

索引号:	11220000013544541J/2022-04599	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省物业项目交接管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕41号	发布日期:	2022年10月26日

关于印发《吉林省物业项目交接管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕41号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、公安局，长白山管委会住房和城乡建设局、公安局，梅河口市住房和城乡建设局、公安局，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、公安局：

现将《吉林省物业项目交接管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省物业项目交接管理办法

吉林省住房和城乡建设厅

吉林省公安厅

2022年10月18日

吉林省物业项目交接管理办法

第一条 为了规范物业项目交接活动，维护社会和谐稳定，保障业主正常生活秩序，根据《吉林省物业管理条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内，物业服务人退出和进驻物业项目，与业主之间进行物业项目交接的，适用本办法。

第三条 本办法所称物业项目交接，是指物业服务人与业主之间对物业服务用房和物业共用部位、共用设施设备以及物业管理相关资料等进行移交和接收的活动。

第四条 物业项目交接活动应当遵循依法有序、平等协商、维护社区和谐与社会稳定的原则。

第五条 街道办事处、乡镇人民政府负责指导和监督本辖区内物业项目交接，指导和协助业主共同决定有关事项。

第六条 解聘、续聘和选聘新物业服务人应当经业主大会依法表决同意。业主大会不得授权、委托业主委员会作出选聘和解聘物业服务人的决定。

第七条 可以解聘原物业服务人的情形包括：

- (一) 前期物业服务合同或者物业服务合同期限届满；
- (二) 前期物业服务合同期限届满前或者未约定期限，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业合同生效的；
- (三) 物业服务合同期限未满但业主依照法定程序共同决定解聘的；
- (四) 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人的决定，物业服务人继续提供物业服务的；
- (五) 其他符合前期物业服务合同或者物业服务合同解除条件的情形。

第八条 解聘、续聘原物业服务人或选聘新物业服务人应当按照下列程序进行：

- (一) 提请召开业主大会会议。经业主委员会会议决定，或经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主提议，可以召开业主大会会议(临时会议)，由业主共同决定解聘、续聘原物业服务人或选聘新物业服务人。

(二) 召开业主大会会议。决定选聘新物业服务人的，应当先履行全体业主解聘原物业服务人的表决程序。

决定选聘新物业服务人的，应当同时决定物业服务的内容、收费标准、服务期限等事项，按照《吉林省物业管理条例》的规定，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主委员会不按规定组织召集业主大会会议的，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令业主委员会限期召集；逾期仍不召集的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，可以由居（村）民委员会组织召集。业主委员会应当执行业主大会的决议。

(三) 公示业主大会表决结果。公示内容应当包括房号和专有部分面积，业主对表决事项赞同、反对、弃权意见，全体业主对表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。业主、物业服务人、建设单位等相关主体对解聘原物业服务人和选聘新物业服务人的表决结果有异议的，应当提交相应证据材料，街道办事处、乡镇人民政府应当核实。

(四) 签订物业服务合同。业主委员会应当与业主大会选聘的新物业服务人签订书面的物业服务合同，提倡采用政府主管部门发布的合同示范文本。签订合同时，业主委员会应当出具业主大会的决定和由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府出具的业主委员会备案回执。

(五) 与原物业服务人协商交接事宜。业主委员会签订新的物业服务合同后，应当及时书面告知原物业服务人，并组织选聘的新物业服务人与原物业服务人就退出物业项目的时间、交接事宜进行协商。

(六) 物业服务人应当自物业服务合同签订之日起 15 日内，将物业服务合同报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

第九条 物业服务人依法或依照约定提前解除合同的、合同期届满物业服务人不再续约的或者物业服务人因故不能继续履行合同义务的，应当按照下列程序进行：

(一) 物业服务人应当提前 90 日通知业主、业主委员会。

(二) 与业主、业主委员会就退出物业项目的时间、交接事宜进行协商，并签订交接协议。尚未成立业主委员会的，物业服务人可以与居（村）民委员会协商交接事宜，签订交接协议。

(三) 物业服务人应当将解除合同的情况书面告知街道办事处、乡镇人民政府。

第十条 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《吉林省物业管理条例》第八十三条规定的资料、财物，配合新物业服务人做好交接工作，不得损坏、隐匿、销毁或者拒不移交相关资料、财物。

业主委员会与原物业服务人就移交物业项目事宜协商一致的，业主委员会可以委托第三方专业机构或者新物业服务人与原物业服务人办理移交手续。

第十一条 原物业服务人应当与物业项目接收方制作物业项目移交记录，由双方签章确认。移交记录应当包括物业项目移交的时间、内容、存在问题和解决方法、责任界限和债权债务结算方式等内容。双方对物业项目移交事项存在争议的，应当在记录中载明。

第十二条 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限内退出物业管理区域。没有约定的，应当在物业服务合同终止之日起 30 日内退出物业管理区域。原物业服务人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。

第十三条 新物业服务人应当做好共用设施设备等接管工作，确保物业服务正常运行。

原物业服务人退出前，新物业服务人不得组织人员采取冲击门岗、抢占物业服务用房等极端方式强行接管物业项目。

第十四条 物业服务人拒不移交有关资料、财物等，或者拒不退出物业管理区域的，经业主或者业主委员会请求，物业所在地的居（村）民委员会、街道办事处、乡镇人民政府、县（市、区）人民政府物业行政主管部门应当予以协助。经协助，原物业服务人仍拒不移交或者拒不退出的，可以请求公安机关予以协助，或由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府依法予以处罚。

第十五条 新物业服务人接管物业项目后，业主委员会应当将接收的资料、财物移交给新物业服务人。

第十六条 物业服务合同终止前，原物业服务人不得擅自退出物业管理区域，停止物业服务。

物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续提供物业服务，并可以请求业主支付该期间的物业费。

第十七条 物业管理区域处于失管状态时，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当进行应急管理。在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当根据应急管理的需要，提供基本保洁、秩序维护等应急物业服务，服务期限协商确定，费用由全体业主共同承担。

提供应急物业服务的，街道办事处、乡镇人民政府应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容，在物业管理区域内显著位置公告。

提供应急物业服务期间，在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，居（村）民委员会应当组织业主共同决定选聘物业服务人。

第十八条 未经业主大会表决通过，业主委员会擅自作出选聘和解聘物业服务人决定的，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。

第十九条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施。