

秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市住房和城乡建设局

关于征求《秦皇岛市物业服务企业退出服务项目指导意见》（征求意见稿）意见建议的公告

为规范物业服务市场秩序，维护业主和物业服务企业的合法权益，做好住宅小区物业服务企业退出工作，我局研究起草了《秦皇岛市物业服务企业退出服务项目指导意见》，现面向社会公开征求意见，欢迎各界积极建言献策。

反馈意见请注明具体修改建议及相应法律、法规依据，并附联系人和联系方式，反馈至邮箱 qhdswyglk@163.com，或邮寄至海港区西港路 79 号建设大厦物业科。联系电话：0335-3650910

征集意见期限：2026 年 4 月 24 日-2026 年 5 月 23 日

附件：《秦皇岛市物业服务企业退出服务项目指导意见》（征求意见稿）

秦皇岛市住房和城乡建设局

2026 年 4 月 23 日



秦皇岛市物业服务企业退出服务项目指导意见

（征求意见稿）

为规范物业服务市场秩序，维护业主和物业服务企业的合法权益，做好住宅小区物业服务企业退出工作，保障物业服务活动依法有序、平稳过渡，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》《秦皇岛市物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本指导意见。

本市行政区域内，物业服务企业退出住宅物业服务项目以及相关活动，适用本指导意见。

一、总则

物业服务企业退出物业服务项目，应当遵循维护社会稳定、保障业主基本生活秩序、依法有序、平稳过渡的原则。

1. 市住房和城乡建设局负责全市物业服务企业退出管理相关政策的制定、修订与解释，并对本指导意见的贯彻实施进行业务指导和监督检查。

2. 县（区）物业管理主管部门负责本辖区内物业服务企业退出管理活动的具体业务指导和日常监督，参与由街道办事处、乡（镇）人民政府召集的物业管理联席会议，协调解决退出过程中的争议和纠纷。

3. 街道办事处、乡（镇）人民政府负责监督本辖区内物业服务项目的有序交接，组织协调处理退出过程中的争议和纠纷，必要时召集物业管理联席会议进行会商，并指导居（村）民委员会配合做好相关工作。

4. 居（村）民委员会协助街道办事处、乡（镇）人民政府做好物业服务企业退出的具体工作。

5. 业主大会应当从物业服务项目的连续性、稳定性和全体业主共同利益出发，依法作出解聘物业服务企业的决定；业主委员会（物业管理委员会）应当依法执行业主大会的决定，保障广大业主的正常生活秩序。

6. 物业管理行业协会应当加强行业自律，通过制定行业规范、开展信用评价等方式，引导和督促物业服务企业依法依规开展退出活动。

7. 物业服务企业应当坚持诚信经营原则，严格履行合同约定及本指导意见规定的退出程序，妥善做好物业服务交接，保证住宅小区物业服务的连续性。

8. 建设单位应当维护购房人的合法权益，解决物业服务项目遗留问题，为物业服务企业退出及交接工作提供必要配合。

二、退出事由

有下列情形之一的，物业服务企业应当退出物业服务项目：

1. 物业服务合同（含前期物业服务合同）期限届满，业主大会依法决定不再续聘的；

2. 物业服务合同期限届满前，物业服务企业依法作出不同

意续聘决定的；

3. 物业服务合同期限届满前，业主大会依法决定提前解聘，或者建设单位按照合同约定的解除条件要求提前解约，且新物业服务合同已生效的；

4. 物业服务企业因破产、营业执照被注销等客观原因致使不能继续履行合同义务的；

5. 法律、法规规定的其他应当退出的情形。

三、退出与交接程序

（一）前期物业服务退出准备

前期物业服务期间，业主大会尚未选举产生业主委员会，且前期物业服务合同期限届满或者物业服务企业无法继续履行合同的，建设单位应当提前 60 日书面通知物业服务企业，并按规定通过招标投标方式重新选聘物业服务企业。重新选聘的服务内容、标准不得低于原合同，收费标准不得高于原合同。

（二）提前告知与准备

业主大会已依法成立的，按下列规定执行：

1. 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）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；合同对通知期限另有约定的，从其约定。

2. 物业服务期限届满，业主未依法作出续聘或者另聘决定，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，服务期限为不定期。当事人可以随时解除该不定期物业服务合同，但应当提前 60 日书面通知对方。

3. 物业服务期限届满前，物业服务企业决定不再续聘的，应当提前 90 日书面通知业主大会或业主委员会（物业管理委员会）；合同对通知期限另有约定的，从其约定。

（三）协商交接与争议处理

前条规定的书面通知发出后，业主大会或者业主委员会（物业管理委员会）应当与原物业服务企业就交接事宜平等协商，签订退管协议，并将退出事宜书面报告所在地街道办事处、乡（镇）人民政府。街道办事处、乡（镇）人民政府应当对协商交接过程进行监督。

当事人一方对解除物业服务合同或者退出交接有异议的，应当按照物业服务合同约定协商解决；协商不成的，由所在地街道办事处、乡（镇）人民政府组织调解，县（区）物业管理主管部门依职责参与并提供业务指导；也可以依法向人民法院提起诉讼或者按合同约定申请仲裁。

（四）清产核资

物业服务企业退出前，应当对下列资料和财务进行核对与整理，确保账实相符：

1. 物业档案、物业服务档案；
2. 预收、欠收、代收费用明细；
3. 公共收益收支明细；
4. 其他依法应当移交的资料和财物。

（五）承接查验

1. 业主大会或业主委员会（物业管理委员会）应当根据退

管协议约定的时间，与原物业服务企业依法办理承接查验手续。业主大会或业主委员会（物业管理委员会）可以组织新旧物业服务企业直接办理承接查验手续。

2. 承接查验应当按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》执行。街道办事处、乡（镇）人民政府应当派员对承接查验过程进行监督。

3. 业主、业主委员会或物业管理委员会对原物业服务企业账目有异议的，可以聘请双方共同认可的第三方审计机构进行审计。审计结果表明存在问题的，审计费用由原物业服务企业承担；审计未发现问题的，审计费用由提议方承担。原物业服务企业应当积极配合审计工作。

（六）应急服务

物业服务企业退出后，在新物业服务企业接管前，或者业主决定自行管理前，由街道办事处、乡（镇）人民政府指导居（村）民委员会组织提供应急物业服务，维持环境卫生、水电保障等基本生活服务，服务费用由全体业主承担。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当及时指导、协助业主依法选聘新的物业服务企业，并将应急服务相关情况通报全体业主。应急物业服务期限一般不超过3个月。

（七）退出交接义务

1. 物业服务合同终止的，原物业服务企业应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，不得拒绝、拖延退出，不得拒绝或者不配合办理承接查验及移交手续。

2. 原物业服务企业不得以业主欠交物业服务费、对业主共同决定有异议、阶段性工作未完成、债权债务纠纷未解决等为由，拒绝退出物业服务区域、拒绝交接或者阻挠新物业服务企业进场服务。

3. 物业服务合同终止前，原物业服务企业不得擅自中断、停止物业服务或者降低服务标准，应当维持正常的物业管理秩序；在退出交接期间至完全撤出前，仍应当按照合同约定提供服务。

四、监督管理

1. 业主大会或者业主委员会（物业管理委员会）作出的决定违反法律、法规的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府或者县（区）物业管理主管部门责令限期改正或者撤销，并将处理结果通告全体业主。超越职权侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销；因违法决定造成业主或者第三人经济损失的，由签字同意该决定的成员依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

2. 业主委员会（物业管理委员会）未经业主大会决定，擅自作出解聘物业服务企业决定的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府或者县（区）物业管理主管部门依据《物业管理条例》第十九条规定，责令限期改正或者撤销其决定，并在物业服务区域显著位置通告全体业主。

3. 原物业服务企业不履行退出和交接义务的，由县（区）物业管理主管部门责令限期改正；拒不改正的，依据《物业管理条例》第五十八条规定予以处罚。逾期仍不退出的，记入企业信

用档案并公布，相关线索移送司法机关；业主委员会可依法申请人民法院强制执行。

4. 新物业服务企业未按规定订立合同或未经业主大会依法选聘，强行进驻或接管的，由县（区）物业管理主管部门会同街道办事处、乡（镇）人民政府责令限期撤出；拒不撤出的，由县（区）物业管理主管部门依法处理；造成损失的，依法赔偿，并记入信用档案公布。

5. 物业服务企业信用等级评定为 D 级的，列为重点监管对象，增加检查频次，限制投标，并向街道办事处、乡（镇）人民政府及小区业主通报其信用状况。一年内累计三次评定为 D 级且存在严重不良行为的，由县（区）物业管理主管部门向街道办事处、乡（镇）人民政府及业主大会、业主委员会（物业管理委员会）通报相关情况，引导业主依法共同决定续聘或解聘。

五、附则

1. 本指导意见自印发之日起施行，有效期 2 年。此前有关规定与本指导意见不一致的，以本指导意见为准。

2. 本市非住宅物业服务项目的退出管理，可参照本指导意见执行。