

关于印发《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》
和《物业管理师资格认定考试办法》的通知

各省、自治区、直辖市人事厅（局）、建设厅（建委、房地产管理局），国务院各部委、各直属机构人事部门，中央管理的企业：

根据《物业管理条例》有关规定，为规范物业管理行为，现将《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》印发给你们，请遵照执行。

附件：1·物业管理师资格认定考试申报表
2·物业管理资格认定考试合格人员情况汇总表

(略)

中华人民共和国人事部
中华人民共和国建设部
二〇〇五年十一月十六日

物业管理师制度暂行规定

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理行为，提高物业管理专业管理人员素质，维护房屋所有权人及使用人的利益，根据《物业管理条例》及国家职业资格证书制度有关规定，制定本规定。

第二条 本规定适用于在物业管理企业中，从事物业管理工作的专业管理人员。

第三条 本规定所称物业管理师，是指经全国统一考试，取得《中华人民共和国物业管理师资格证书》（以下简称《资格证书》），并依法注册取得《中华人民共和国物业管理师注册证》（以下简称《注册证》），从事物业管理工作的专业管理人员。

物业管理师英文译为：Certified Property Manager

第四条 国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划。

第五条 建设部、人事部共同负责全国物业管理师职业准入制度的实施工作，并按职责分工对该制度的实施进行指导、监督和检查。

县级以上地方人民政府房地产主管部门和人事行政部门按职责分工实施物业管理师职业准入制度。

第二章 考 试

第六条 物业管理师资格实行全国统一大纲、统一命题的考试制度，原则上每年举行一次。

第七条 建设部组织成立物业管理师资格考试专家委员会，负责拟定考试科目、考试大纲，组织命题，建立并管理考试试题库等工作。

第八条 人事部组织专家审定考试科目、考试大纲、考试试题，组织实施考试工作；会同建设部研究确定合格标准，并对考试考务工作进行指导、监督和检查。

第九条 凡中华人民共和国公民，遵守国家法律、法规，恪守职业道德，并具备下列条件之一的，可以申请参加物业管理师资格考试：

- (一) 取得经济学、管理科学与工程或土建类中专学历，工作满 10 年，其中从事物业管理工作满 8 年。
- (二) 取得经济学、管理科学与工程或土建类大专学历，工作满 6 年，其中从事物业管理工作满 4 年。
- (三) 取得经济学、管理科学与工程或土建类大学本科以上学历，工作满 4 年，其中从事物业管理工作满 3 年。
- (四) 取得经济学、管理科学与工程或土建类双学士学位或研究生班毕业，工作满 3 年，其中从事物业管理工作满 2 年。
- (五) 取得经济学、管理科学与工程或土建类硕士学位，从事物业管理工作满 2 年。
- (六) 取得经济学、管理科学与工程或土建类博士学位，从事物业管理工作满 1 年。
- (七) 取得其他专业相应学历、学位的，工作年限及从事物业管理工作年限均增加 2 年。

第十条 物业管理师资格考试合格，由人事部、建设部委托省、自治区、直辖市人民政府人事行政部门，颁发人事部统一印制，人事部、建设部用印的《资格证书》。该证书在全国范围内有效。

第十一条 以不正当手段取得《资格证书》的，由省、自治区、直辖市人民政府人事行政部门收回《资格证书》。自收回《资格证书》之日起，3 年内不得再次参加物业管理师资格考试。

第三章 注 册

第十二条 取得《资格证书》的人员，经注册后方可以物业管理师的名义执业。

第十三条 建设部为物业管理师资格注册审批机构。省、自治区、直辖市人民政府房地产主管部门为物业管理师资格注册审查机构。

第十四条 取得《资格证书》并申请注册的人员，应当受聘于一个具有物业管理资质的企业，并通过聘用企业向本企业工商注册所在省的注册审查机构提出注册申请。

第十五条 注册审查机构在收到申请人的注册申请材料后，对申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在 5 个工作日内，一次告知申请人需要补正的全部内容，逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

对受理或者不予受理的注册申请，均应出具加盖注册审查机构专用印章和注明日期的书面凭证。

第十六条 注册审查机构自受理注册申请之日起 20 个工作日内，按规定条件和程序完成申请材料的审查工作，并将注册申请材料材料和审查意见报注册审批机构审批。

注册审批机构自受理注册申请人员材料之日起 20 个工作日内作出决定。在规定的期限内不能作出决定的，应当将延长期限的理由告知申请人。

对作出批准决定的，应当自决定批准之日起 10 个工作日内，将批准决定送达注册申请人，并核发《注册证》。对作出不予批准决定的，应当书面说明理由，并告知申请人享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权力。

第十七条 物业管理师资格注册有效期为 3 年。《注册证》在有效期限内是物业管理师的执业凭证，由持证人员保管和使用。

第十八条 初始注册者，可以自取得《资格证书》之日起 1 年内提出注册申请。逾期未申请者，在申请初始注册时，必须符合本规定继续教育的要求。

初始注册时需要提交下列材料：

- (一)《中华人民共和国物业管理师初始注册申请表》；
- (二)《资格证书》；
- (三)与聘用单位签订的劳动合同；
- (四)逾期申请初始注册人员的继续教育证明材料。

第十九条 注册有效期届满需要继续执业的，应当在有效期届满前 30 个工作日内，按照本规定第十四条规定的程序申请延续注册。注册审批机构应当根据申请人的申请，在规定的时限内作出延续注册的决定；逾期未作出决定的，视为准予延续注册。

延续注册时需要提交下列材料：

- (一)《中华人民共和国物业管理师延续注册申请表》；
- (二)与聘用单位签订的劳动合同；
- (三)达到注册期内继续教育要求的证明材料。

第二十条 在注册有效期内，物业管理师变更执业单位，应按照本规定第十四条规定的程序办理变更注册手续。变更注册后，其《注册证》在原注册有效期内继续有效。

变更注册时需要提交下列材料：

- (一)《中华人民共和国物业管理师变更注册申请表》；
- (二)与新聘用单位签订的劳动合同；
- (三)工作调动证明或者与原聘用单位解除劳动合同的证明，退休人员的退休证明。

第二十一条 物业管理师因丧失行为能力、死亡或者被宣告失踪的，其《注册证》失效。

第二十二条 注册申请人有下列情形之一的，注册审批机构不予注册：

- (一)不具有完全民事行为能力的；
- (二)刑事处罚尚未执行完毕的；
- (三)在物业管理活动中受到刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满 2 年的；
- (四)法律、法规规定不予注册的其他情形。

第二十三条 物业管理师或者聘用单位有下列情形之一的，应由本人或聘用单位按规定的程序向当地注册审查机构提出申请，由注册审批机构核准后，办理注销手续，收回《注册证》。

- (一)不具有完全民事行为能力的；
- (二)申请注销注册的；
- (三)与聘用单位解除劳动关系的；
- (四)注册有效期满且未延续注册的；
- (五)被依法撤销注册的；
- (六)造成物业管理项目重大责任事故或者受到刑事处罚的；
- (七)聘用单位被吊销营业执照的；
- (八)聘用单位被吊销物业管理资质证书的；

- (九) 聘用单位破产的；
- (十) 应当注销注册的其他情形。

第二十四条 注册申请人以不正当手段取得注册的，注册审批机构应当撤销注册，并依法给予行政处罚；当事人在3年内不得再次申请注册；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 被注销注册或者不予注册的人员，重新具备初始注册条件，并符合本规定继续教育要求的，可按照本规定第十四条规定的程序申请注册。

第二十六条 注册审批机构应当定期公布注册有关情况。当事人对注销注册、不予注册或者撤销注册有异议的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四章 执 业

第二十七条 物业管理师依据《物业管理条例》和相关法律、法规及规章开展执业活动。

第二十八条 物业管理项目负责人应当由物业管理师担任。物业管理师只能在一个具有物业管理资质的企业负责物业管理项目的管理工作。

第二十九条 物业管理师应当具备的执业能力：

- (一) 掌握物业管理、建筑工程、房地产开发与经营等专业知识；
- (二) 具有一定的经济学、管理学、社会学、心理学等相关学科的知识；
- (三) 能够熟练运用物业管理相关法律、法规和有关规定；
- (四) 具有丰富的物业管理实践经验。

第三十条 物业管理师的执业范围：

- (一) 制定并组织实施物业管理方案；
- (二) 审定并监督执行物业管理财务预算；
- (三) 查验物业共用部位、共用设施设备和有关资料；
- (四) 负责房屋及配套设施设备和相关场地的维修、养护与管理；
- (五) 维护物业管理区域内环境卫生和秩序；
- (六) 法律、法规规定和《物业管理合同》约定的其他事项。

第三十一条 物业管理项目管理中的关键性文件，必须由物业管理师签字后实施，并承担相应法律责任。

第三十二条 物业管理师应当妥善处理物业管理活动中出现的问题，按照物业服务合同的约定，诚实守信，为业主提供质价相符的物业管理服务。

第三十三条 物业管理师应当接受继续教育，更新知识，不断提高业务水平。每年接受继续教育时间应当不少于40学时。

第五章 附 则

第三十四条 对在本规定发布之日前，长期从事物业管理工作，具有丰富物业管理实践经验，并符合考试认定条件的专业管理人员，可通过考试认定办法取得物业管理师资格。

第三十五条 取得《资格证书》的人员，用人单位可以根据工作需要聘任经济师职务。

第三十六条 符合考试报名条件的香港、澳门居民，可以申请参加物业管理师资格考试。申请人在报名时提交本人身份证明、国务院教育行政部门认可的相应专业学历或者学位证书、从事工作及物业管理相关实践年限证明。台湾地区专业技术人员参加考试的办法另行规定。

外籍专业人员申请参加物业管理师资格考试、注册和执业等管理办法另行制定。

第三十七条 物业管理师继续教育内容、物业管理企业配备物业管理师数量和注册管理等具体办法，由建设部另行规定。

第三十八条 各级人事行政部门和房地产主管部门及物业管理师资格考试等机构，在实施物业管理师制度过程中，因工作失误，使专业管理人员合法权益受到损害的，应当依据国家有关规定给予相应赔偿，并可向有关责任人追偿。

第三十九条 各级人事行政部门和房地产主管部门及物业管理师资格考试等机构的工作人员，有不履行工作职责，监督不力，为本人或他人谋取私利等违法违纪行为的，视情节轻重，给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 本规定自 2005 年 12 月 1 日起施行。

物业管理师资格考试实施办法

第一条 人事部、建设部共同成立物业管理师资格考试办公室（以下简称考试办公室，设在建设部），负责考试相关政策的研究及管理工作。具体考务工作委托人事部考试中心负责。

各省、自治区、直辖市的考试工作由当地人事行政部门会同房地产主管部门组织实施，并协商确定具体职责分工。

第二条 物业管理师资格考试科目为《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业管理综合能力》和《物业管理经营》。

第三条 资格考试分 4 个半天进行。《物业管理基本制度与政策》、《物业管理经营》、《物业管理综合能力》3 个科目的考试均为 2·5 小时，《物业管理实务》科目考试时间为 3 个小时。

第四条 符合《物业管理师制度暂行规定》（以下简称《暂行规定》）有关报名条件的人员，均可报名参加物业管理师资格考试。

第五条 符合《暂行规定》有关报名条件，并于 2004 年 12 月 31 日前，评聘工程类或经济类高级专业技术职务，且从事物业管理工作满 10 年的人员，可免试《物业管理基本制度与政策》、《物业管理经营》2 个科目，只参加《物业管理实务》、《物业管理综合能力》2 个科目的考试。

第六条 考试成绩实行 2 年为一个周期的滚动管理办法，参加全部 4 个科目考试的人员必须在连续两个考试年度内通过全部科目；免试部分科目的人员必须在一个考试年度内通过应试科目。

第七条 参加考试由本人提出申请，携带所在单位出具的有关证明及相关材料到当地考试管理机构报名。考试管理机构按规定的程序和报名条件审查合格后，发给准考证。参加考试人员凭准考证在指定的时间、地点参加考试。

国务院各部门所属单位和中央管理企业的专业管理人员按属地原则报名参加考试。

第八条 考试日期为每年第三季度。考点原则上设在省会城市和直辖市的大、中专院校或高考定点学校，如确需在其他城市设置，须经建设部和人事部批准。

第九条 物业管理师资格考试及有关项目的收费标准，须经当地价格行政部门批准，并公布于众，接受群众监督。

第十条 坚持考试与培训分开的原则。凡参与考试工作（包括命题、审题与组织管理）的人员，不得参加考试的举办与考试内容有关的培训工作。报考人员参加相关培训坚持自愿的原则。

第十一条 考试考务工作应严格执行考试工作的有关规章制度，切实做好试卷命制、印刷、发送过程中的保密工作，严格遵守保密制度，严防泄密。

第十二条 考试工作人员应严格遵守考试工作纪律，认真执行考试回避制度。对违反考试纪律和有关规定行为的，按照《专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定》（人事部令第3号）处理。

物业管理师资格认定考试办法

一、认定考试申报条件

遵守中华人民共和国宪法和各项法律、法规，恪守职业道德，身体健康，评聘为中级及以上专业技术职务，担任物业管理项目经理或物业管理项目管理处主任及以上职务满5年，管理过2个以上物业管理项目，管理面积达到20万平方米，管理业绩良好，取得建设部颁发的物业管理经理岗位培训合格证书，并同时具备下列条件（一）和（二）中各一项的在职在编人员，可报名参加物业管理师资格认定考试。

（一）学历与工作经历

- 1、具有大学本科以上学历或学位，从事物业管理工作满5年。
- 2、具有大学专科学历，从事物业管理工作满10年。
- 3、具有中专学历，从事物业管理工作满15年。

（二）专业水平与业绩

- 1、在有国内统一刊号（CN）或国际刊号（ISSN）的期刊上，作为第一作者发表过物业管理专业论文2篇及以上（每篇不少于2000字）；
- 2、出版有统一书号（ISBN）的物业管理相关专业著作（本人独立撰写章节在30000字以上）。
- 3、获得物业管理相关专业省部级以上科技成果奖项目的主要技术负责人（前5名）。

二、认定考试组织

物业管理师资格认定考试由人事部、建设部共同负责，并成立“全国物业管理师认定考试办公室”（以下简称“全国认定考试办公室”），负责认定考试的管理工作。

各省、自治区人事厅、建设厅和直辖市人事局、房地产管理局按职责分工负责本地区认定考试管理工作。

三、认定考试方式

- （一）认定考试采取全国统一组织、闭卷笔答方式进行。
- （二）认定考试科目为《物业管理实务》。考试主要考察物业管理专业工作的实际能力。
- （三）认定考试合格标准由人事部、建设部共同研究确定。

四、认定考试申报材料

- (一)《物业管理师资格认定考试申报表》(附件1)一式两份；
- (二)学历或学位证书、评聘专业技术职务证书、物业管理企业资质证书、物业管理企业经理岗位培训合格证书、获奖证书、担任项目负责人任命文件和论文、专著封面及内容说明的复印件。
- (三)所在单位出具的职业道德和管理业绩证明，获奖单位出具的获奖项目主要技术负责人证明。
- (四)本人近期1寸免冠相片3张。

五、认定考试程序

- (一)符合认定考试条件的人员，通过聘用单位向单位工商登记注册所在地省、自治区、直辖市房地产主管部门报送申请材料。
 - (二)各省、自治区、直辖市房地产主管部门对申报人员材料进行审查，提出审查意见，并经当地人事行政部门复审合格后，由物业管理师资格认定考试考务机构向申请人核发准考证。
 - (三)参加认定考试人员按照有关规定，携带相关证件，在准考证指定的时间和地点参加考试。
 - (四)认定考试结束后，各省、自治区、直辖市物业管理师资格认定考试管理部门将认定考试人员申报材料、考试信息软盘和《物业管理师资格认定考试合格人员情况汇总表》(附件2)一并报全国认定考试办公室。
 - (五)全国认定考试办公室组织有关专家对各地报送的申报人员材料和考试人员成绩进行审核，将审核合格人员名单进行公示。经公示无异议后，由建设部、人事部审批后向社会公告获得《中华人民共和国物业管理师资格证书》人员的名单。
- 对未通过认定考试的申请人，委托各省、自治区、直辖市物业管理师资格认定考试管理部门向其说明不通过的理由。

六、认定考试有关要求

- (一)各地应及时将本通知精神向社会公告。认定考试申请材料上报和考试时间及各环节工作另行通知。
- (二)各地区应严格按照规定的条件和程序，认真做好申报、审查和复审工作。凡不认真把关和弄虚作假的，按照《行政许可法》有关规定处理。
- (三)各地区在审查、复审时，应核查各类证书及相关证明文件的原件。报送的各类证书等相关证明文件的复印件应由所在单位人事部门负责人签署意见、加盖单位印章，并承担相关责任。
- (四)物业管理师资格认定考试考务各环节工作，应按照《物业管理师资格考试实施办法》有关要求进行。对违反考试纪律和有关规定行为的，按照《专业技术人员资格考试违纪违规行为处理规定》处理。
- (五)全国认定考试办公室公示网站为：中国住宅与房地产信息网(<http://www.realestate.gov.cn>)、中国物业管理协会网站(<http://www.ecpmi.org.cn>)。