

索引号:	11220000013544541J/2022-04597	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省前期物业管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕40号	发布日期:	2022年10月26日

关于印发《吉林省前期物业管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕40号

各市（州）住房城乡建设局、房产局、执法局、发展改革委，长白山管委会住房城乡建设局、经济发展局，梅河口市住房城乡建设局、发展改革局，各县（市）住房城乡建设局、房产局、执法局、发展改革局：

现将《吉林省前期物业管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省前期物业管理办法

吉林省住房和城乡建设厅

吉林省发展和改革委员会

2022年10月18日

吉林省前期物业管理办法

第一条 为了规范前期物业管理活动，保障各方主体的合法权益，根据《吉林省物业管理条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的前期物业管理是指在业主、业主大会选聘物业服务人之前，由建设单位选聘物业服务人实施的物业管理。

第三条 住宅物业的建设单位应当通过招投标的方式选聘前期物业服务人。建设单位在前期物业招标文件中，应当将物业服务企业的信用评价作为评标标准。

第四条 《前期物业服务合同》于房屋销售前签订并作为商品房买卖合同附件。房屋交付前建设单位与前期物业服务人之间的权利义务按照《前期物业服务合同》《物业承接查验协议》执行。

第五条 倡导在物业项目规划建设阶段，建设单位聘请具有物业管理实践经验、物业专业知识、策划能力的专业物业服务人提前介入，就物业项目配套建设、业主需求、智能化管理、物业服务成本测算等提供相关咨询服务。

第六条 住宅前期物业服务收费实行政府指导价，由县级以上人民政府价格主管部门会同物业行政主管部门制定，并定期公布。

第七条 前期物业服务合同签订之日起 15 日内，建设单位应当将前期物业服务合同报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。街道办事处、乡镇人民政府与物业行政主管部门建立物业管理项目备案信息共享制度。

第八条 新建物业的配套建筑、设施设备和相关场地经竣工验收合格后，建设单位方可向物业买受人办理房屋交付手续。将未达到交付条件的新建物业交付给买受人的，建设单位应当承担前期物业费。

具备交付条件已交付业主的物业，物业费由业主支付；未交付的或者已竣工但尚未售出的物业，物业费由建设单位支付。建设单位与物业买受人约定减免物业费的，减免的费用由建设单位支付。

第九条 前期物业服务人应当依据《前期物业服务合同》进行前期物业管理，包括业主入住及装修管理、前期环境卫生保洁、前期安全防范等物业管理。

第十条 前期物业服务人接受建设单位委托负责与业主进行房屋交付工作的，发现室内水电、门窗、墙壁、地面等存在质量问题的，应及时向建设单位反馈，做好业主和建设单位沟通协调工作。

第十一条 保修事项由建设单位承担的，建设单位与前期物业服务人应当就双方权利义务进行明确界定，建立问题上报、整改、验收机制。

建设单位将保修事项委托前期物业服务人承担的，应将委托事项在《前期物业服务合同》中进行补充约定。补充约定事项、物业费包括的物业服务项目、服务标准以及建设单位保修的范围和期限应在小区内显著位置公示。

保修事项委托前期物业服务人承担的，前期物业服务人发现或接到业主反映质量问题，应当及时修复，不得以属于建设单位责任、约定不明等理由拖延修复。

第十二条 前期物业服务人应当按照《前期物业服务合同》的约定做好装修垃圾集中堆放及清运管理，减少环境污染，维护小区良好的生活环境。

前期物业服务人应当制定装修垃圾清运费的收费标准，并注明收费的依据及用途，实行明码标价。不得强制向业主收取装修垃圾清运费。业主自行清运装修垃圾的，无需交纳装修垃圾清运费，应随时自行清运出小区。

第十三条 前期物业服务合同期限届满前六个月，居（村）民委员会可以组织业主就是否继续聘用前期物业服务人等事项进行表决。经表决继续聘用前期物业服务人的，应当及时签订物业服务合同，物业服务收费实行市场调节价；选聘其他物业服务人的，前期物业服务人应积极与业主组织进行交接，交接过程中不得无故拖延交接时间，不得扣留、损坏、销毁应当移交的资料、财物。

第十四条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施。