

关于印发《滁州市物业服务准入和退出 管理办法》的通知

各县（市）住建局，琅琊、南谯区住建交通局，滁州经济技术开发区建设局（市容局），中新苏滁高新技术产业开发区建设房产环保局，各物业企业：

现将《滁州市物业服务准入和退出管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

滁州市物业服务准入和退出管理办法

第一章 总则

第一条 为规范物业管理市场秩序，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《安徽省物业管理条例》、最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等有关法律法规政策文件，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内物业服务企业准入和退出适用本办法。滁州市住房和城乡建设局负责全市物业服务项目退出管理的监督工作，建立全市优秀物业服务企业名单。

第三条 县（市、区）行业主管部门负责物业服务企业准入活动的具体监督管理、指导企业分支机构的建立、物业服务项目备案和物业承接查验等相关工作。

第四条 县（市、区）物业主管部门负责辖区范围内物业服务准入的招投标服务和退出活动的监督、指导。

第五条 物业管理区域临时托管或者在规定时间内未选聘物业服务企业时，业主单位或所属社区可从优秀企业名录中随机抽选临时代管，待选聘物业企业完成时即终止临时代管。

第二章 物业管理区域划分

第六条 一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。

第七条 新建商品住宅建设单位在选聘物业服务企业准入前，应当向项目所在地区行业主管部门申请物业管理区域划分。

第八条 有下列情形之一的，建设单位（业主大会）不得单独分割划分物业管理区域：

（一）影响消防、避险、燃气、电梯以及其他具有共有功能共用设施设备使用的；

（二）新建住宅小区，包括分期建设或者由两个以上单位开发建设的，按照小区整体规划设计范围划分为一个物业管理区域的。

第三章 物业服务准入

第九条 建设单位在取得商品房预售许可或者现房销售前，应当通过公开招标或者协议方式选聘物业服务企业提供前期物业服务。采用协议方式选聘物业服务企业，需经项目所在地区行业主管部门批准。

物业服务企业不得将其应当提供的全部物业服务转委托第三方，或将全部物业服务支解后分别转委托第三方。单项服务委托第三方的，需到辖区物业主管部门报备。

第十条 业主委员会在物业服务合同到期前 60 日内，应当向属地社区报告，经属地社区同意，组织召开业主大会，决定续聘或者重新选聘物业服务企业，并书面通知物业服务企业。未成立业主委员会物业管理区域的，属地社区组织召开业主大会，决定续聘或者重新选聘物业服务企业。

物业服务期届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务企业在合同期限届满前续订物业服务合同。业主没有依法共同决定续聘或者重新选聘物业服务企业的，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。业主依法可以随时解除不定期物业服务合同。

第十一条 业主大会决定重新选聘物业服务企业的。选聘方案应当报街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）同意后执行。街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）应当引导业主委员会按照《安徽省物业管理条例》规定选聘物业服务企业。

第十二条 有下列情形之一的，业主单位在招投标评选中作为物业服务企业准入服务的加分事项：

（一）单位建立党组织且获得县级以上政府主管部门评选为优秀“红色物业”的或“双强六好”非公企业党组织的；

（二）被县（市、区）以上政府主管部门评为优秀企业的；

（三）连续三年物业服务企业信用档案分值年均 100 分以上的；

（四）在管项目被市以上行政主管部门评为优秀示范项目的；

第十三条 连续三年被评为优秀“红色物业”的物业服务项目，在管项目物业服务合同到期后经业主大会同意可直接续约；被评为省级以上优秀的在管项目，该项目物业服务

合同到期后经业主大会同意可以直接续约。

第十四条 有下列情形之一的，业主单位不得准入物业服务企业提供物业服务：

（一）应建立未建立中共党组织的；

（二）连续两年物业服务企业信用档案分值年均 80 分以下的；

（三）列入失信名单且未满三年的；

（四）实际控制人、企业法定代表人、主要股东被列入失信人员名单的；

（五）未在辖区行业主管部门登记备案的；

第十五条 物业服务企业准入后，应在 30 日内持物业服务合同到物业所在地主管部门备案。

第四章 物业服务退出

第十六条 物业服务企业退出物业服务项目的，应主动接受物业项目所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）的监督指导，依法做好本辖区内物业服务项目退出的具体实施工作。

第十七条 物业服务企业接到退出物业服务项目通知起 30 日内，应当按原物业服务合同的约定及服务承诺，始终做好物业的日常管理和服务工作。同时，对小区内房屋的共用部位、共用设施设备进行一次全面养护，做到应修尽修，确保正常使用。不能及时修缮的应列成清单，移交给业主委员会或新的物业服务企业。

第十八条 业主大会依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的，应当提前 60 日书面通知物业服务企业，填写《业主大会终止物业服务合同情况登记表》向物业项目所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）报告，将表决结果在物业管理区域内显著位置公示，不少于 15 日。

第十九条 实施物业服务阶段的项目，物业服务企业或业主大会一方提前解除合同的，或双方在物业服务合同期满后不再续约的，有关当事人应当按照下列程序做好物业管理交接工作：

物业服务企业应当在拟终止合同前 90 日，就合同终止和拟退出物业管理区域的有关事宜与开发建设单位协商一致后，以书面形式向辖区物业主管部门报告，同时，填写《滁州市城区前期物业服务企业退出项目管理登记表》并进行备案。经备案后的登记表分别报送物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）。

原开发建设单位改制或变更的，由改制或变更后新成立的单位承担相关责任。

（二）合同当事人双方应将合同终止时间等有关事项在物业区域内显著位置公告不少于 15 日。在双方约定的合同终止时限内，原物业服务企业应当继续按照物业服务合同的约定做好服务工作，积极协助开发建设单位选聘新的物业服务企业。

（三）开发建设单位应在双方约定的合同终止时限内，

重新选聘物业服务企业落实物业管理的。移交费用由双方约定。原物业服务企业在新的物业服务企业选聘后 15 日退出，并按照法律法规规定和合同约定，在辖区物业主管部门和开发建设单位的见证下，完成下列移交事宜，并如实告知物业的使用和管理状况：

1、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、分户验收等竣工验收资料；

2、公共设施的设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4、物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

5、物业服务期间形成的有关的物业及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料及物业服务档案；

6、园林施工图纸及树种清单；

7、业主名册；

包括：属于开发企业权属的房屋资料；属于全体业主的物业服务用房权属资料。

8、规划、建设、房管、园林、水、电、燃气等部门验收合格证明；

9、受聘期间以开办费用购置的资产及物品，预收的物业服务费、停车服务费等；

10、清算预收、代收的有关费用及相关账册、票据；

11、法律、法规规定的其他事项。

（四）原物业服务企业对交接的图纸、资料、文件、物

品、用房、设施设备、结转移交的费用等逐一登记造册，经接受方签字确认后，报辖区物业主管部门备案。

（五）前期物业服务合同终止前，开发建设单位在有关部门指导下已按有关规定选举成立首届业主委员会的，原物业服务企业应将本条第三项所列移交事宜，向业主委员会移交。开发建设单位应当积极帮助业主委员会选聘新的物业服务企业。

（六）首届业主委员会成立后，应积极开展选聘物业服务企业，但前期物业服务合同已达终止日期，届时新的物业管理企业尚未落实的，开发建设单位可以协商原物业服务企业顺延服务，也可以协商社区居委会临时代为管理，直至新的物业服务企业接管服务为止。顺延服务或社区代管期间产生的费用，由业主据实交纳，业主委员会负责收取，直至新的物业服务企业进场。

（七）业主委员会应根据业主大会的授权，在原物业服务企业退出项目前 30 日内，可以通过招标方式，或在街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）的指导下，完成新物业服务企业或管理单位的选聘和进场交接工作。

（八）物业服务合同终止后，原物业服务企业须退还或移交已经预收的物业服务费，物业服务企业有权追缴在合同期内业主拖欠的物业服务费。

（九）经业主大会依法决定提前解约或不再续约，物业服务企业拒不退出物业服务项目的，由辖区物业主管部门会

同街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会（村民委员会）责令其限期撤出，发生治安事件的，公安机关应当依法及时处理；业主委员会或者业主可以依法提起诉讼或者申请仲裁。

第二十条 物业服务企业退出项目时，业主委员会（开发建设单位）与物业服务企业必须共同在物业区域内进行公告，具体内容包括：

- 1、提前解除合同或合同期满不再续约的原因；
- 2、合同终止的具体时间；
- 3、业主大会对解除合同、重新选聘物业服务企业，以及服务标准等相关问题的表决结果；
- 4、物业服务企业退出项目前对物业共用部位、共用设施设备进行一次养护维修的具体时间表，报修值班电话；
- 5、物业服务费、停车费及其他公共收费的收支情况；多收或结转费用的数额及移交情况；
- 6、物业服务用房具体位置及权属登记情况；
- 7、其他。

第二十一条 物业服务企业擅自撤离的，将由市物业主管部门责令限期整改；逾期不改正的，相关主管部门根据《安徽省物业管理条例》予以处罚。

第二十二条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业项目所在地的街道办事处（乡、镇人民政府），应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主；导致物业服务企业受损失的，物业服务企业可依法起诉业主

委员会承担相应的法律责任。

第二十三条 因物业服务企业退出物业管理项目引发纠纷的，当事人可根据物业管理合同约定提起仲裁或诉讼。

第二十四条 在物业项目退出管理的过程中，因开发建设单位原因造成的遗留问题，开发建设单位应承担相应责任，并及时予以处理和完善，业主也可通过法律途径依法维护合法权益。

第五章 附则

第二十五条 本办法由滁州市住房和城乡建设局负责解释。

第二十六条 本办法自发布之日起实施。2010年9月10日原房管局印发的《滁州市物业服务企业退出物业管理项目管理暂行办法》（滁房字〔2010〕200号）同时废止。

滁州市住房和城乡建设局办公室 2022年10月28日印发
