

晋城市物业管理专家及专家库管理细则 (试行)

第一章 一般规定

第一条 为规范晋城市物业管理行业高质量发展，充分发挥物业管理专家的专业技术支持作用，提高物业行业管理和科学决策水平，根据《物业管理条例》《山西省物业管理条例》《晋城市物业管理条例》《中共晋城市组织部〈关于印发激励高层次人才助力高质量转型发展的若干意见〉》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于晋城市物业专家（以下简称“专家”）的选聘（含邀请）、培训、考核和监督及物业行业专家库（以下简称“专家库”）的组建、使用和管理。

第三条 本细则所称的专家是指具备物业服务技能、物业行业管理、物业政策法规理论、实务等专业特长，经晋城市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）审定后、聘任并纳入专家库统一管理的技术人员。

本细则所称专家库是指全市统一的物业专家信息管理，为全市物业管理活动提供专家服务。主要指物业服务项目前期服务等级评定、物业项目星级评审和物业企业信用评价审核及其他政策研究、决策等活动。

行政主管部门可根据专家的专业程度对专家实施分类管理，分别设置住宅物业专家、非住宅物业专家和顾问专家。

其中住宅物业专家、非住宅物业专家主要参与前期物业服务项目等级评估、星级评审和信用评价等；顾问专家主要参与物业管理领域重要课题、重大项目和疑难复杂问题的研究、咨询、评估、论证等，符合评定评审专家条件的，可自愿申请参与。

第四条 专家库的组建、调整、管理，遵循“自愿诚信、公开择优、客观公平、科学规范、资源共享”的原则。

第五条 市住建局委托晋城市住房事业服务中心负责专家和专家库管理工作。其主要职责如下：

- （一）制定专家资格认定标准；
- （二）审定专家的入库资格；
- （三）统筹指导专家库的建设与管理；
- （四）指导监督专家的聘用、解聘、抽取、评定评审以及培训和考评等工作；
- （五）依法查处专家违法违规行为，处理相关异议和申诉；
- （六）法律、法规、规章制度及本规则规定的其他职责。

第六条 市物业协会协助晋城市住房事业服务中心负责专家及专家库管理的日常事务性工作，其主要职责如下：

- （一）协助晋城市住房事业服务中心组建专家库，专家的聘用、解聘等相关事务性工作；
- （二）落实专家库的建设和运维；
- （三）组织落实专家培训与考评，发现专家在相关活动

中有违法违规行为报市住建局查处；

（四）建立入库专家档案，做好专家信息的日常维护；

（五）协助市住建局处理相关异议及申诉。

第七条 各县（市、区）物业主管部门负责配合市住建局晋城市住房事业服务中心对其辖区内物业管理专家的聘用、解聘等出具意见和建议，同时对物业管理专家的评定评价活动进行监督管理。

第二章 专家的入库方式、条件及程序

第八条 专家入库采取个人申请和特邀入库两种方式。

专家以个人申请的方式入库，应事先征得所在单位书面同意（离退休人员除外）。

专家以特邀入库的方式入库，由市住建局征得被邀请人同意后，向意向人员发出邀请，被邀请人接受入库邀请应事先征得所在单位书面同意（离退休人员除外）。

第九条 专家库专家应当符合下列基本条件：

（一）品德良好，作风正派，诚实守信，能认真、公正、廉洁地履行职责，遵守职业道德；

（二）身体健康，年龄不超过六十五周岁，能够胜任核定、评审相关工作，特别优秀的，经市主管部门批准，年龄可放宽至七十周岁；

（三）熟悉物业管理有关法律法规和政策规定，掌握计算机操作的基本技能；

（四）熟悉物业管理技术要求及行业发展现状，从事物业管理专业领域工作满八年；

（五）满足一定的学历条件：大专毕业满十二年，大学本科毕业满八年，或硕士研究生毕业满五年，或博士研究生毕业满三年。

第十条 入选专家库专家除具备以上基本条件外，还应当具备下列条件之一：

（一）现任物业管理项目负责人，且在申报时负责的该住宅物业服务项目，根据《山西省住房和城乡建设厅住宅物业服务质量星级评价管理办法》最近年度获得物业服务质量星级评价等级为五星级或四星级；

（二）现任物业服务企业（独立法人）负责人或部门经理以上职务，且该物业服务企业根据《山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法》上年度获得企业信用评价等级为 A（优秀）或 B（良好）。

第十一条 顾问专家除具备第九条基本条件外，还应当具备下列条件之一：

（一）长期从事物业管理相关工作，在物业管理行业或相关行业享有较高声誉，做出过突出贡献；

（二）从事物业管理相关学术理论研究或教学八年以上，同时具有副高级以上职称；

（三）取得律师执业资格八年以上，代理过十宗以上涉及物业管理纠纷的案件；

（四）取得注册会计师资格，出具过十个以上物业管理区域业主共有资金审计报告；

（五）参与过我市物业管理相关法律法规政策或规范性文件的研究编制工作。

第十二条 聘任（增补）专家入库程序如下：

（一）信息发布：市住建局发布关于专家库征集的相关信息；

（二）申请人申报：由申请人填写申请表，经所在单位书面同意后，报市住建局；

（三）审核推荐：市物业协会对申报人员材料进行真实性审核，并将审核通过的申请人编入拟入库人员名单，报市住建局审定；

（四）审定入库：市住建局组织县（市、区）住建局（物管）部门代表、市物业协会等，对照本细则规定的专家条件，对拟聘专家人选名单进行统一考试，考试合格审定后，形成拟入库人员名单；

（五）名单公示：市住建局在官方网站公示拟聘专家人选名单，公示时间不少于5日。公示期满无异议或者异议不成立的，市住建局予以认定、聘任。

公示期间，对拟聘专家人选有异议的，应当以书面形式向市住建局提出，并提供确切的证据材料或者查证线索；以单位名义提出异议的应盖单位公章，个人名义提出异议的应签署实名并附身份证复印件。市住建局进行复核后将结果告

知相关当事方。

（六）入库公告：市住建局将最终聘任的入库专家名单在官方网站进行公告。

第十三条 邀请专家入库程序如下：

（一）发出邀请：市住建局向意向人员发出邀请函；

（二）接受邀请与资料提交：收到邀请函的人员如接受邀请，需提交同意入库声明和所在单位同意书（离退休人员除外）；

（三）审定：市住建局就被邀请人提交的资料进行审定，并对特邀入库人员进行专业能力评估，通过后纳入拟入库人员名单；

（四）名单公示：市住建局在官方网站公示拟聘专家人选名单，公示时间不少于 5 日。公示期满无异议或者异议不成立的，市住建局予以认定、聘任。

（五）入库公告：市住建局将最终特邀的入库专家名单在官方网站进行公告。

第十四条 专家库专家每届聘期 2 年，自公告之日起算。聘期届满后，依据本细则重新认定、聘任新一届入库专家。届中增补的专家聘期与本届专家库专家聘期同步届满。

第三章 专家库的组建及解聘程序

第十五条 申请入选专家库应当提交以下书面资料：

（一）《晋城市物业管理行业专家申请表》（附件 1）；

- (二) 身份证复印件;
- (三) 无刑事犯罪记录证明;
- (四) 无物业管理方面不良记录证明〔由各县(市、区)物业主管部门出具〕;
- (五) 证书、刊物、成果等相关资质证明资料。

第十六条 市主管部门应当根据“优中选优”的原则合理确定专家库的规模。在审定专家资格时,应当同时参考以下因素:

- (一) 物业管理评价工作经验;
- (二) 从事物业管理工作岗位、级别和年限;
- (三) 物业管理领域理论水平;
- (四) 从事物业管理工作取得的相关荣誉;
- (五) 市主管部门认为可参考的其他因素。

第十七条 有下列情形之一的,不能入选专家库:

- (一) 市、县(区)住房和城乡建设部门现职工作人员;
- (二) 曾被开除公职或受过刑事处罚的;
- (三) 入库时间前三年内因物业管理行为受到过行政处罚的。

第十八条 专家库人员实行动态管理,有以下情形的,市住建局负责组织专家的解聘:

- (一) 有下列情形之一的,不再聘用:
 - 1. 本人申请自愿退出专家库;
 - 2. 因健康或工作等原因不能继续担任专家的;

3. 因相关资质发生变更不适合继续担任专家的；

4. 工作地点发生变更后不在晋城市范围内，无法保证专家活动的；

5. 其他不再适宜担任专家的情形。

（二）有下列情形之一的，解除专家资格并列入专家不良执业行为记录：

1. 弄虚作假骗取专家资格的；

2. 被依法追究刑事责任或违法犯罪的；

3. 专家参与本细则规定的相关工作时存在违法违规行为，经查证属实的；

4. 未按本细则规定履行专家义务的；

5. 被随机抽中但无正当理由不参与专家活动，每年累计3次及以上的；

6. 应当回避而不回避的；

7. 不接受物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）及市物业协会委托以晋城市物业行业专家名义开展物业相关活动的。

第十九条 解聘专家资格按以下程序进行：

（一）审核。由市住建局晋城市住房事业服务中心组织评审小组，对受理的申请或函件反映的相关情况进行调查，于10个工作日内提出意见；评审小组成员由县（市、区）住建局晋城市住房事业服务中心代表、市物业协会组成。当事专家有权提交相关证据材料进行陈述申辩；申辩理由不成

立或放弃陈述申辩的，做出解聘专家资格决定。

（二）公告。由市住建局在官方网站上公告解聘专家资格的决定。

（三）其他手续。市住建局更新专家名单，被解聘专家资格的专家不得再以专家名义从事相关活动。

第四章 专家库管理

第二十条 市物业协会负责每年对专家开展不少于 1 次的集中培训；各县（市、区）住建局、市物业协会根据参与工作的次数及质量，填写《晋城市物业服务项目专家考核评价计分标准》，可于每年 12 月推荐 1 至 2 名优秀专家，经市住建局审核后评定为全市年度优秀专家；连续两年被推荐为优秀专家的，在同等条件下可按规定程序优先入选下届专家库。年度考核不合格的专家暂停抽取资格 1 年。

第二十一条 专家库人员接受委托参与以下活动：

（一）协助市、县（市、区）物业主管部门或受其委托开展物业管理项目检查、物业星级评价、等级核查等工作；

（二）受委托对物业管理项目的承接查验、物业服务项目交接提供技术支持，对物业管理项目是否符合住宅专项维修资金紧急使用情况提供专家意见等；

（三）受委托参与物业服务行业发展状况调查，参与制定物业行业相关的规划编制、服务规范、服务标准等；

（四）受委托参与物业管理重大政策措施制定过程中的

咨询、论证、评审；

（五）受委托参与物业管理矛盾纠纷和重大事件调查；

（六）对全市物业行业从业人员开展职业技能培训；

（七）物业管理政策、法规规定和市物业主管部门认为需要邀请专家参与的其他活动。

第二十二条 县（市、区）物业主管部门、街办（乡镇）及市物业协会可直接委托专家库人员开展专家工作；其他单位使用专家需提出事由、条件和要求，向市住建局提出申请，经批准同意后按以下方式抽取专家：

（一）由市住建局或市物业协会通过“晋城市智慧物业”平台在专家库中根据使用需求、按照 1:2 的比例随机抽选相应专业类型专家，形成候选专家名单；

（二）使用单位负责从候选专家名单中依次联系专家，确定使用专家名单；若在候选专家名单联系中仍无法满足使用人数时，可按 1:1 的比例再次从专家库中抽选专家名单，直至最终确定使用专家名单。

第二十三条 使用专家开展检查前，使用单位应向专家库管理单位主动告知检查单位的基本信息。

被检查人或利害关系人认为可能存在下列情形的，并提供初步证据材料，经专家库管理单位审核认定的，可以申请重新更换专家进行评审：

（一）专家检查依据的法律法规、技术规范、行业标准、部门规章或者规定适用不当的；

(二) 申请人、利害关系人或者论证编制单位对专家评审意见不服的，并有客观和事实依据的；

(三) 违反本细则规定的专家禁止行为和回避制度的；

(四) 其它违反法律法规规定情形的。

第五章 专家权利义务

第二十四条 专家依法享有下列权利：

(一) 按使用单位相关规定获取合理的劳动报酬；

(二) 对受委托的工作项目有知情权；

(三) 对行政主管部门提出工作意见和建议；

(四) 接受邀请参加行业相关的会议和相关活动；

(五) 独立参与物业服务管理活动，不受非法干预；

(六) 优先推选成为省级专家候选人；

(七) 自愿申请退出专家库；

(八) 法律法规规章及规范性文件等相关规定的其他权利。

第二十五条 专家应当履行下列义务：

(一) 自觉遵守物业活动纪律，保守活动的秘密或机密；

(二) 按照客观、公正、独立的原则，参加活动、提出专业意见；

(三) 不得接受、索取利益及其关联者的馈赠、宴请或者其它不正当利益；

(四) 以客观事实为依据，认真履行职责，对发表的意

见承担责任；

（五）不得干扰或者影响其他专家提出意见；

（六）参与物业主管部门及行业协会组织的各类活动；

（七）工作单位、职称和通讯方式等个人信息变化时，及时告知专家库管理部门；

（八）在参加活动中发现有违法违规行为的，应在发现违法违规行为之日起3个工作日内向专家库管理单位书面报告。

第二十六条 有下列情形之一的，专家应当主动提出回避：

（一）配偶或者直系亲属在活动涉及的单位任职或者担任顾问的；

（二）所参与的活动与本人或者所在单位有利害关系的；

（三）三年内曾在活动涉及的单位任职或者担任顾问的；

（四）曾与活动涉及单位发生过司法纠纷的；

（五）可能影响公平、公正履行专家职责的其它情形，或者相关法律、法规、规章、规范性文件规定应当回避的。

因专家回避导致该活动无法满足条件的，应暂停该活动的开展，并依照本细则规定补选专家。

第六章 附则

第二十七条 法律法规规章及上位文件有不同规定的，从其规定。

第二十八条 本细则由晋城市住房和城乡建设局负责解释。

第二十九条 本细则自公布之日起施行,有效期 2 年。

- 附件:
1. 晋城市物业管理行业专家申请表
 2. 晋城市物业管理行业专家请假申请表
 3. 晋城市物业管理行业专家申请回避报告书
 4. 邀请专家提供服务申请书
 5. 使用专家服务邀请函
 6. 晋城市物业服务项目专家考核评价计分标准

附件 1:

晋城市物业管理行业专家申请表

姓 名		性 别		民 族		张贴两寸 免冠彩照
政治面貌		学 历		职 务		
专业职称		申请专家类别		☐ 内业检查类 ☐ 设施设备检查类 ☐ 咨询类 ☐ 其他类别:_____		
执业资格						
身份证号			工作单位			
办公电话		手机			电子邮箱	
专业特长 (可多选)	☐ 土木建筑工程 ☐ 环境工程 ☐ 机电设备管理 ☐ 物业管理 ☐ 档案管理 ☐ 财务管理 ☐ 法律 ☐ 其它__					
个 人 基 本 情 况 简介	(主要介绍本人学习、工作经历, 专业职称, 执业资格, 研究经历, 发表论文等情况)					
相关岗 位工作 经历	起止时间 (年月日)		工作岗位		服务单位	

所在企业 在管项目 获优情况	项目名称	称号	时间
本人 承诺	本人郑重承诺：我已在填写本表前认真阅读《晋城市物业管理行业专家库及专家库管理细则》（试行），本表填写的内容和所提交的相关资料真实，有效，如有不实，愿意依法依规接受主管部门的处理和承担相关责任。 申请人（签章）： 20 年 月 日		
所在服务 单位意见	单位（盖章）： 20 年 月 日		
县（市、区） 住建局 审核意见	县（市、区）住建局（盖章）： 20 年 月 日		
市物业协 会初审意 见	晋城市物业协会（盖章）： 20 年 月 日		
市住建局 审定意见	晋城市住建局（盖章）： 20 年 月 日		

说明：随本表附申请人身份证、学历、职称证书及其他相关证明材料复印件，申报时需提交身份证、学历、职称证书原件供核对。

附件 2:

晋城市物业管理行业专家请假申请表

专家姓名		专家编号	
请假起止 时 间	从 年 月 日 至 年 月 日		
请假事由	本人签名: 年 月 日		
市物业协会 意 见	单位盖章: 年 月 日		
市住建局 意 见	单位盖章: 年 月 日		

附件 3:

晋城市物业管理行业专家申请回避报告书

专家姓名		专家编号	
工作单位		职 务	
委托专家的 单位名称			
拟委托专家 开展的工作			
工作时间			
申请回避 理由	本人签名： 年 月 日		
委托专家工 作单位意见	单位盖章： 年 月 日		

附件 4:

邀请专家提供服务申请书

邀请单位名称			
联 系 人		联系电话	
邀请专家数量		专家类别	
申请内容			
本单位因_____			
(事由)拟邀请			
_____名专家提供如下服务:			

(填写服务内容),			
对专家要求如下:			

(填写专家的专长要求及回避要求等), 请予以协			
助。			
申请单位盖章:			
年 月 日			

附件 5:

使用专家服务邀请函

_____专家:

根据《晋城市物业管理行业专家库及专家库管理细则》（试行），经随机抽取，您被抽中于_____年____月____日-____月____日配合_____

_____（单位名称）开展_____专家服务。

请予以大力支持，并准时参加。

根据《晋城市物业管理行业专家库及专家库管理细则》（试行）的规定，在开展专家服务过程中，请严格遵守以下规定：

1. 履行专家义务、提供专家服务工作时，要严格遵守法律法规及职业道德规范，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，认真履职，对提出的专业意见承担个人责任；

2. 专家本人或近亲属未在专家本次履行义务、提供服务的物业管理项目及其关联企业中任职；

3. 专家本人未对本次履行义务、提供服务的物业管理项目提供咨询、顾问服务；

4. 专家本人与本次履行义务、提供服务的物业管理项目没有利害关系，不存在法律、法规、规章、规范性文件和《晋城市物业管理行业专家库及专家库管理细则》（试行）规定的应当回避而未回避的情况；

5. 专家本人确保知晓并遵守上述规定，如有隐瞒，自愿承担相应法律责任并接受相关处罚、处理。

使用专家单位（盖章）：

年 月 日

附件 6:

晋城市物业服务项目专家考核评价计分标准

良好行为计分标准				
类别号	类别	序号	行为描述	分值
一	表彰/奖励	1	获党中央、国务院颁发的与物业工作相关的表彰及奖励	+6
		2	获国家部委及山西省委、省政府颁发的与物业工作相关的表彰及奖励	+5
		3	获山西省住建厅及晋城市委、市政府，或山西省之外的其他省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团党委、政府颁发的与物业工作相关的表彰及奖励	+4
		4	获晋城市住房和城乡建设局及晋城市各区委、区政府颁发的相关的表彰或奖励	+3
二	有效建议/检举	5	书面提出意见、建议被晋城市住房和城乡建设局采纳的	+4
		6	及时向现场监督人员提出服务项目的邀约文件存在违法违规问题，经查证属实的	+4
		7	书面检举违法、违纪、违规行为，经查证属实的	+4

不良行为计分标准				
类别号	类别	序号	行为描述	分值
一	信息更新	1	个人信息发生变化后未及时对专家管理资料进行变更的	-3
二	出勤率	2	被抽取到参与相关工作但出勤率 $\leq 50\%$ 的	-2
三	评标纪律	3	参加专家活动时无故迟到、早退 15 分钟以上的： (1) 迟到、早退 15~25 分钟的，每次扣 1 分； (2) 迟到、早退 25~30 分钟的，每次扣 2 分； (3) 迟到、早退超过 30 分钟的，每次扣 3 分。	-1~-3
		4	在参与专家活动工作前四小时内临时请假的	-2
		5	未按要求存放手机、智能手环、智能手表等通讯设备的	-2
		6	擅自将专家活动中涉及的资料、数据等信息带离指定区域的	-2
		7	要求服务单位(企业)超标准承担食宿、交通费用	-2
		8	未按要求提前报告或办理请假手续，缺席工作的	-3
		9	迟到超过 30 分钟，导致工作需重新抽取更换专家的	-3
		10	不配合对相关检查结果提出的异议、质疑、投诉等事项进行答复或处理	-3

			11	在服务企业时大声喧哗吵闹，经劝阻仍不改正扰乱正常工作秩序的	-3
			12	将个人意见强加于其他专家、或发表倾向性言论，影响正常提供服务、检查结果的	-3
			13	提供服务期间、检查期间从事与工作无关的活动	-2
			14	不及时报告可能影响专家活动公正性的情形	-3
			15	借鉴或抄袭其他专家工作结果，或将个人已完成的工作结果供其他专家借鉴或抄袭	-3
			16	提交的工作结果报告中没有结论或有多个结论	-3
			17	对检查结果被提出异议不配合调查处理的	-1
			18	对检查结果被提出异议且发现存在明显失误的	-3
			19	经培训仍不能胜任专家活动工作的	-1
			20	未按晋城市住建局的规定完成相关工作任务的	-2
四	履职情况				
五	培训				