

四川省物业服务人 退出物业服务项目管理办法

第一章 总则

第一条 为了进一步规范物业服务人退出物业服务项目管理，维护业主、物业服务人的合法权益，做好物业服务项目管理的衔接工作，构建安全、文明、和谐的居住和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于四川省行政区域内物业服务人退出物业服务项目以及新聘物业服务人对物业服务项目进行接管的活动。

第三条 物业服务人退出物业服务项目应当本着维护社会和谐稳定、保障业主正常生活秩序、诚信守法、平稳有序的原则进行。

第二章 职责分工

第四条 市（州）、县（市、区）住房城乡建设主管部门负责本行政区域内物业服务人退出物业服务项目的指导和监督管理工作。

第五条 公安、城市管理、民政、应急管理、司法、自然资

源、生态环境、市场监督管理、信访等部门应当按照各自工作职责，加强与街道办事处（乡镇人民政府）的协调配合，协助做好物业服务人退出物业服务项目管理的有关工作。

街道办事处（乡镇人民政府）应当建立健全物业管理联席会议等相关协调工作机制，及时组织协调解决业主、业主大会、业主委员会与物业服务人在退出物业服务项目阶段出现的问题，居（村）民委员会予以协助和配合。

第六条 供水、供电、供气等相关专业经营单位应当协助街道办事处（乡镇人民政府）和相关部门做好物业服务人退出物业服务项目管理的有关工作。

第七条 物业服务行业协会应当依法加强行业自律管理，督促会员遵守法律法规，积极引导、协调物业服务人依法退出物业服务项目。

第八条 物业服务人应当严格履行退出程序和相应义务，做好新老物业服务的衔接工作，保障物业服务项目管理活动的连续性。

第九条 业主、业主大会选聘和解聘物业服务人，应当从物业服务项目管理的连续性、稳定性和物业服务人与业主的公平利益出发，保障物业服务项目的正常秩序。

选聘和解聘物业服务人，业主代表、业主委员会应当组织业主依法共同表决，充分体现业主的集体意志，街道办事处（乡镇

人民政府)、居(村)民委员会依法给予指导和协助。

业主委员会应当协助物业服务人和专业经营单位,督促业主支付物业服务相关费用。

第三章 退出要求

第十条 有下列情形之一的,物业服务人应当退出物业服务项目:

(一)前期物业服务合同因业主、业主大会依法作出决定选聘新的物业服务人,且与新聘物业服务人签订的物业服务合同生效的;

(二)物业服务合同期限届满未续签或者依法解除合同的,业主、业主大会依法作出决定选聘新的物业服务人,且与新聘物业服务人签订的物业服务合同生效的;

(三)物业服务人因破产或被注销、吊销营业执照等原因致使其不能继续履行合同义务的;

(四)依法应当退出的其他情形。

物业服务合同解除或者终止后,物业服务人不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒绝退出及办理交接,不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

第十一条 原物业服务人应当向业主委员会、决定自行管理

的业主或者其指定的人移交物业服务用房、相关设施、物业服务所必须的相关资料等，办理相关移交手续后，应当及时退出物业服务项目。

业主、业主大会选聘新的物业服务人的，新聘物业服务人应当与原物业服务人退出物业服务项目后方可进驻物业服务项目，业主、业主大会委托的业主委员会按照物业服务合同的约定与新聘物业服务人办理移交。

第十二条 物业服务合同解除或者终止后，原物业服务人应当与业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，按照法律法规规定和合同约定办理退出交接事宜，并履行下列交接义务：

- （一）移交物业档案、物业承接查验资料；
- （二）移交物业服务期间形成的物业服务档案或者采用数字化管理形成的电子资料、数据；
- （三）移交建筑物及其附属设施的维修资金使用情况资料；
- （四）移交物业服务用房；
- （五）分项清算预收、代收的有关费用，包括电梯维保单位费用、专业经营单位代收代缴费用等；
- （六）如实告知物业的使用和管理状况；
- （七）法律法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

原物业服务人退出物业服务项目后，对未支付物业费的业主进行催收的，新物业服务人予以提供必要便利，业主委员会应当

予以协助。

第十三条 业主、业主大会依法作出决定选聘新的物业服务人，原物业服务人退出物业服务项目的，应当做好下列工作：

（一）业主、业主大会决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有规定的除外。

（二）业主、业主委员会与新聘物业服务人签署物业服务合同后，应与原物业服务人就退出物业服务项目的交接事宜进行协商；同时，告知所在街道办事处（乡镇人民政府）及供水、供电、供气等相关单位。

（三）业主、业主委员会可以委托新聘物业服务人或者第三方专业机构协助其与原物业服务人办理移交手续。

（四）业主、业主委员会应当与原物业服务人做好移交工作，并制作移交记录。移交记录包括项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题及原因等，由参加移交的人员签字，业主、业主委员会与原物业服务人签字签章确认，存在争议的，应当在移交记录中载明。

（五）新聘物业服务人接管物业服务项目后，业主、业主委员会应当将本办法第十二条所列资料和财物转交给新聘物业服务人，并由双方签字签章确认。

第十四条 物业服务人决定不再继续提供服务的，应当做好下列工作：

（一）物业服务人依法提前解除合同或者不再续约，应当在终止物业服务合同九十日前，书面告知业主、业主委员会，合同另有约定的除外，与业主、业主委员会就退出物业服务项目的交接事宜进行协商；同时，告知物业服务项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）及供水、供电、供气等相关单位。

（二）物业服务合同终止的，物业服务人应当按照约定期限退出物业服务项目，合同未约定退出期限的，物业服务人应当与业主、业主委员会协商确定交接过渡期，过渡期一般不超过三十日。物业服务人应在过渡期限内与业主、业主委员会办理移交手续，将本办法第十二条所列资料和财物转交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，并由双方签字签章确认。

物业服务人应当配合业主委员会或者新物业服务人向相关专业经营单位办理水、电、气、特种设备等业主共有设施设备变更手续。

（三）业主、业主大会未决定自行管理且未成立业主委员会的，物业服务人应当将本办法第十二条所列资料和财物转交给所在街道办事处（乡镇人民政府）或其确定的应急物业服务人，并按照第十三条第（四）项的规定制作移交记录。

第十五条 物业服务区域内依法确定应急物业服务人的，街道办事处（乡镇人民政府）应当自确定应急物业服务人之日起六个月内组织业主依法选聘新物业服务人，并协调应急物业服务人

与新物业服务人做好交接。

第四章 附则

第十六条 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行。有效期 5 年。