

景德镇市昌江区住建局
景德镇市昌江公安分局
景德镇市昌江区市场监督管理局
景德镇市昌江区城市管理局
景德镇市昌江区民政局
景德镇市昌江区消防救援大队

文件

昌住建字〔2023〕2号

关于印发《昌江区物业服务企业退出项目管理暂行办法》的通知

各乡镇（街道）、各有关单位：

为进一步规范我区物业管理行业的有序进入和退出机制，维护当事人的合法权益，做好项目管理的衔接工作，保持业主正常生活秩序，区住建局联合五部门制定了《昌江区物业服务企业退

出项目管理暂行办法》，现将该办法印发给你们，请你们遵照执行。

附件：《昌江区物业服务企业退出项目管理暂行办法》



昌江区住建局



昌江公安分局



昌江区市场监督管理局



昌江区城市管理局



昌江区民政局



昌江区消防救援大队

2023年1月18日

昌江区物业服务企业退出项目管理暂行办法

第一条 为了规范物业服务企业退出项目管理的活动，有效提升物业服务水平，维护当事人的合法权益，做好项目管理的衔接工作，保持业主正常生活秩序，根据《民法典》、国务院《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》、《关于进一步加强昌江区物业管理工作的实施意见》、《关于建立昌江区物业管理联席会议制度》和国家有关法律、法规、政策，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称物业管理项目，是指物业服务企业与开发建设单位、业主根据物业服务合同的约定提供服务的項目。

第三条 退出项目管理应当本着维护社会稳定、保证居民基本生活秩序、依法有序、平稳过渡的原则进行。

第四条 区物业管理行政主管部门（简称区物业主管部门，下同）负责本辖区内物业服务企业退出物业管理过程的监督、业务指导工作。

昌江区物业管理联席会议办公室指导街道办事处（乡镇人民政府）（简称街道，下同）对本辖区内物业服务企业退出项目管理的工作实施监督和组织协调，按《《关于进一步加强

强昌江区物业管理工作的实施意见》的规定根据实际情况召开相应级别的联席会议。社区协助街道做好有关工作。

住建、公安、信访、城管、民政、应急管理、市场监管、消防、环卫、等部门要按照各自工作职责，加强协调配合，协助街道、社区做好物业服务企业退出项目管理阶段的衔接工作。

第五条 物业服务企业应当坚持诚信守法的原则，严格履行退出程序和相应职责，协助解决项目遗留问题，做好新老物业管理或社区代管衔接工作，保持项目管理的连续性。

第六条 业主大会应当从保持项目管理的连续性和长远利益出发，慎用辞退权，保证业主的正常生活秩序。

第七条 前期物业管理期间，是指物业开始销售（预售）起，至业主大会成立并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同之日前的物业管理。在前期物业管理期间，物业服务企业或开发建设单位要求提前解除合同的，应于拟解除合同日3个月前书面告知对方，并承担相应违约责任。开发建设单位应当及时另行选聘不低于原企业资质的物业服务企业，物业服务标准、收费标准按原物业服务合同约定的标准执行。物业项目符合物业管理招投标要求的，应由开发建设单位按规定重新招标。开发建设单位应于新物业服务企业确定后10

日内将更换物业服务企业的情况书面函告物业买受人，并抄报物业项目所在区物业主管部门、街道和社区。

第八条 物业服务合同期限未满，物业服务企业要求提前解除合同的，适用下列程序：

（一）物业服务企业应当在拟解除合同日前 3 个月，将拟退出原因、退出时间、同意承担的违约责任以书面形式告知业主委员会，并同时告知当地街道、社区和区物业主管部门。

（二）业主委员会应于收到书面通知后 3 日内将物业企业退出的相关事宜在物业管理区域内进行公告征求业主意见，公告时间不少于 7 天。公告期满持异议业主未超过建筑物总面积 1/2 且总人数 1/2 的，业主委员会应及时与物业企业就退出事宜进行协商，并依法签订退管协议。退管协议应在物业管理区域内公告 7 天，同时抄报项目所在区物业主管部门、街道和社区。

（三）业主委员会应当于签订退管协议之日起 15 日内在当地街道、社区的指导下开展选聘新物业服务企业的工作，并于拟解除合同之日前依法与新物业服务企业签订物业服务合同。

(四)公告期满持异议业主超过建筑物总面积 1/2 且总人数 1/2 或双方未达成退管协议的,原物业服务合同继续履行,有异议的一方应通过司法途径解决。

第九条 物业服务合同期限未满,业主大会要求提前解除合同的,适用下列程序:

(一)业主委员会或占建筑物总面积 20%且总人数 20%以上业主提议提前解除合同的,业主委员会应当自收到提议之日起 20 日内筹备召开业主大会进行表决。在召开业主大会 15 日前,将提前解除合同的理由、解除合同时间、需承担的违约责任及会议相关内容以书面形式在物业管理区域内公告,同时告知当地街道、社区。拟解除合同时间不得少于召开业主大会表决之日后三个月。

(二)经业主大会表决通过提前解除合同的,业主委员会应当在业主大会作出决议后 3 日内,将解约原因、解约时间和同意承担的违约责任书面告知物业服务企业,并及时与物业服务企业协商退出事宜,依法签订退管协议。退管协议应在物业管理区域内公告 7 天,并抄报项目所在区物业主管部门、街道和社区。

(三)业主委员会应当于签订退管协议之日起 15 日内在当地街道、社区的指导下开展选聘新物业服务企业的工作,

并于拟解除合同之日前依法与新物业服务企业签订物业服务合同。

（四）业主大会表决未通过或双方未达成退管协议的，原物业服务合同继续履行，有异议的一方应通过司法途径解决。

（五）业主大会已对提前解除合同事宜进行表决的，对业主大会决议有异议的业主、使用人不得以串连、在物业区域内张贴大小字报等形式影响物业的稳定秩序。

第十条 业主委员会应于物业服务合同期满前三个月，在街道、社区的指导下组织召开业主大会续聘或选聘物业服务企业，并在物业服务合同期满前签订新的物业服务合同。业主大会决定不续聘原物业服务企业的，应于业主大会决议后10日内书面告知原物业服务企业，同时抄报项目所在区物业主管部门、街道和社区。

第十一条 符合第七、八、九、十、条情形物业服务合同终止的，原物业服务企业应当做好以下工作：

（一）原物业服务企业应当在合同终止之日前1个月，在物业区域内公布物业经营性收入的收支情况；

(二) 原物业服务企业应当在合同终止之日起 10 日内，向业主委员会（开发建设单位）、新物业服务企业移交下列资料和财物：

1、利用物业共用设施、共用场地等所得收益的收支情况明细帐和余额；

2、物业管理用房和属于业主共同所有的其他财物；

3、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，物业区域内道路、地下停车库，地下管网工程竣工图等相关资料；

4、共用设施设备清单；

5、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

6、业主名册和业主水、电表抄见数；

7、多收的物业服务费等相关费用；

8、物业管理商业用房的出租合同以及利用属业主所有的共用部位经营的相关资料；

9、物业管理需要的其他资料；

10、实行酬金制的，应当移交管理期间的财务资料。

第十二条 新的物业服务企业进驻物业时，应当与原物业服务企业、业主委员会共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并制作物业查验记录。查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等，并由查验人签字，双方企业和业主委员会盖章。存在争议的，应当在查验记录中载明。

第十三条 合同未解除前，物业服务企业应当继续按照合同约定做好服务，积极协助业主大会选聘新物业服务企业。业主应当按时交纳物业服务费至合同解除之日。

（一）原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费为由拒绝办理交接。原物业服务企业可委托新物业服务企业代为收取业主欠交的物业服务费，也可以自行收取，但不得影响业主的正常生活、工作秩序。新物业服务企业应为原物业服务企业收取欠缴物业服务费提供帮助。

（二）业主委员会对原物业服务企业提供的帐目有异议的，可聘请专业审计机构进行财务审计，审计费用可从属业主所有经营性收益中支出，业主委员会应向业主公布审计结果及审计费用。原物业服务企业应当积极配合作好审计工作。

（三）新旧物业服务企业应本着友好合作的态度办理交接工作，交接过程中出现的不同意见，可由当地街道和社区会

同组织召开物业管理联席会议组织协调，协调无效的，应通过司法途径解决。

第十四条 在物业交接、查验过程中如出现业主委员会未成立或未能履行职责的情况，及时组建物业管理委员会或在业主代表和当地街道、社区的鉴证下，由新旧物业服务企业自行办理交接、查验手续。

第十五条 物业服务合同期满双方当事人不再续约，或经双方约定提前解除物业服务合同，但业主大会在规定时间内未能选聘到新的物业服务企业接管的，适用下列程序：

（一）在合同到期 1 个月前，业主或业主大会仍未选聘到新物业服务企业，业主委员会或原物业服务企业应当到物业所在街道和社区备案，并告知物业所在区物业主管部门。

（二）街道和社区接到业主委员会或物业服务企业备案后 5 个工作日内，应组织召开物业管理联席会议听取业主委员会、业主代表及物业服务企业的意见，并就继续管理服务做好协调沟通工作。

（三）街道、社区应当积极协助业主大会选聘新物业服务企业，指导业主大会与新接管的物业服务企业签订物业服务合同。区物业主管部门应主动提供信誉星级较好的物业企业相关信息，协助做好选聘工作。

（四）物业服务企业退出项目管理时，业主大会仍未能选聘到新物业服务企业的，街道启动应急处置程序，做好清扫保洁、垃圾清运等基本服务工作。实际发生的费用可从属业主所有经营性收益中支出。

第十六条 物业服务企业和业主、业主大会应当按照物业服务合同约定的期限或解除合同条件终止合同，任何一方不得擅自解除合同。

第十七条 住建、公安、信访、城管、民政、应急管理、市场监管、消防、环卫、等部门坚持将物业管理纳入社区治理体系。将物业管理作为社区治理的重要内容，要按照《关于进一步加强昌江区物业管理工作的实施意见》各自工作职责，对物业管理活动进行监督管理，要求物业服务企业应当严格按照国家有关物业服务规范义务，把行政监管与执法职能延伸至物业管理区域：

（一）物业服务企业不按本办法规定程序做好退出衔接工作的，由区物业主管部门责令限期改正，给予警告或通报批评，将该企业的不良行为书面报送市物业主管部门，可以将其纳入黑名单（江西省“物业管理云平台”信用管理中予以不良信用记录。）并向社会公布。情节严重的，由街道、社区整理相关证明资料，组织召开物业管理联席会议研究决定，提请市场监督管理部门列入异常经营名录中。

（二）各有关部门对物业管理活动进行监督管理中，物业服务企业未按照履行有关物业服务规范义务，由责任部门会同物业管理联席会议办公室召集相关部门及街道、社区对物业企业进行约谈并因下达书面整改意见书责令限期改正，对约谈要求整改两次以上仍不予整改的，由责任部门整理相关证明资料，会同物业管理联席会议办公室召开物业管理联席会议研究决定，提请市场监督管理部门列入异常经营名录中。

第十八条 因项目规模较小导致物业服务企业退出项目管理的，区物业主管部门要会同街道、社区从实际出发，本着规模经营、方便管理、降低成本、提高服务质量的原则，积极创造条件推动相邻项目整合，推进物业管理上水平。

第十九条 本办法自发布之日起施行。