

九江市物业服务企业承接退出服务

项目管理暂行办法

2020年3月26日经市政府同意，现予发布实施。

第一条 为规范物业服务企业承接退出物业服务项目管理工作，维护业主和物业服务企业的合法权益，构建安全、文明、和谐的居住环境，根据国务院《物业管理条例》《江西省物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）和《九江市加强和改进物业管理工作实施意见》（九办发电〔2018〕20号）等法规和政策文件，制定本办法。

第二条 本市中心城区行政区域内，因选聘前期物业服务企业或物业服务合同期满未续约或者提前解除合同，物业服务企业承接前期物业、物业服务企业退出物业服务项目和新聘物业服务企业承接物业服务项目，适用本办法。

本办法所称物业服务项目，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项目。

第三条 物业服务企业承接退出物业服务项目应当本着维护社会和谐稳定、保证业主正常生活秩序、依法有序、平稳过渡的原则进行。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责全市物业服务企业承接退出物业服务项目的监督管理工作。

各区物业管理行政主管部门负责本辖区内物业服务企业承接退出物业服务项目的具体监督管理和业务指导工作。

各区人民政府（管委会）负责制订本辖区内小区应急管理预案，指导街道办事处（乡镇人民政府）对本辖区内物业服务企业承接退出服务项目管理工作实施监督和组织协调，按《江西省物业管理条例》规定，根据实际情况召开物业联席会议。社区协助街道具体做好有关工作。

自然资源、城市管理、公安、应急管理（消防救援）、生态环境、发改、市场监管、信访等相关职能部门要按照各自工作职责共同做好物业服务企业承接退出服务项目管理工作，各区有关部门要加强与街道办事处（乡镇人民政府）及各区物业管理行政主管部门的协调配合，协助做好物业服务企业承接退出服务项目管理工作阶段性衔接工作。

供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等业务单位应当认真履行职责，协助区人民政府（管委会）和有关部门做好物业服务企业承接退出服务项目管理工作阶段性衔接工作。



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，主动协助解决物业项目遗留问题，做好新老物业管理衔接工作，保持物业项目管理的连续性。

第六条 业主大会应当从保持物业项目管理的连续性和长远利益出发，保障物业项目的正常运转。

第七条 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。

第八条 住宅及同一物业管理区域非住宅的开发建设单位，应当通过招投标方式选聘前期物业服务企业，实施前期物业服务。

规划总建筑面积在 2 万平方米以上的物业管理区域，应当通过公开招标方式选聘前期物业服务企业。规划总建筑面积在 2 万平方米以下的物业管理区域，可以通过公开招标或邀请招标的方式选聘前期物业服务企业。

法律、法规规定不宜公开招标或者经过两次依法公正公开招标而流标的，且规划总建筑面积在 5 万平方米以下的物业管理区域，经项目所在地辖区住建部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

第九条 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 合 同 对 方，并 承 担 相 应 违 约 责 任。开 发 建 设 单 位 应 当 及 时 按 照 本 办 法 第 八 条 规 定 的 要 求 选 聘 新 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 九 江 市 物 业 管 理 招 投 标 要 求 的，应 由 开 发 建 设 单 位 按 有 关 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 地 物 业 管 理 行 政 主 管 部 门、街 道 办 事 处（乡 镇 人 民 政 府）和 社 区。

第十条 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，同时告知项目所在街道办事处（乡 镇 人 民 政 府）、社区和区物业管理行政主管部门。

（二）业主委员会应于收到书面通知后 3 日 内 将 物 业 服 务 企 业 退 出 的 相 关 事 宜 在 物 业 服 务 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 服 务 企 业 协 商 退 出 事 宜，并

依法签订退管协议。退管协议应在物业服务区域内公告 7 天，同时抄报项目所在街道办事处（乡镇人民政府）、社区和区物业管理行政主管部门。

（三）业主委员会应当于签订退管协议之日起 15 日内在当地街道办事处（乡镇人民政府）、社区的指导下开展选聘新物业服务企业的工作，并于退管协议约定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，有异议的一方可通过司法途径解决问题。

第十一条 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服务区域内公告，同时告知当地街道办事处（乡镇人民政府）、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做出决议后 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，并抄报项目所在街道办事处（乡镇人民政府）、社区和区物业管理行政主管部门。

（三）业主委员会应当于签订退管协议之日起 15 日内，在当地街道办事处（乡镇人民政府）、社区的指导下开展选聘新物业服务企业的工作，并于退管协议约定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问题。

（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、使用人不得以在物业区域内张贴字报或在各种信息群内发布信息等形式影响物业服务的正常秩序。

第十二条 业主委员会应于物业服务合同期满前三个月，在当地街道办事处（乡镇人民政府）、社区的指导下组织召开业主大会研究续聘或选聘物业服务企业事宜，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，同时抄报项目所在街道办事处（乡镇人民政府）、社区和区物业管理行政主管部门。

第十三条 符合第八、九、十、十一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，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. 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
5. 电梯等特种设备的台帐清单和详细安全技术资料；
6. 供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等准许使用文件；
7. 业主名册和业主水、电表抄见数；



8. 多收（暂收）的物业服务费、装修保证金（垃圾清运费）能耗费等相关费用；

9. 利用属业主所有的共用部位经营的相关资料；

10. 物业管理需要的其他资料；

11. 实行酬金制的，应当移交管理期间的财务资料。

第十四条 新的物业服务企业进驻物业服务项目时，应当与原物业服务企业、业主委员会共同对物业共用部位、共用设施设备等进行查验，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。

第十五条 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。业主应当按时缴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缴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缴的物业服务费，也可以自行收取，但不得影响业主的正常生活和工作秩序。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账目有异议的，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（或另行协商确定），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做好审计工作。

（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，可由当地街道办事处（乡镇人民政府）和社区会同区物业管理行政主管部门组织协调，协调无效的，应通过司法途径解决。

第十六条 在物业交接、查验过程中如有业主委员会未成立或未能履行职责的情况，可在当地街道办事处（乡镇人民政府）、社区的见证下，由新旧物业服务企业自行办理交接、查验手续。

第十七条 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办事处（乡镇人民政府）和社区备案，并告知物业所在区物业管理行政主管部门。

（二）街道办事处（乡镇人民政府）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，应会同区物业管理行政主管部门到物业服务区域听取业主委员会、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）街道办事处（乡镇人民政府）、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。区物业管理行政主管部门应主动提供相关信息，协助做好选聘工作。

（四）物业服务企业退出服务项目时，业主大会仍未能选聘到新物业服务企业的，街道应将有关情况书面报送所在区人民政府。区人民政府应当及时按照制定的小区应急管理预案组织街道、区市容环卫、供水、供电、园林等部门做好清扫保洁、垃圾清运和绿化维护等基本生活保障相关服务工作。实际发生的费用由业主交纳，各专业部门自行上门收取，也可委托社区代为收取，业主委员会应配合相关部门做好收费工作。

第十八条 物业服务企业退出服务项目时，应当配合新的物业服务企业办理特种设备使用登记变更，做好特种设备日常维护保养工作衔接；物业服务项目在未选定新的物业服务企业前，特种设备处于定期检验阶段，原物业服务企业负责特种设备定期检验工作。



第十九条 物业服务企业不按本办法规定程序做好退出衔接工作的，由所在区物业管理行政主管部门将该物业服务企业的不良行为书面报送市住房和城乡建设主管部门，记入企业及法人诚信档案。有严重不良行为的向社会公布，自社会公布之日起，取消该企业 2 年内参与全市物业服务项目招投标的资格，其管理的物业服务项目 2 年内不得参与各级物业管理示范（优秀）项目评选活动。

第二十条 因项目规模较小导致物业服务企业退出服务项目的，街道办事处（乡镇人民政府）、社区会同所在区物业管理行政主管部门从实际出发，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，提高物业服务社会效应。

第二十一条 本办法各县（市）和柴桑区过渡期内可参照执行。

第二十二条 本办法自公布之日起施行。有效期 2 年。