

深圳市龙岗区物业管理协会

深圳市龙岗区物业管理行业专家管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为促进龙岗区物业管理行业提高专业技术水平和规范物业管理活动，充分发挥物业管理专家的作用，完善物业服务咨询、考评、调研、考核、评价等机制，依据相关法律、法规和规章的规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称深圳市龙岗区物业管理行业专家库（以下简称“专家库”），是指经深圳市协会（以下简称“协会”）依据本办法通过综合评审聘用、独立建档管理的物业行业专业人才。物业专家库专家的认定、聘用、日常监督管理、解聘等适用本办法。

第三条 物业管理行业专家从事物业管理咨询、考评、调研、考核、评价以及纠纷调解等活动应当遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，遵守国家法律、行政法规、地方规章及职业道德规范，认真履行工作职责，并对所提出的专业意见承担相应责任。

第四条 协会负责组织专家选聘（含换届和增补）、解聘、培训、考核等管理工作，负责专家的年检监督、日常联络和服务。

第二章 龙岗区物业管理行业专家资格条件与选聘程序

第五条 龙岗区物业管理行业专家分为综合管理类专家和技术类专家。依专业特长按公共环境管理、设施设备管理、资料档案管理、财务管理、法律法规以及特聘等类型建立专家档案。

综合管理类专家，是指物业管理行业中全面负责物业服务企业或管理物业服务项目的中高层管理人员。

专业技术类专家，是指从事物业管理专业或与房屋建设、房屋安全使用管理等相关工作的具有中级或高级职称的专业人员，包括土建、电气、给排水、特种设备、机电、消防、结构、经济、财务、法务等方面专业人员。

第六条 综合管理类专家应当具备以下条件：

（一）遵守国家法律法规、各级政府部门规章和物业管理行约行规，有良好的职业道德，工作认真负责，坚持原则，作风正派，廉洁自律，热心公益，无违法记录；

（二）熟悉省、市、区物业管理示范项目考核验收标准、物业管理行业的有关法律、行政法规和政策，具有丰富的物业管理服务实践经验，依时参加并接受行业行政主管部门和协会组织的培训或者其他活动；

（三）具有大专（含）以上学历，任职于协会会员单位；

（四）年龄 65（含）岁以下，身体健康，能坚持正常工作，有从事专家库专家活动的时间；

（五）从事物业管理行业相关工作八年以上，担任项目经理、专业技术部门负责人的满五年（具有本科以上学历者，工作年限可适当放宽）；

（六）取得中级（含）以上职称或物业管理中级（含）以上职业技能资格；

（七）有丰富的企业综合管理及运营管理工作实践经验，在公司负责或从事过市场运营、品质管理、人力资源管理、财务管理等工作；

（八）担任项目经理或相当于项目经理以上职务期间所主管的项目获得区级优秀项目以上称号或区级以上物业管理方面个人荣誉；

（九）熟悉物业服务企业运营特点与规律，熟悉行业相关法律、法规、规章和规范性文件。

第七条 专业技术类专家应当具备以下条件：

（一）遵守国家法律法规、各级政府部门规章和物业管理行约行规，有良好的职业道德，工作认真负责，坚持原则，作风正派，廉洁自律，热心公益，无违法记录；

（二）熟悉省、市、区物业管理示范项目考核验收标准、物业管理行业的有关法律、行政法规和政策，具有丰富的物业管理服务实践经验，依时参加并接受行业行政主管部门和协会组织的培训或者其他活动；

（三）具有大学专科或以上学历，任职于协会会员单位；

（四）年龄 65（含）岁以下，身体健康，能坚持正常工作，有从事专家库专家活动的时间；

（五）从事工程、电气、给排水、结构、经济、财务等专业技术岗位工作五年以上；

（六）具有中级（含）以上职称及专业技术职务任职资格；

（七）熟悉物业管理规范性文件、行业规范和技术标准。

第八条 从事与物业管理相关的特种设备、机电、消防等行业的专家、教授、市级以上物业管理相关的行业专家、在行业内具有一定影响力或对行业有指导意义的有关单位负责人或相关人员，由相关单位推荐，经专家评审委员会审核通过并经公示无异议后作为特聘专家入选专家库。

第九条 应聘专家可以通过个人自荐和单位推荐两种方式报名。单位推荐的，应当事先征得被推荐人同意。

第十条 专家库专家报名时应当提交以下材料：

（一）如实填写的《龙岗区物业管理行业专家申请表》；

（二）申请人身份证复印件；

（三）学历证书复印件；

（四）中级（含）以上专业技术职称证书复印件；

（五）以往获奖证书复印件；

(六) 已发表的论文、出版的著作(注明发表刊号、时间或书号)复印件;

(七) 所提供的材料需推荐单位在复印件上盖章, 确认与原件相符。

第十一条 专家资格认定程序及续聘:

(一) 初步审核: 通过公开招募或单位推荐, 协会秘书处对申请人的资格进行初步审核并核实相关证明材料原件;

(二) 专家评审: 初步审核合格的申请人由会长办公会成员组成的专家评审委员会进行资格评审, 评审委员会结合申请人员的学历、职称、从事物业管理工作年限、对物业市场的熟悉程度等进行综合评定, 每个委员对同一申请人行使一个投票权, 申请人获过半数以上(不含半数)委员投同意票即通过评审;

(三) 评审监督: 由本会监事会成员组成评审监督委员会监督专家资格评审过程;

(四) 公示认定: 经专家评审委员会评定入选的申请人在协会官方网或公众号公示七天, 公示期满无异议或异议不成立的认定为龙岗区物业管理行业专家;

(五) 资格授予及聘用: 经公示期满认定为龙岗区物业管理行业专家的, 协会向认定入选人员颁发《龙岗区物业管理行业专家聘书》;

(六) 专家增补: 为丰富专家库资源, 具备本办法专家申请条件的可随时向协会提交入库申请, 协会按照专家资格认定程序对申请人进行资格认定后入库;

(七) 专家聘用期限及续聘: 龙岗区物业管理行业专家每届聘用期为四年, 聘用期届满, 如专家在聘用期内无违反本办法相关规定及重新提交资料审核合格的, 经公示无异议后续聘入库。

第三章 龙岗区物业管理行业专家的管理

第十二条 依本办法建立的龙岗区物业管理行业专家库，由协会秘书处进行管理。

通过资格认定的专家，协会依其专业特长按公共环境管理、设施设备管理、资料档案管理、财务管理、法律法规等建立专家档案，对其履行职责时的业务技能、工作绩效、履职出勤、参加培训、违纪违规等记录入档，作为业绩积累与动态考核的依据，载入档案。

第十三条 协会建立健全专家信用管理制度，及时更新专家的基本信息以及培训、抽取、考评等信息。

第十四条 专家库专家应积极参加协会组织的业务培训，强化法律及理论知识学习，加强业务技能研究，不断提高自身理论水平和专业技能。

第十五条 物业管理行业专家应当接受协会的管理和工作安排，履行下列工作义务：

（一）遵守工作纪律，不得收受正常劳务费用以外的来自委托或受托单位的财物或其他好处，客观、公正地开展工作；

（二）协助、配合物业管理行政主管部门的监督、检查和调查；

（三）及时申报工作变更事项和个人基本信息变更事项，并提供相应证明材料；

（四）为制定龙岗区物业管理行业发展规划和重大政策措施开展前期论证和提供咨询意见；

（五）协助制定龙岗区物业管理行业的行规行约，行业自律管理办法，推行行业自律管理，参与政府主管部门或协会组织的法规政策宣贯、指导和咨询工作；

（六）开展物业管理专项工作研究，为物业管理行业科技成果与优秀经验的推广转化、解决行业难题等提供专业的咨询、策划、评估等工作；

（七）开展物业管理优秀项目预检、复检、考评验收和物业管理优秀企业或业绩评定等工作；

（八）调解或者协调处理龙岗区范围内的物业管理重大纠纷案件；

（九）接受政府采购部门、建设单位、其他社会机构、业主大会或业主委员会的委托，开展物业服务招（投）标、评标、评审、验收等业务；

（十）积极参加协会组织的公益性活动，在一个聘用周期内至少免费为协会会员做一次跟自己专业相关的讲座或培训；

（十一）积极参与主管部门和协会安排的其他有关活动。

第十六条 龙岗区物业管理行业专家参加本办法第十五条所列的各项物业管理工作时，应向邀请方出示本人的《龙岗区物业管理行业专家证书》。

第十七条 物业管理行业专家因故不能参加本办法第十五条所列的各项物业管理工作时，应及时向协会或当事人说明原因。对连续两次不能参加者，应向协会提供有说服力的书面说明材料；连续三次不能参加者，取消专家资格。

第十八条 龙岗区物业管理行业专家参加本办法第十五条规定的第（七）、（八）、（九）、（十一）项工作时，如有下列情况之一的必须及时提出回避申请：

（一）是当事人或当事人的近亲属；

（二）与受委托参与的工作项目存在或曾经存在有利害关系的；

（三）与当事人有下列关系，可能影响公平原则的：

1、曾经为当事人提供过咨询或者顾问服务的；

2、与当事人在同一单位工作或者曾任职于同一单位的。

（四）行业行政主管部门认为应该回避或法律、行政法规、规章规定应该回避的。

第十九条 龙岗区物业管理行业专家不得向外界透露参与工作项目的商业秘密及其他规定或约定不得公开的事项。

第二十条 龙岗区物业管理行业专家应当参加协会组织或认可的业务培训。

协会定期对龙岗区物业管理行业专家进行业务水平、工作业绩的考核，考察结果载入其业绩档案。

第二十一条 龙岗区物业管理行业专家在下列情形之一时，终止其专家资格：

- (一) 本人申请自愿退出的；
- (二) 失去民事行为能力的；
- (三) 被行政机关行政处罚或受到刑事处分的；
- (四) 因工作变动，不再适宜担任专家的；
- (五) 不再从事物业管理行业相关工作的；
- (六) 有严重损害行业声誉行为或在物业管理重大责任事件中负有主要责任的；
- (七) 在履行职责时严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则，直接参与招标投标活动中的违规或者不正当竞争等行为的；
- (八) 推卸、放弃行业行政主管部门或协会委托的行业专家工作事宜每年达到累计三次；
- (九) 按本办法第十八条规定应该申请回避而没有申请回避或相对人、行业行政主管部门提出应该回避而没有回避造成恶劣影响的；
- (十) 没有按本办法第二十条参加相关培训或者考核不合格的；
- (十一) 在受委托参与的工作项目中徇私舞弊，获取不正当利益的；
- (十二) 其他不适宜担任龙岗区物业管理行业专家的情形。

第二十二条 任何人发现龙岗区物业管理行业专家有存在违规违法行为的，可以向协会举报，举报人应当采取书面的形式举报，并留下姓名、联系地址或者联系电话。

第二十三条 专家享有以下权利：

（一）协会组织的各类调研、考核、评价、培训、检收等工作，所需人员优先从专家库中抽选；

（二）对相关政策法规及情况的知情权；

（三）在咨询、评审、检查和验收等环节中的建议权、表决权；

（四）按照有关规定，获得相应劳务报酬；

（五）法律、法规和规章规定的其他权利。

第二十四条 龙岗区物业管理行业专家被取消资格后，应当向协会交回《龙岗区物业管理行业专家证书》，不得再以龙岗区物业管理行业专家的名义从事相关活动。

第四章 附 则

第二十五条 本办法解释权归深圳市龙岗区物业管理协会。

第二十六条 本办法自发布之日起施行。