地产行政主管部门应当对物业管理用房独立测量、计算面积，其面积不计入分摊的共用建筑面积，并在《房产测绘成果报告书》中标注“物业管理用房”字样。

第十一条 开发建设单位到房地产行政主管部门办理前期物业管理备案时，应当提供经规划行政主管部门批准并标注物业管理用房具体位置和建筑面积的修建性详细规划或者总平面图。

第十二条 房地产行政主管部门核发的商品房销售许可证不得包括经过规划确定、前期物业管理备案的物业管理用房。

第十三条 开发建设单位在申请办理房屋所有权初始登记时，应当对物业管理用房一并申请登记。房屋权属登记机关应当在房屋权属登记簿上予以记载并同时打印登记簿，开发建设单位在取得物业管理用房登记簿后应当及时移交给物业服务企业。

开发建设单位和业主可以到房屋权属登记机关按照有关规定查询物业管理用房权属登记信息。

第十四条 在物业管理用房竣工验收合格后30日内，开发建设单位应当将建成后的物业管理用房情况进行公示，并通知项目所在地的街道办事处或者乡镇人民政府，在其监督下与物业服务企业对物业管理用房进行交接验收。

双方应当按照本办法第八条规定的标准进行交接验收。室内设施使用功能符合要求的，双方应当在物业管理用房交接验收清单上签字盖章正式移交；对验收中存在的问题，双方应当约定解决的方法和时限，并如期完成交接验收工作。

第十五条 开发建设单位和物业服务企业在办理移交手续后10日内，物业服务企业应当将物业管理用房交接验收清单和公示证明复印件报送区县房地产行政主管部门。

第十六条 分期建设的项目，物业管理用房未竣工验收合格、交付使用前，开发建设单位应当参照本办法第八条规定，为物业服务企业无偿提供临时物业管理用房，并书面告知区县房地产行政主管部门和项目所在地的街道办事处或乡镇人民政府。

第十七条 物业服务企业发生变更的，原物业服务企业应当按照本办法第八条规定与新物业服务企业对物业管理用房进行交接验收。

第十八条 物业管理用房由物业服务企业负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第十九条 开发建设单位未按照规划、设计要求建设物业管理用房的，由规划行政主管部门按照《天津市物业管理条例》的有关规定予以处理。

第二十条 开发建设单位未在规定时间内向物业服务企业移交物业管理用房的，由区、县物业管理行政主管部门按照《天津市物业管理条例》的有关规定予以处理。

第二十一条 开发建设单位未在申请房屋所有权初始登记时，将物业管理用房登记的，由房屋权属登记部门按照《天津市物业管理条例》的有关规定予以处理。

第二十二条 本办法自2009年10月1日起施行，至2014年9月30日废止。市人民政府2005年9月30日《批转市房管局拟定的天津市物业管理服务用房管理办法的通知》（津政发〔2005〕95号）同时废止。

说明：本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [软件著作权](#) | [总编辑](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2010 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited