



北京中海正信物业服务评估监理有限公司

独立、客观、公正

全国物业第三方评估监理业务供应商



目 录

一、公司简介

二、物业第三方评估的作用和价值

三、业务范围

(一) 社区治理服务评估

(二) 物业服务费用测算评估

(三) 物业服务质量评估

(四) 物业项目承接查验评估

(五) 物业服务等级标准评定

(六) 物业服务星级标准评定

(七) 设施设备现状评估

(八) 住宅专项维修资金使用顾问咨询

(九) 客户满意度调查评估

(十) 业主大会顾问咨询

(十一) 安全生产检查评估

(十二) 物业管理顾问咨询

(十三) 物业服务品控监理

(十四) 物业早期介入咨询

(十五) 物业标准体系建立

(十六) 招投标代理业务

四、物业第三方评估、咨询业务涵盖的业态



北京中海正信物业服务评估监理有限公司于2011年6月份在北京成立，是根据《中华人民共和国物权法》和建设部《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》《北京市物业服务第三方评估监督管理办法》要求成立的独立第三方物业服务评估监理机构。是全国第一批拥有住房和城乡建设委员会颁发的物业服务评估监理机构资质企业。

北京中海正信物业服务评估监理有限公司具有强大的专业评估团队，由注册经济师、注册会计师、注册物业管理师、电气工程师、结构工程师、暖通工程师、土建工程师等组成；全部具有国家颁发的中、高级以上职称及国家人事部、建设部全国统一颁发的相关职称证书。

公司始终秉承专业、严谨、客观、公正的服务理念，并在每一个受托评估监理项目中贯彻精益求精，评估有据的工作原则，确保评估结论的准确性、合法性和可追溯性，维护委托方的合法权益。优秀的业绩良好的信誉使我们多次被国家部门，机关单位选聘，在多个重大重点项目中担任物业服务评估监理工作，为项目顺利完成做出了突出的贡献，获得委托单位高度好评。

北京中海正信物业服务评估监理有限公司是以建设绿色社区，和谐社区为己任，可为广大小区业主，业委会物业，开发商提供小区审计服务（环保，物业，工程及能耗），招投标服务及承接查验评估监理服务，新能源电站设计建设（享受国家补贴的屋顶光伏，电动充电桩）服务及大数据分析服务等，根据公司战略部署，公司将更多的关注绿色小区，智慧小区的建设及评估服务，希望与更多的兄弟省市合作，我们将一如既往的坚持独立，客观，公正的行业准则，坚定的把物业服务评估事业推向新的高度。

公司营业执照



统一社会信用代码 911101065768975780		 营 业 执 照 (副 本) (1-1)		 扫描二维码登录 “国家企业信用 信息公示系统” 了解更多登记、 备案、许可、监 管信息
名 称	北京中海正信物业服务评估监理有限公司	注 册 资 本	950万元	
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期	2011年06月14日	
法 定 代 表 人	查勇	营 业 期 限	2011年06月14日 至 2031年06月13日	
经 营 范 围	物业服务评估监理; 技术检测; 工程项目管理; 节能环保系统设计; 技术培训; 组织社区文化活动; 招标代理。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)	住 所	北京市海淀区清河嘉园东区甲1号楼12层1245	
登记机关				 2022年 07 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

企业文化

公司全称: 北京中海正信物业服务评估监理有限公司

公司简称: 中海正信

品牌定位: 全国物业第三方评估监理业务供应商

企业愿景: 成为社会物业第三方评估监理知名品牌

企业使命: 促进物业管理行业健康有序发展

经营宗旨: 求真务实 客观公正

经营理念: 诚信为本, 合作共赢



二、物业第三方评估的作用和价值



社会很多领域和行业内的纠纷和矛盾，迫切需要第三方机构或第三方力量的介入。第三方机构遵循独立、客观、公正的原则，更公正、合理的代表社会各方面的利益，协调并避免矛盾升级，以解决问题为目标，依据相关法律、法规、政策和规范、标准以及合同约定，合理解决复杂的社会问题。

第三方机构对于社会的作用，有利于缓解社会矛盾，促进社会经济健康、和谐、有序发展，有利促进契约社会的提升，有利于促进树立社会公平、公正正能量风气，有利于社会法制化、规范化建设；对于政府而言，健全“督考合一”，把专业督查和第三方评估相结合，积极培育第三方服务市场，有利于防范履职风险，有利于政府公信力的建设；第三方机构对于企业界的作用，有利于控制成本，有利于服务质量的提升和优化，有利于企业风险的管控，同时有效的化解矛盾，增加社会的信任度，为企业专注发展注进强大的动力。

物业服务评估监理机构是站在第三方独立、客观、公正的角度上，利用专业的技术手段、进行科学的数据分析，全面服务物业管理市场、监督物业服务状况的重要行业。在物业服务费用测算、物业服务质量评估、物业项目承接查验等方面发挥积极作用；作为政府主管部门监管的重要手段，为业主、物业服务企业、建设单位（开发企业）建立平等、质价相符的契约关系提供一个客观、公正的沟通平台。

主要合作对象：政府主管部门（机关）、街道社区、行业协会、开发建设单位、物业服务企业、业主委员会/物业管理委员会、大专学校等单位。



三、业务范围

(一) 社区治理服务评估

目前物业管理已纳入党委领导、政府主导、居民自治、多方参与、协商共建格局的社区治理体系，专业评估机构可以参与、协助建立健全社区党组织领导下居民委员会、村民委员会、业主委员会或者物业管理委员会、业主、物业服务人等共同参与的治理架构。

住房和城乡建设或者房屋主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会、村民委员会可以根据物业服务标准和社区治理要求，委托专业评估机构对物业服务企业参与社区治理情况和共用部分管理状况进行评估、评价。



(二) 物业服务费用测算评估



针对各类业态新建项目进行物业服务费用测算评估，以满足住建或者房管部门的备案要求。通过物业服务评估监理单位对项目进行物业服务费用测算，一方面可以根据评估过程中收集的图纸、资料和公共设备设施清单，测算出真实且市场认可的物业服务成本费用；另一方面，可以遏制物业企业之间因物业费价格引起的恶性竞争导致的物业行业管理水平下降，有利于促进物业行业健康、有序发展。

业主与物业服务人对收费标准未能达成一致意见的，双方可以委托专业评估机构评估。

- 1、新建项目物业费测算评估；
- 2、既有物业服务标准与收费标准重新测算；
- 3、物业服务专项成本测算。

(三) 物业服务质量评估



通过物业服务评估监理单位对项目进行物业服务质量评估，可以使业主及物业服务企业了解真实的物业服务质量的现状和存在的问题，协助物业服务企业持续改进。**减少业主与物业服务企业之间因误解产生的矛盾，引导业主正确认识物业服务价格和服务质量的关系。**

(四) 物业项目承接查验评估

通过物业服务评估监理单位对项目进行物业承接/交接查验评估，可以在项目交付使用前或新、老物业服务企业更替时，彻底检查共用部位、共用设施设备情况，同时完整收集交接各项档案资料，使业主了解开发企业及物业服务企业交、接各方的责任、义务，减少因遗留问题所引发的涉物纠纷，维护当事人的合法权益，顺利完成物业权利的移交，更为实现建筑与设施设备绿色全生命周期运行打下坚实基础。

- 1、新建物业项目承接查验评估
- 2、物业服务企业更迭查验评估
- 3、共用设施设备专项查验评估





(五) 物业服务等级标准评定

为了维护业主、物业服务企业的合法权益，根据政府住建（房管）部门、街道社区、业主的委托，依据物业服务等级标准，对辖区内的物业服务项目进行服务等级评定，并出具物业服务等级标准评定报告。



(六) 物业服务质量星级标准评定



为了维护业主、物业服务企业的合法权益，鼓励物业服务企业优化提升物业服务水平，根据政府住建（房管）部门、街道社区、业主的委托，依据物业服务质量星级标准，对辖区内的物业服务项目进行服务质量星级评定，并出具物业服务质量星级标准评定报告。

星级评定旨在为物业服务提供规范化标准，提升物业管理服务水平，督促物业服务企业向业户提供更专业、更完善、更优质服务，助力项目增值保值，不断促进行业稳健、持续发展。

(七) 设施设备现状评估

针对各类业态物业项目的共用部位（园区、楼栋内部、外立面、地下空间、屋面等）、共用设施设备（包括：电气系统、电梯系统、安全防范系统、消防系统、给排水系统、供暖系统、空调系统、通风系统等）的现状及运行维护的管理情况进行专业评估，暴露出安全隐患或其他问题，评判是否需要进行中、大修、更新改造。



(八) 住宅专项维修资金使用顾问咨询



业主大会（业主委员会或物业管理委员会）筹集、管理和使用专项维修资金，业主在物业管理活动中享有监督专项维修资金的管理和使用的权利。物业管理相关主体可以委托专业评估机构对专项维修资金使用全过程进行评估，根据《民法典》、《住宅专项维修资金使用管理办法》等相关法律、法规及规章的规定，就物业项目的物业专项维修资金的申请、使用方案进行评估、顾问咨询。



(九) 客户满意度调查评估



- 1、客户满意度第三方独立调查
- 2、神秘客暗访

(十) 业主大会顾问咨询

- 1、业主大会成立及业委会选举顾问咨询
- 2、物业管理委员会组建顾问咨询
- 3、物业管理委员会向业主委员会转化顾问咨询
- 2、业委会/物管会履职培训
- 3、业主自治管理指导
- 4、业主大会选聘物企咨询



(十一) 安全生产检查评估

- 1、物业安全管理评估
- 2、单位消防安全管理评估



(十二) 物业管理顾问咨询



基于物业管理专业，提供包括物业管理企业创建、物业管理服务政策法规咨询、业委会咨询顾问、物业安全隐患排查、物业销售案场咨询顾问、物业风险控制管理咨询、智慧物业咨询顾问、物业安全生产标准化指导等咨询顾问服务。

- 1、企业管理顾问服务
- 2、项目管理顾问服务
- 3、企业团建策划
- 4、绿色物业管理项目咨询



(十三) 物业服务品控监理

(十四) 物业早期介入咨询



- 1、物业服务品质（品控）管理外包；
- 2、物业服务客户满意度调查；
- 2、物业服务合同履约监理；
- 3、尽职调查。

项目早期介入是指新建物业竣工之前，建设单位在项目的立项、规划设计、施工建设、营销策划、竣工验收阶段所引入的物业服务咨询活动，物业服务企业从业主使用和物业服务的角度对物业的环境布局、功能规划、楼宇设计、材料选用、设备选型、配套设施、管线布置、施工质量、竣工验收等方面提出的合理化意见和建议，以便建成的物业更好地满足业主和物业使用人的需求，方便物业服务工作的开展。



(十五) 物业标准体系建立

(十六) 招投标代理业务

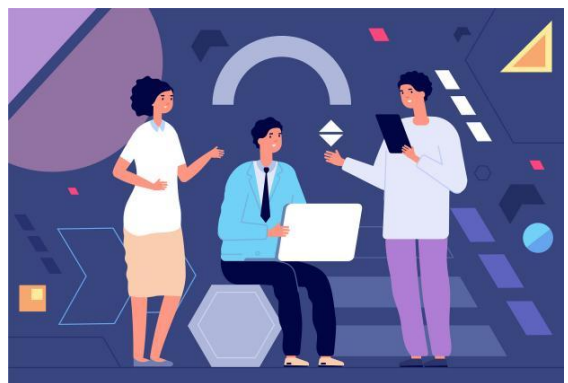
调研沟通：项目查验、调研，与物业各部门进行沟通，发现管理服务中需改善的问题；

方案设计：根据调研结果，设计贴合物业企业或项目实际的标准化体系建立方案；

标准撰写：撰写标准化文件，包括：基础标准、管理标准、程序、

工作标准：服务标准及管理服务记录等序列文件，并进行沟通调整；

培训运行：标准审核通过后，进行培训讲解和试运行，并进行修改和调整，最终定稿发布。



- 1、招标代理服务
- 2、投标咨询服务
- 3、代写投标文件



(十七) 低碳绿色小区项目申报, 审核



一、项目申报

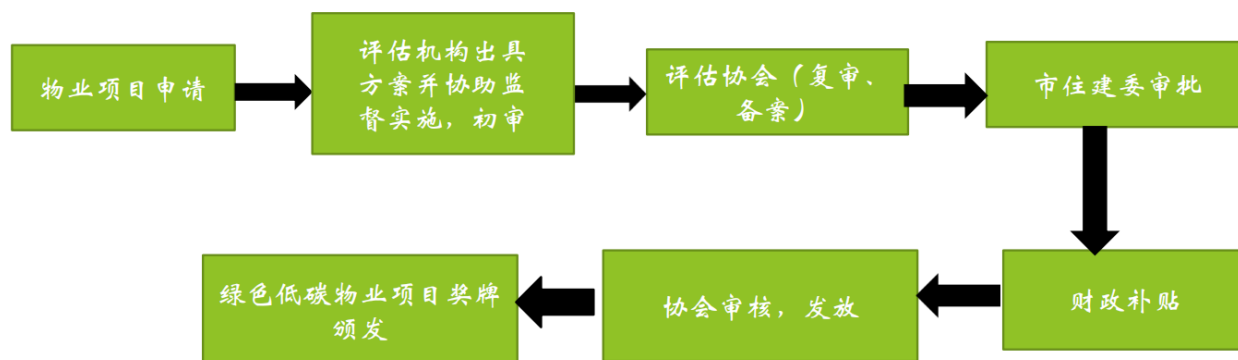
1. 申报材料: 申报单位需提交以下材料:

- a. 申报表: 填写完整的低碳绿色小区项目申报表, 包括项目名称、实施单位、项目简介、实施方案等;
- b. 证明材料: 包括小区规模、绿化率、低碳设施等相关证明材料; c. 可行性研究报告: 对项目实施的可行性进行详细分析, 包括技术、经济、社会等方面的可行性。

2. 申报流程:

- a. 申报单位向当地住房和城乡建设部门提交申报材料;
- b. 住房和城乡建设部门对申报材料进行初步审核, 筛选符合条件的项目;
- c. 通知申报单位提交补充材料或组织专家评审。

二、项目审核流程



三、低碳物业项目

低碳物业项目就是通过能源、资源、交通、用地、建筑等综合手段,来减少社区规划建设和使用管理过程中的温室气体排放的社区。

低碳生态区的高造价主要体现在太阳能光伏板以及中水回收装置以及节能材料的造价方面。但小区建成后,规划地区的总体能源节约度约为40%—50%。交通方便也是一种低碳。在居民小区,公交专用线和公交站点距离居住地应该不超过500 道路有自行车道和人行道的设置,居住人口距邻里中心不超过500米等。

与绿色住宅、节能住宅等等相比,低碳住宅更偏重于强调能耗带来的温室气体——二氧化碳的排放量问题。事实上,低碳住宅的概念涵盖的范围应该包括住宅从早期的土地规划、建筑材料、建设施工、交付使用等全过程,社区的物业管理也应纳入此范畴,不仅新建住宅可以追求低碳目标,老社区也可以通过改造,实现绿色节能,减少二氧化碳的排放。实现碳中和。



四、物业第三方评估、咨询业务涵盖的业态

住宅小区、写字楼、商业、产业园、大专院校、政府机关、营区等

住宅小区



写字楼大厦



商业



大专院校



政府机关



营区





联系我们

公司名称：北京**中海**正信物业服务评估监理有限公司

咨询电话： 010-87295600

电子邮件： cnkdx@126.com

网 站： www.bjzhzx.cn

微信扫描二维码，关注企业公众号

