

广州市住房和城乡建设局文件

穗建物业〔2021〕239号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市物业服务区域备案工作指引的通知

各相关单位：

为指导我市物业服务区域备案工作，根据《广东省物业管理条例》《广州市物业管理条例》《广州市行政备案管理办法》等有关规定，我局制定了《广州市物业服务区域备案工作指引》。现印发给你们，请参考执行。

专此通知。

广州市住房和城乡建设局

2021年6月1日

广州市物业服务区域备案工作指引

一、建设单位备案

土地使用权已划拨、出让的新开发建设项目，且土地行政管理部门未确定物业服务区域的，建设单位在选聘前期物业服务企业之前，持下列资料向区住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）物业服务区域备案申请表（在市物业管理信息平台填报并下载，原件）；

（二）建设用地规划许可证或者土地使用权证及相应附图（复印件）；

（三）建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图（复印件）；

（四）地名批复文件（复印件）。

二、物业服务企业备案（1）

已实施物业管理但未办理物业服务区域备案的区域，物业服务企业持下列资料向区住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）物业服务区域备案申请表（在市物业管理信息平台填报并下载，原件）；

（二）物业服务合同（复印件）；

（三）建设用地规划许可证或者土地使用权证及相应附图（复印件）；

(四) 建设项目修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图(复印件);

(五) 地名批复文件(复印件)。

物业服务企业因客观原因无法提供前款第三项至第五项资料的,物业服务企业可以向区住房建设行政主管部门提供物业服务区域范围图,物业服务区域内共用设施设备的书面报告,区域范围图、书面报告可以请属地街道办事处、镇人民政府出具情况属实的书面意见。

三、物业服务企业备案(2)

(一) 对已划定毗邻物业服务区域依法合并的工作流程

1.业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会拟定毗邻物业服务区域的合并方案,合并方案中应当明确拟合并后的物业服务区域范围、合并后的物业服务区域名称、为合并后物业服务区域提供服务的物业服务企业名称、合并后物业服务区域的新物业服务合同等主要内容,新物业服务合同可以作为合并方案的附件;

2.合并方案经现状各物业服务区域内占业主总人数 20%以上的业主同意后,业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会将合并方案报区住房建设行政主管部门;

3.区住房建设行政主管部门自收到合并方案后 30 内,对合并方案提出同意或者不同意的意见。

4.区住房建设行政主管部门同意合并方案的,业主委员会、物

业管理委员会或者居民委员会组织现状各物业服务区域内的业主投票表决。合并方案应当经现状各物业服务区域内专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，毗邻物业服务区域可以合并。

（二）对已划定毗邻物业服务区域依法合并后，新物业服务区域备案

已划定的毗邻物业服务区域依法合并后，合并后的新物业服务区域由物业服务企业持下列资料向区住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）物业服务区域备案申请表（在市物业管理信息平台填报并下载，原件）；

（二）物业服务区域合并方案（复印件）；

（三）业主大会同意物业服务区域合并方案的表决结果汇总表和明细表；

（四）业主大会决定。

四、物业服务企业备案（3）

（一）对已划定物业服务区域依法分割的工作流程

1.业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会拟定区域分割方案，分割方案中应当明确拟分割后的物业服务区域范围、分割后的物业服务区域名称（如“小区一、小区二”）、为分

割后各个物业服务区域提供服务的物业服务企业名称、分割后各个物业服务区域的新物业服务合同等主要内容，新物业服务合同可以作为分割方案的附件；

2.分割方案经占现状物业服务区域内业主总人数 20%以上的业主同意后，业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会将分割方案报区住房城乡建设行政主管部门；

3.区住房城乡建设行政主管部门自收到分割方案后 30 内，对分割方案提出同意或者不同意的意见。

4.区住房城乡建设行政主管部门同意分割方案的，业主委员会、物业管理委员会或者居民委员会组织现状物业服务区域内的业主投票表决。分割方案应当经现状物业服务区域内专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，物业服务区域可以分割。

（二）对已划定物业服务区域依法分割后，新物业服务区域备案

已划定的物业服务区域依法分割后，分割后的新物业服务区域由物业服务企业持下列资料向区住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）物业服务区域备案申请表（在市物业管理信息平台填报并下载，原件）；

（二）物业服务区域分割方案（复印件）；

(三) 业主大会同意物业服务区域分割方案的表决结果汇总表和明细表；

(四) 业主大会决定。

五、街道办事处、镇人民政府备案

没有实施物业管理的建成居住区需要实施物业管理的，街道办事处、镇人民政府在确定物业管理区域后，持下列资料向区住房城乡建设行政主管部门备案：

(一) 物业服务区域备案申请表（在市物业管理信息平台填报并下载，原件）；

(二) 物业服务区域范围图（复印件）；

(三) 确定物业服务区域的理由的书面报告（原件）。

六、出具备案回执

物业服务区域备案报送人报送的资料齐全、符合法定形式的，区住房城乡建设行政主管部门当场出具加盖本单位印章的书面回执。

物业服务区域备案报送人报送的资料不齐全或者不符合法定形式的，区住房城乡建设行政主管部门一次性告知备案报送人需补正的有关资料。

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会

广州市住房和城乡建设局办公室

2021年6月2日印发