

ᠤᠮᠤᠬᠡᠰᠢᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠨ

乌海市住房和城乡建设局文件

乌建局政字〔2020〕34号

签发人：慕志忠

乌海市住房和城乡建设局 关于印发《乌海市物业服务企业退出物业 项目指导意见》的通知

三区住建局、房管局、物管中心，各物业服务企业：

经市住建局研究同意，现将《乌海市物业服务企业退出
物业项目指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。



2020年5月29日



乌海市物业服务企业退出物业项目

指导意见

第一条 为了规范物业服务企业退出物业项目的活动，维护当事人的合法权益，做好物业项目的衔接工作，保持物业服务活动正常秩序，根据国务院《物业管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本意见。

第二条 本意见所称物业项目，是指开发建设单位或业主大会委托物业服务企业进行服务的物业项目。

第三条 本市行政区域内因物业服务合同期满终止，或者依据法律规定和物业服务合同约定提前解除合同，物业服务企业退出物业项目服务管理活动，适用本意见。

第四条 退出物业项目服务应当本着维护社会稳定、保证业主基本生活秩序、依法有序、平稳度过、防止损失产生的原则进行。

第五条 市建设行政主管部门负责全市物业服务企业退出物业项目服务过程的监督工作。

第六条 各区物业主管部门负责本辖区内物业服务企业退出物业项目服务过程的指导和组织协调。

第七条 建设、行政执法、市场监督管理局、发改委和公安等部门要按照各自工作职责，加强与物业服务行政主管



部门的协调配合，协助做好物业服务企业退出项目服务阶段的衔接工作。

第八条 供水、供电、供气、供热等专业单位应依照各自职责，协助辖区人民政府和有关部门做好物业项目服务退出管理阶段的工作。

第九条 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，做好新老物业服务的衔接工作，保证项目服务的连续性。

第十条 业主大会、业主委员会应当从物业项目服务的连续、稳定和长远利益出发，慎用辞退权，依法实施解聘和选聘工作，保证广大业主的正常生活秩序。

第十一条 房地产开发建设单位应当维护购房人的合法权益，兑现售房承诺，解决项目遗留问题，为物业服务开展提供保证；业主也应依法有序维护其正当合法权益。

第十二条 有下列行为的，当事人一方不得提出物业项目服务退出管理事宜：

（一）物业尚未交付或投入使用的，建设单位或物业服务企业不得擅自提出终止前期物业服务合同，退出物业项目服务管理；

（二）前期物业服务合同期内，建设单位不得以返还或部分返还前期物业服务费为条件，要求物业服务企业退出物业项目服务管理；



(三) 同一地块分期开发建设的项目，业主委员会尚未全部建立或增补前，业主委员会不得要求物业服务企业退出物业服务管理；

第十三条 建设单位或物业服务企业明确前期合同期满不再续约或提前解除合同的，适用以下程序：

(一) 建设单位或物业服务企业合同期满不再续约或提前解约的，合同当事人一方应于拟解除合同 3 个月前书面告知对方，并承担相应违约责任。同时书面报告辖区街道办事处和物业主管部门，并填写《物业服务退出管理情况登记表》。辖区街道办事处和物业主管部门接到报告后，应在 10 个工作日内进行调查处理。经调查确需退出的，应明确退出有关事项。并以书面形式在物业管理区域内公告 15 日。

(二) 建设单位应当按照《乌海市物业管理招标投标实施办法》重新招标投标选聘物业服务企业。若物业项目已具备成立业主大会、业主委员会的，应按规定程序成立业主大会和业主委员会，并选聘新的物业服务企业。

(三) 新选聘的物业服务企业确定后 10 日内，建设单位应当将新选聘的物业服务企业相关情况以书面函形式告知业主，并抄报辖区街道办事处、物业主管部门和社区居民委员会备案。

(四) 建设单位未及时履行选聘责任的，物业服务企业应当及时以书面向辖区街道办事处和物业主管部门报告。辖区



街道办事处、物业主管部门和社区居民委员会应督促建设单位及时选聘物业服务企业。

(五)前期物业项目服务退出管理中，建设单位因歇业、破产等原因不存在的，物业服务企业应及时书面报告辖区物业主管部门、街道办事处。辖区物业主管部门接到报告后10个工作日内应会同街道办事处、社区居民委员会共同协商，落实筹建业主大会和业主委员会，并按规定程序选聘新物业服务企业。

第十四条 物业服务企业依据法律规定、合同约定提前解除合同，或合同期满不再续约，业主大会重新选聘物业服务企业接管的，应当按照下列程序做好衔接工作：

(一)在解除合同90日前，物业服务企业应当将拟退出原因、退出时间以书面形式告知业主委员会，就退出事宜进行协商，并以书面形式在物业服务区域内公告15日。同时，物业服务企业应当将拟退出原因、退出时间等以书面形式报送项目所在区物业主管部门备案，并书面告知街道办事处、社区居民委员会。

(二)拟退出服务项目的物业服务企业，在未正式退出前，应当继续按照服务合同的约定做好物业服务，积极协助业主大会选聘新的物业服务企业。业主应当足额按时交纳物业服务费至合同终止之日或经双方确认的实际服务终止之日。



(三) 物业服务企业应当在解除合同 30 日前公布物业服务费的收入、支出状况, 并将预收的费用退还给业主。

(四) 物业服务企业应当在合同终止之日起 10 日内, 向业主委员会办理下列移交事宜:

1. 物业服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得等收益余额和相关账册;

2. 物业档案资料;

(1) 竣工验收资料。包括竣工总平面图, 单体建筑结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等资料;

(2) 技术资料。包括设施设备的安装、使用和维护保养等资料;

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4) 实施物业服务期间形成的有关维修、养护、更新、改造等技术资料;

(5) 物业使用、维护、服务所必需的其他资料。如物业的规划、建设的有关资料等;

3. 物业服务用房、场地和属于业主共同所有的其他财产。物业服务企业在征得业主委员会同意后, 也可向业主大会重新选聘的物业服务企业办理移交, 物业服务企业之间应做好交接工作, 并由业主委员会监督确认。未成立业主委员会的, 在区物业主管部门和街道办事处的监督指导下, 可暂时向社区居民委员会办理移交事宜。



(五) 新的物业服务企业接管后，业主委员会应该将本条第(四)项所列事宜移交新的物业服务企业。

第十五条 业主大会依据法律规定、合同约定提前解除合同，或合同期满不再续约，重新选聘物业服务企业接管的，应当按照下列程序做好衔接工作。

(一) 在解除合同 90 日前，业主委员会应当组织召开业主大会会议。在召开业主大会会议 15 日前，将载明确定物业服务企业事宜等会议内容的会议通知以书面材料交送与会人员，并以书面形式在物业服务区域内公告。

(二) 参加业主大会的业主代表在业主大会会议召开 3 日前，就续约或解约等事宜书面征求其所代表的业主意见。业主的赞同、反对、弃权的具体票数和书面意见应当由本人签字。业主代表在业主大会投票时，应将业主本人签字后的投票意见如实反映。

经半数以上投票权数表决通过不再续约或提前解约的，业主委员会应当在业主大会作出决议后 3 日内，将解约原因和时间书面告知物业服务企业，并在物业服务区域内公告。业主应当按时交纳物业服务费至合同终止之日或经双方确认的实际服务终止之日。

业主委员会将解约原因、解约时间和表决结果以书面形式报送项目所在区物业主管部门备案，并告知街道办事处、社区居民委员会。



(三) 业主大会可授权业主委员会以招标或协议方式选聘物业服务企业。

业主委员会应将选定物业服务企业制定的物业服务方案提交业主大会，组织全体业主对选聘新物业服务企业等事宜进行表决，经半数以上投票权数表决通过选聘新物业服务企业的，业主委员会与新物业服务企业签订《物业服务合同》。

业主大会应在解除合同前依法完成选聘物业服务企业工作。

(四) 业主委员会按照本意见第十三条第(四)项规定与原物业服务企业办理交接事宜。新的物业服务企业接管后，业主委员会应当将相关资料移交新的物业服务企业。

第十六条 双方当事人提前解除合同，或合同期满不再续约，无新物业服务企业接管的，应当按照下列程序做好衔接工作：

(一) 在解除合同 60 日前，业主或业主大会仍未选聘到新物业服务企业，原物业服务企业应当到项目所在区物业主管部门备案，并告知街道办事处、社区居民委员会。

(二) 区物业主管部门接到物业服务企业备案后 7 个工作日内，应当会同街道办事处到项目小区听取业主委员会、业主及物业服务企业的意见，并就继续服务做好协调沟通工作。



(三) 经协调双方当事人达不成一致的, 街道办事处和区物业主管部门, 指导居民委员会、物业服务企业和业主委员会就服务方式、服务标准和收费标准等内容对业主进行问卷调查, 并在调查结果的基础上制定服务预案。

(四) 未成立业主大会的, 应当在区物业主管部门和街道办事处的指导下, 组织业主成立业主大会。

(五) 区物业主管部门、街道办事处应当积极协助业主大会选聘新物业服务企业, 并主动提供相关信息, 协助其做好选聘企业工作, 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》。

暂时未选到新物业服务企业的, 区物业主管部门应将有关情况报区人民政府备案。区人民政府应当及时按照制定的服务预案组织区有关部门做好清扫保洁、垃圾清运和绿化维护工作。所发生的费用由业主缴纳, 由居民委员会收取。

(六) 原物业服务企业应在退出之日起 10 日内, 按照本意见第十三条第(四)项有关规定向业主委员会办理移交事宜。

新物业服务企业接管后, 业主委员会应当将相关资料移交新的物业服务企业。

第十七条 物业服务企业不履行合同约定, 不按本意见程序退出的, 市、区建设行政主管部门可记入企业信用档案, 并作为不良行为记录向社会公布。



第十八条 因物业服务企业退出服务项目所引发纠纷的，当事人可依据物业服务合同约定及时依法提交人民法院或仲裁机构解决。

第十九条 各区物业主管部门要根据本意见制定符合各自实际的物业服务企业退出项目具体管理办法。

第二十九条 本意见由乌海市住房和城乡建设局负责解释。

第二十一条 本意见自发布之日起施行，原《乌海市物业服务企业退出服务项目指导意见》（乌建委政字[2011]153号）同时废止。

