**市住房保障和房产局**

**关于修改部门行政规范性文件的通知**

宁房规字〔2023〕2号

各有关单位：

为贯彻落实《江苏省行政规范性文件管理规定》，加强部门规范性文件管理，维护法制统一，结合工作实际，我局对《关于印发〈南京市住宅物业管理项目招投标实施办法〉的通知》等9件部门行政规范性文件进行了清理，并对部分条款进行了修改：

一、对《关于印发〈南京市住宅物业管理项目招投标实施办法〉的通知》（宁房规字〔2016〕2号）作出修改

（一）保留宁房法字〔2020〕8号文和〔2020〕259号文相关修改内容。

（二）将第二条第二款修改为“本办法所称住宅物业管理项目招投标，是指住宅项目的建设单位、业主组织等招标人通过招投标方式，选聘物业服务企业的活动。”。

（三）将第三条第二款修改为“各区、江北新区物业管理行政主管部门按照规定职责分工，做好辖区住宅物业管理项目的招投标日常监督管理工作。”。

（四）将第六条修改为：

“建设单位应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的十日前，提交下列材料报各区、江北新区物业管理行政主管部门备案，并可选择通过招投标平台发布招标公告：

（一）招标项目的建设项目批文、国有建设用地不动产权证（国有土地使用权出让合同）、规划方案审定意见书（总平图）；

（二）招标公告或者投标邀请书；

（三）招标文件；

（四）代理招标[委托合同](http://www.lawtime.cn/info/hetong/htfanben/weituo/)（适用委托机构代理）；

（五）法律、法规规定的其他材料。

鼓励有条件的区按规定推行证明事项告知承诺管理。建设单位书面承诺已经符合告知的相关要求并愿意承担不实承诺的法律责任，物业管理行政主管部门不再索要有关证明并依据书面承诺办理备案。”。

（五）将第九条修改为：

“建设单位应当自确定中标人后三十日内，向各区、江北新区物业管理行政主管部门办理备案手续，提交下列资料：

1. 开标评标过程说明，委托代理招标的，还应提供招标代理委托合同；
2. 确定中标人的方式及理由说明；
3. 评标委员会的评标报告；
4. 中标人的投标文件；
5. 前期物业服务合同（示范文本）。

物业管理行政主管部门应当在收齐上述资料之日起三个工作日内办理中标备案手续，在物业服务合同上加盖备案章，出具中标备案表。房屋交易管理部门在办理建设单位房屋预（现）售手续时，应当依法核查经过备案的前期物业服务合同。”。

（六）将第十二条修改为“本办法自2017年3月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。原南京市房产管理局《关于印发〈前期物业管理招标投标管理暂行办法〉的实施意见》（宁房物〔2003〕216号）、《关于〈前期物业管理招标投标管理暂行办法的实施意见〉的补充意见》（宁房物〔2008〕136号）同时废止。”。

二、对《市房产局关于印发〈南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法（试行）〉的通知》（宁房规字〔2016〕3号）作出修改

（一）将标题修改为“《市房产局关于印发〈南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法〉的通知》”。

（二）保留宁房法字〔2018〕181号文修改内容。

（三）将第三条第二款修改为“各区、江北新区物业管理行政主管部门负责辖区内首次筹备经费管理工作的指导和监管。”。

（四）将第七条修改为“各区、江北新区物业管理行政主管部门在办理前期物业管理招投标备案手续时，核查建设单位缴存首次筹备经费的情况。”。

（五）将第十七条修改为“本办法自2017年5月1日起施行，有效期至2028年8月24日止”。

三、对《关于印发〈南京市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法〉的通知》（宁房规字〔2016〕4号）作出修改

（一）将标题修改为“《关于印发〈南京市物业服务企业及项目负责人星级信息管理办法〉的通知》”。

（二）保留宁房法字〔2020〕259号文相关修改内容。

（三）将文中所有的“信用”、“征信”和“失信信息”分别修改为“星级”、“星级评价”和“减分信息”。

（四）删除第二十条、第二十一条，后续条目序号顺次递增。

（五）删除第二十三条第一项中“资质等级、”内容。

（六）将第三十一条修改为“本办法自2017年3月1日起实施，有效期至2028年8月24日止。原《南京市物业服务企业及从业人员信用信息管理办法》（宁建物字〔2011〕879号）自行废止”。

四、对《关于印发〈南京市房屋白蚁防治单位名录管理办法>的通知》（宁房规字〔2018〕1号）作出修改

（一）将文中所有的“市白蚁防治管理处”和“信用”分别修改为“市白蚁防治服务中心”和“星级”。

（二）将第五条修改为：

“申报载入名录库的防治单位应当具备下列条件：

（一）具有独立的法人资格、在本市从事房屋白蚁防治业务；

（二）配备国家和省规定的房屋白蚁防治相应的专业技术人员和专业设备；

（三）使用国家规定的药物，并按照规定程序进行房屋白蚁防治；

（四）近三年内在经营活动中没有违法记录，或被行政监督部门处理期限已满。”。

（三）将第十九条修改为“本办法自2019年1月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。”

五、对《关于印发〈南京市房屋白蚁防治企业信用管理办法〉的通知》（宁房规字〔2018〕2号）作出修改

（一）将标题修改为“《关于印发〈南京市房屋白蚁防治企业星级管理办法〉的通知》”。

（二）将文中所有的“市白蚁防治管理处”和“信用”分别修改为“市白蚁防治服务中心”和“星级”。

（三）将第一条修改为“为营造本市房屋白蚁防治企业争先创优的良好氛围，促进房屋白蚁防治行业健康可持续发展，根据《南京市房屋使用安全管理条例》，制定本办法。”。

（四）将第三条修改为“防治企业星级管理遵循客观公正、标准统一、动态调整的原则。”。

（五）将第十条修改为“防治企业星级评价采取累积扣分定级和规定情形直接定级两种方式。

累积扣分定级方式以年度为周期，初始分值为100，按信用计分指标扣分，全年累积定级。分值越高，星级等级越高。

规定情形直接定级适用于有严重减分行为的防治企业。

防治企业星级计分指标由市白蚁防治服务中心另行制定。”。

（六）将第十四条第（五）项修改为“存在严重失信情形的”。

（七）删除第二十条、第二十一条，后续条目序号顺次递增。

（八）将第二十二条修改为“本办法自2019年1月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。”。

六、对《关于印发〈南京市房屋安全鉴定单位管理办法〉的通知》（宁房规字〔2018〕3号）作出修改

（一）将文中所有的“信用”修改为“星级”。

（二）将第四条修改为“市房屋安全行政主管部门负责全市房屋安全鉴定监督管理，建立房屋使用安全信息管理平台和鉴定单位名录库等。日常工作由南京市房屋安全服务中心实施。”。

（三）将第十五条修改为：

“房屋安全鉴定星级信息由以下三部分组成：

（一）基本信息是指登记、核准和备案等事项的信息，包括企业名称、资质情况、质量体系和管理制度、人员和设备情况等；

（二）加分信息是指受到房屋安全行政主管部门奖励和表彰，取得的对行业科技进步产生重要影响的创新成果，以及履行社会责任等方面的信息；

（三）减分信息是指在本市行政区域从事房屋安全鉴定工作中违反相关法律、法规、规章、规范性文件、强制性标准和合同的信息。”。

（四）将第十七条修改为“房屋安全鉴定星级评价总分为100分，95分（含）以上的评为A级，95分至85分（含）的评为B级，85分至75分（含）的评为C级，75分以下的评为D级。”。

（五）将第十九条修改为：

“房屋安全鉴定单位存在以下严重减分情形之一的，将其从房屋安全鉴定单位名录库中予以删除，两年之内不再录入名录库：

（一）申请备案时提交虚假材料，隐瞒真实情况的；

（二）出具虚假鉴定报告的；

（三）因鉴定工作失误或错误，造成特别重大、重大或较大事故的；

（四）连续两年房屋安全鉴定星级等级评为D级的；

（五）存在其他严重违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。”。

（六）将第二十条修改为：

“房屋安全鉴定单位存在以下一般减分情形之一的，责令限期整改，逾期不整改的，将其从房屋安全鉴定单位名录库中予以删除，两年之内不再录入名录库：

（一）未按照技术规范要求出具鉴定报告的；

（二）因鉴定工作失误或错误，造成一般事故的；

（三）年度房屋安全鉴定星级等级评为D级的；

（四）存在其他违背公开、公平、公正和诚实信用原则行为的。”。

（七）第二十三条修改为“本办法自2019年2月1日起施行,有效期至2028年8月24日止，由南京市住房保障和房产局负责解释。”。

七、对《关于印发〈南京市建筑幕墙维护检修管理办法〉的通知》（宁房规字〔2020〕1号）作出修改

（一）将第十七条第二款修改为“维护检修责任人拒不采取有效措施的，房屋安全行政主管部门在房产交易、租赁信息平台进行风险提示；被行政处罚的，依法记入社会信用信息。”。

（二）将第二十一条修改为“本办法自2020年3月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。”。

八、对《关于印发〈南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）（试行）〉的通知》（宁房规字〔2020〕2号）作出修改

（一）将标题修改为“《关于印发〈南京市房产行政处罚自由裁量基准（房屋使用安全类）〉的通知》”。

（二）在正文最后增加“本通知自2020年10月29日起实施，有效期至2028年8月24日止。”内容。

九、对《关于印发〈南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则（试行）〉的通知》（宁房规字〔2021〕1号）作出修改

（一）将标题修改为“《关于印发〈南京市住房租赁企业租赁资金银行监管实施细则〉的通知》”。

（二）将第二十三条修改为“本细则自2021年9月1日起施行，有效期至2028年8月24日止，国家、省、市有关管理部门出台新的规定，依照新规定执行。”。

本通知自印发之日起施行。

附件：南京市住房保障和房产局有效行政规范性文件汇编（2023年版）

南京市住房保障和房产局

2023年8月25日