

晋城市住房和城乡建设局

晋城市住房和城乡建设局 关于转发《山西省住房和城乡建设厅、山西省高级人民法院、山西省市场监督管理局<关于印发住宅小区物业服务企业退出办法（试行）>》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局、城区物业事务服务中心：

为规范物业服务市场秩序，维护业主与物业服务企业的合法权益，做好住宅小区物业退出、承接工作，保障物业服务活动依法有序进行。现将《山西省住房和城乡建设厅、山西省高级人民法院、山西省市场监督管理局关于印发<住宅小区物业服务企业退出办法（试行）>的通知》（晋建房规字〔2025〕10号）转发你们，请按照文件要求贯彻执行，如与《晋城市物业服务企业准入与退出住宅小区管理指导意见》（晋市建房〔2024〕126号）确立内容不一致时，应优先适用上级部门规范性文件规定。

附件：山西省住房和城乡建设厅、山西省高级人民法院、山西省市场监督管理局《住宅小区物业服务企业退出办法（试行）》（晋建房规字〔2025〕10号）

晋城市住房和城乡建设局

2025年1月14日

山西省住房和城乡建设厅
山西省高级人民法院文件
山西省市场监督管理局

晋建房规字〔2025〕10号

山西省住房和城乡建设厅
山西省高级人民法院
山西省市场监督管理局
关于印发《住宅小区物业服务企业退出办法
(试行)》的通知

各市住房和城乡建设局、各市中级人民法院、市场监督管理局，
太原市房产管理局，山西转型综改示范区管委会建管部、市场监
督管理局：

现将《住宅小区物业服务企业退出办法（试行）》印发给你

们，请认真贯彻执行。



(主动公开)

**山西省住房和城乡建设厅
山西省高级人民法院
山西省市场监督管理局
住宅小区物业服务企业退出办法（试行）**

第一条 为规范全省物业服务市场秩序，维护业主与物业服务企业的合法权益，做好住宅小区物业退出、承接工作，保障物业服务活动依法有序进行，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内，因物业服务合同（含前期）期满未续约、双方当事人协商解除、业主依照法定程序解除等，物业服务企业退出住宅小区管理的活动，适用本办法。

第三条 物业服务企业退出住宅小区应本着维护社会稳定、保证业主基本生活秩序、依法有序、平稳过渡原则，认真依法做好物业服务交接工作，保持住宅小区物业服务的连续性。

第四条 省、市住建（房管）部门负责会同有关部门做好住宅小区物业服务企业退出管理的政策制定、业务指导和监督工作。

各县（市、区）住建（房管）部门会同街道办事处、乡（镇）人民政府负责做好本辖区住宅小区物业服务企业退出的业务指导和具体实施工作。

居（村）民委员会负责协助街道办事处、乡（镇）人民政府做好有关工作。

第五条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）应当从物业服务项目的连续、稳定和长远利益出发，慎用辞退权，依法实施解聘工作，保证广大业主的正常生活秩序。

第六条 有下列情形之一的，物业服务企业应退出住宅小区，不得以物业服务中的债权债务纠纷未解决、阶段工作未完成等为由拒绝退出：

（一）物业服务期间（含前期），建设单位、业主大会或业主委员会（物业管理委员会）按照合同约定的解除条件要求提前解约的；

（二）业主大会、业主委员会（物业管理委员会）依法作出决定解聘原物业服务企业的；

（三）物业服务期限届满前，物业服务企业不同意续聘或解约的；

（四）物业服务企业因破产或营业执照注销等致使不能继续履行合同义务的。

第七条 业主、业主委员会（物业管理委员会）拟对物业服务企业做出退出决定的，应在街道（乡镇）、居（村）民委员会的指导下，应依法召开业主大会，按照《民法典》及相关法律法规和物业项目所在地的相关规定，由业主共同表决。

第八条 业主大会可以采用现场集中开会讨论和书面征求

意见的方式进行表决，鼓励利用网络平台、移动通讯端等形式表决。

表决结果由业主大会或业主委员会（物业管理委员会）在物业服务区域显著位置（小区公告栏、主要出入口、电梯轿厢等）公示七日，业主大会或业主委员会（物业管理委员会）可以聘请公证机构对表决过程和结果进行公证。

第九条 业主大会尚未选举产生业主委员会、也未组建物业管理委员会，建设单位按照合同约定的解除条件要求提前解约的，建设单位应依法征得业主书面同意后，依据相关规定重新选聘物业服务企业，物业服务标准不低于原物业服务合同约定的标准。新物业服务企业确定后，应将更换的物业服务企业的情况在物业服务区域显著位置（小区公告栏、主要出入口、电梯轿厢等）如实公示，并将签订的物业服务合同在县（市、区）住建（房管）部门备案。

第十条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）拟决定要求物业服务企业退出的，按以下程序办理：

（一）业主依照法定程序共同决定解聘物业服务企业的，应当提前六十日书面通知物业服务企业，合同对通知期限另有约定的除外；

（二）解聘决定作出后三十日内，物业服务企业应做好物业档案、物业服务档案、预收欠收代收费用、公共收益等资料和账务的清理工作；

(三)解聘决定作出后三十日内,业主大会或业主委员会(物业管理委员会)与物业服务企业签订相关退管协议,协议内容包括交接和退出时间、交接内容、交接方式、物业服务合同约定的责任界限及债权债务结算方式等,在物业服务区域显著位置(小区公告栏、主要出入口、电梯轿厢等)公示七日;

(四)根据相关退管协议约定的时间,业主大会或业主委员会(物业管理委员会)与原物业服务企业办理承接查验手续,也可以直接组织新旧物业服务企业办理承接查验手续;

(五)原物业服务企业按照相关退管协议约定的时间退出。

第十一条 物业服务期限届满前,物业服务企业不同意续聘或解约,要求退出的,按照以下程序办理:

(一)物业服务企业应当在合同期限届满前九十日书面通知业主大会或者业主委员会(物业管理委员会),合同对通知期限另有约定的除外;

(二)书面通知发出后三十日内,物业服务企业应做好物业档案、物业服务档案、预收欠收代收费用、公共收益等资料和账务的清理工作;

(三)书面通知发出后三十日内,物业服务企业就交接内容、方式、时间、合同约定的责任界限及债权债务结算方式与业主委员会(物业管理委员会)平等协商,并签订相关退管协议,在物业服务区域显著位置(小区公告栏、主要出入口、电梯轿厢等)公示七日;

(四) 根据相关退管协议约定的时间, 业主大会或业主委员会(物业管理委员会)与原物业服务企业办理承接查验手续, 也可以直接组织新旧物业服务企业办理承接查验手续;

(五) 原物业服务企业按照相关退管协议约定的时间退出。

第十二条 业主大会、业主委员会(物业管理委员会)和物业服务企业存在以下情形, 造成物业服务企业在收到书面解聘的通知六十日内或业主大会、业主委员会(物业管理委员会)在收到书面不同意续聘或解约的通知九十日内无法履行退出程序的, 街道(乡镇)应当协助属地住建(房管)部门督促其依法依规履行退出义务:

(一) 不主动、不配合沟通退出事宜的;

(二) 拟定的相关退管协议明显有失公平的;

(三) 未根据相关退管协议的约定办理承接查验手续的。

由于业主大会、业主委员会(物业管理委员会)的原因造成无法履行退出程序的, 物业服务企业在此期间继续按原物业服务合同提供服务直至按照本办法规定正常履行退出程序。

第十三条 原物业服务企业不按规定履行退出程序和相应义务的, 可依法采取下列措施:

(一) 物业项目所在地的街道(乡镇)报县(市、区)住建(房管)部门将该企业的不良行为推送至“山西省信用信息共享平台”, 向社会公布;

(二) 在项目交接中不移交有关资料的, 按照《物业管理条

例》第五十八条规定“由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处1万元以上10万元以下的罚款”；

（三）逾期不退出的，市场监管部门依法进行处理。

第十四条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业不得无正当理由拒绝或不配合履行退出的交接和接收义务。

物业服务企业退出前，未成立业主委员会（物业管理委员会）或者其不能正常履行职责的，可在业主代表的监督下，由街道（乡镇）或委托居（村）民委员会代为办理承接查验手续。业主大会决定实行自行管理物业的，由业主委员会（物业管理委员会）组织业主代表办理承接查验手续。

第十五条 当事人一方对终止、解除物业服务合同行为有争议的，双方应根据物业服务合同的约定协商解决。不能协商解决的可以请求物业项目所在地街道（乡镇）、居（村）民委员会和县（市、区）住建（房管）部门进行调解，或向人民法院起诉或按合同约定申请仲裁。

第十六条 原物业服务企业应当按照合同约定和业主大会的决定做好退出物业项目的相关工作，应在街道（乡镇）、居（村）民委员会的指导下，向业主委员会（物业管理委员会）或新的物业服务企业办理移交事项，并办理承接查验手续。原物业服务企业在办理交接至撤出物业服务区域的期间内，应当维持正常的物

业管理秩序，但另有约定的除外。

第十七条 承接查验应按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》执行，一并移交下列事项：

- （一）档案及图纸资料；
- （二）物业服务用房、业主共有的场地、设施设备；
- （三）物业服务企业管理的公共收益余额；
- （四）业主清册及业主欠缴、预缴费等相关资料；
- （五）实行酬金制的应移交管理期间主要财务资料复印件；
- （六）按照规定应移交的资料和财物；
- （七）法律法规规定的其他物业服务所需的相关资料。

第十八条 业主委员会（物业管理委员会）应于签订相关退管协议之日起三十日内根据业主大会表决结果选聘新的物业服务企业或自行管理，并签订物业服务合同。

第十九条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，物业服务企业可以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。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第二十条 物业服务企业退出住宅小区后，业主或者业主大会选聘的新物业服务企业或者决定自行管理的业主接管之前，经申请，街道（乡镇）应当指导和监督居（村）民委员会，根据应急管理需要组织维护小区基本卫生、秩序等临时过渡工作，同

时积极指导、督促业主委员会（物业管理委员会）及时组织召开业主大会，选聘新的物业服务企业或由业主自行管理。小区应急管理期间产生的费用由业主共同承担。

第二十一条 街道（乡镇）应当协助属地住建（房管）部门做好辖区内业主大会、业主委员会（物业管理委员会）选聘新物业服务企业或者自行管理的具体指导和监督工作。

第二十二条 业主委员会（物业管理委员会）未经业主大会决定，擅自作出解聘和重新选聘物业服务企业决定的，物业项目所在地的县（市、区）住建（房管）部门或者街道（乡镇）依法责令限期改正或者撤销其决定，并通过在物业服务区域显著位置公示等方式通告全体业主。

第二十三条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）作出的决定违反法律、法规的，物业项目所在地的县（市、区）住建（房管）部门或者街道（乡镇），应当责令限期改正或者撤销其决定，并通过在物业服务区域显著位置公示等方式通告全体业主。若其作出的决定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。

第二十四条 本办法自 2025 年 2 月 9 日起试行，有效期 2 年。