附件1：

**武汉市物业管理示范项目评选实施办法**

**第一条** 武汉市物业管理示范项目（小区、大厦、工业区，下同）评选活动在武汉市住房保障和房屋管理局的指导下进行，武汉市物业管理协会具体组织评选工作。

**第二条** 由武汉市物业管理协会从武汉市范围内选聘物业管理专家组成评选委员会（包括现场考评组）并一次授权，负责市示范项目的评选工作，提出本年度市示范项目推荐意见，由武汉市物业管理协会会长办公会议审定通过并公示。

**第三条** 武汉市物业管理示范项目的评选标准参考住房和城乡建设部《全国物业管理示范项目标准及评分细则》，其中，住宅类按此“标准”综合评分在92分以上，大厦类按此“标准”综合评分在94分以上，工业区类（含空调）按此“标准”综合评分在94分以上、工业区类（不含空调）按此“标准”综合评分在89分以上的项目方可入围武汉市物业管理示范项目。最终考评结果以总分由高到低排序，按本年度确定的示范项目数额取相应名次，并由武汉市物业管理协会授予武汉市物业管理示范项目称号。

**第四条** 市示范项目评选审定后，由武汉市物业管理协会将评选结果在网上公示。公示期间收到署名举报投诉并查证属实的，一律不予通过并取消该项目所在企业下一年度申报评选市示范项目的资格。

**第五条** 武汉市物业管理示范项目评选原则上每年一次。一个年度内，一个企业可推荐两个不同类型项目（小区、大厦、工业区，均可）申报武汉市物业管理示范项目，但最多不能超过两个项目。

 **第六条** 获评武汉市物业管理示范项目后，被列入武汉市住房保障和房屋管理局物业管理企业信用信息（警示信息）的，由武汉市物业管理协会撤消其“武汉市物业管理示范项目”称号并在网上公布。

**第七条** 获评的武汉市物业管理示范项目三年后要接受市物业管理协会的复评，复评意见为“不合格”的，由武汉市物业管理协会撤消其“武汉市物业管理示范项目”称号并在网上公布。

**第八条** 获评的武汉市物业管理优秀示范项目愿意申报湖北省示范项目的，由企业自行向湖北省物业服务和管理协会提出申请。

**第九条** 企业从2023年1月1日起至申报之日前有下列行为之一的，不予受理该企业的市示范项目申报：

（一）聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的；

（二）将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人的；

（三）专项维修资金筹集不到位或违规使用的；

（四）擅自改变物业管理用房用途的；

（五）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（六）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、损害业主共同利益的；

（七）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的；

（八）物业服务合同终止时，不按照规定移交物业管理用房和有关资料的；

（九）与物业管理招标人或者其他物业管理投标人相互串通，以不正当手段谋取中标的；

（十）不履行物业服务合同，业主投诉较多，经查证属实的；

（十一）发生重大（安全）责任事故的。

（十二）有较大社会负面影响（有效投诉、媒体曝光）的。

（十三）其他违反物业管理法律法规的行为。

**第十条** 从2023年1月1日起至申报之日前，申报项目或项目经理有列入武汉市住房保障和房屋管理局物业管理企业信用信息（企业扣分20分以上、管理项目有警示信息）或被列入2023年度住宅小区各区倒数排名的项目，不予受理该项目或项目经理所任职项目的市示范项目申报。

**第十一条** 被武汉市物业管理协会一次授权评选委员会委员（包括现场考评组成员）被署名举报并经查证属实的，由武汉市物业管理协会撤消其委员（或成员）资格，三年内不得再次聘用。

**第十二条** 本办法由武汉市物业管理协会秘书处负责解释。