

兴建发〔2026〕5号

签发人：肖启峰

各旗县市住建局:

兴安盟住房和城乡建设局

2026年7月28日

(此件公开发布)



兴安盟物业服务企业准入与退出管理办法

第一章 总则

第一条 为规范全盟物业服务市场秩序，健全物业服务企业准入、监管、激励、惩戒、退出全链条闭环管理机制，提升住宅物业管理服务水平，维护业主、物业使用人及物业服务企业合法权益，防范物业脱管、弃管、拒退等问题，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等法律法规，结合兴安盟实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于兴安盟行政区域内住宅小区物业服务企业准入与退出物业服务项目的活动及相关监督管理工作。

第三条 坚持依法依规、业主自治、属地负责、部门协同、信用约束、平稳交接原则，实行“宽进严管、优胜劣汰、有进有出”动态管理。

第四条 兴安盟住房和城乡建设局负责全盟物业服务准入与退出工作的业务指导和监督管理。

旗县市物业主管部门会同街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）负责本辖区内物业服务退出工作的具体实施、组织协调、矛盾纠纷调处、监督管理和交接保障工作。

公安、市场监管、司法行政等有关部门按照工作职责，在属地人民政府的统筹组织下，协同做好物业服务准入与退出、纠纷化解、秩序维护等相关工作，形成监管合力。

第二章 准入管理

第五条 物业服务企业进入兴安盟承接物业项目，应当具备

以下条件:

1. 依法登记注册, 具有独立法人资格, 经营范围包含“物业管理”或“物业服务”;
2. 有健全的管理机构、专业人员、管理制度、应急预案;
3. 项目负责人, 工程、消防、秩序维护等关键岗位人员配置齐全;
4. 近三年内无重大安全责任事故、无严重失信行为、无重大群体访事件;
5. 未被人民法院列入失信被执行人。

第六条 物业服务企业进入兴安盟承接物业项目, 应当及时、主动备案:

(一) 企业备案

1. 外地物业企业进入兴安盟承接项目后, 应在 30 个工作日内向项目所在地旗县市物业主管部门办理企业备案;
2. 备案材料: 营业执照、法定代表人身份证明、信用报告、项目负责人及专业人员信息、管理制度目录;
3. 备案信息实行动态更新, 企业名称、法人、股权、负责人发生变更的, 10 日内更新备案。

(二) 项目备案

1. 签订物业服务合同后 30 日内办理项目备案;
2. 备案材料: 物业服务合同、承接查验协议、服务方案、收费标准、公共收益管理方案、维修资金管理方案、应急处置预案;

第七条 新建住宅项目前期物业服务必须依法依规通过公开

招投标方式选聘；

前期物业服务合同需明确服务标准、收费、退出条件、交接责任及违约责任。

第八条 物业服务企业有下列情形之一的，各旗县市物业主管部门应及时提醒业主、业主委员会（物业管理委员会）以及街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心），在物业项目续聘、招投标及政府采购公共资源交易中审慎选择：

1. 近一年内在其他地区因弃管、脱管、拒不交接被处罚的；
2. 挪用、侵占住宅专项维修资金或公共收益的；
3. 发生重大安全责任事故、造成恶劣社会影响的；
4. 被列入严重失信主体名单且在惩戒期内的；
5. 存在围标串标、虚假备案、挂靠转包等严重违规行为的。

第三章 退出情形

第九条 住宅小区物业服务企业退出项目，主要分为以下情形：

（一）前期物业服务合同期限未满，业主依法共同决定选聘新的物业服务企业的；

（二）物业服务合同期限未满，业主依法共同决定解聘原物业服务企业或物业服务合同当事人双方协商一致提前解约的；

（三）物业服务合同（前期物业服务合同）期限届满，业主依法共同决定或物业服务企业决定不再续约的；

（四）无物业服务合同或者物业服务合同未明确具体服务期限，业主依法共同决定或物业服务企业决定终止服务的；

（五）物业服务企业因破产、解散、被吊销营业执照等法定情形，无法继续履行合同义务的；

（六）法律、法规规定的其他应当退出的情形。

第十条 业主委员会、物业管理委员会应当立足小区物业服务连续性、稳定性和全体业主共同利益，审慎行使解聘权，严格依法依规组织解聘工作，维护小区正常居住生活秩序。

第十一条 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，应在街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）的指导下，依法召开业主大会，按照《中华人民共和国民法典》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。

业主共同决定应当依法满足以下条件：

（一）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；

（二）应当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。

第十二条 业主大会可采取现场会议、书面征求意见、线上网络平台等多种方式开展表决，鼓励推行数字化表决模式。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。

第十三条 未选举产生业主委员会、未组建物业管理委员会的小区，建设单位依据合同约定拟提前解除前期物业服务合同的，应当依法征得业主书面同意后，重新选聘物业服务企业，且新选聘物业服务标准不得低于原合同约定标准。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旗县市物业主管部门备案。

第四章 退出流程规范

第十四条 物业服务企业退出住宅小区，必须严格遵守法定程序和合同约定，全面履行交接义务，保障物业服务无缝衔接、平稳过渡，不得擅自中断服务、拒绝交接。

第十五条 物业服务企业退出住宅小区，按照以下程序办理：

（一）书面告知。业主依法共同决定终止物业服务或解除物业服务合同的，业主委员会（物业管理委员会）应当提前 60 日内书面通知物业服务企业，并书面报告所在地街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）。物业服务企业主动申请解除、终止合同的，应当提前 90 日内书面通知业主委员会（物业管理委员会），书面报告所在地街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心），同时在该物业服务区域内显著位置公示 15 日；合同对告知期限另有约定的，从其约定。

（二）全面公示。业主委员会（物业管理委员会）应当自业主依法作出共同决定之日起 3 日内，物业服务企业应当

自书面通知终止物业服务或者解除物业服务合同之日起 3 日内，将解约原因、解约时间等具体事宜，以书面形式（盖章）在住宅小区显著位置进行公示，公示时间不少于 7 日。

（三）选聘衔接。业主委员会（物业管理委员会）应当在物业服务合同到期、解约或终止物业服务时间前，依法选聘新的物业服务企业并签订物业服务合同，接受所在地街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）和旗县市物业主管部门的指导和监督。在退出交接期间，原物业服务企业不得擅自停止服务，也不得以任何理由拒绝办理交接退出，或者妨碍新物业服务企业提供服务。

（四）逐项交接。原物业服务企业应当在街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）、社区（嘎查村）全程监督下，向业主委员会（物业管理委员会）或新选聘的物业服务企业办理相关交接手续，填写移交清单，签字确认并存档备查。交接过程中发现问题的，应当书面记录，由交接双方协商解决；协商不成的，由街道办事处（乡镇人民政府、党群服务中心）协调处理。交接内容主要包括：

1. 建设单位前期移交的相关资料；
2. 电梯、消防、监控等专项设施设备的技术手册、维护保养记录等相关资料；
3. 物业服务用房、业主共用的场地和设施设备资料；
4. 物业服务期间配置的固定设施设备资料；
5. 业主名册、业主委员会选举及备案资料、业主大会决议等业主资料；

6. 物业服务合同、专项服务合同、财务账册、收费票据等物业服务资料;

7. 住宅专项维修资金使用情况资料;

8. 公共收益收支明细及相关凭证;

9 其他应当移交的资料和财物。

(五) 备案归档。新选聘的物业服务企业应将签订的物业服务合同报旗县市物业主管部门备案。

第十六条 物业服务企业不得以业主欠交物业服务费、账目存在争议等为由拒绝办理交接手续。

第十七条 物业服务企业未办理交接手续的，不得擅自撤离物业管理区域、停止物业服务。

第五章 应急服务

第十八条 住宅小区出现物业服务弃管、原物业服务企业退出后且未及时选聘新物业服务企业等空置管理情形的，由业主委员会（物业管理委员会）根据业主大会授权确定应急物业服务企业；未授权的，由社区（嘎查村）组织业主代表会议择优确定。优先选择信用好、能力强、履约规范的物业服务企业。

第十九条 应急物业服务期限一般不超过6个月。应急服务期间应继续依法选聘新物业服务企业，应急服务期结束后依法做好交接工作。

第二十条 旗县市物业主管部门应当结合本地实际，组建应急物业服务企业库。应急物业服务具体服务事项和费用标准参照原物业服务合同或同类同期物业服务收费标准执行。

第六章 监督退出

第二十一条 物业服务企业存在下列情形之一的，旗县市物业主管部门应当会同街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）将其列为重点监督退出对象：

（一）擅自将全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务拆分后分别转委托给第三人的；

（二）采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业服务费，经旗县市物业主管部门责令限期改正，逾期不改正，造成不良社会影响的；

（三）未经法定程序擅自接管物业服务项目的、擅自改变物业服务用房用途的；

（四）违反法律法规或合同约定，擅自停止、中断物业服务的；

（五）被业主依法解聘或合同终止后，拒不退出小区、拒不办理交接、阻挠新物业服务企业进场服务的；

（六）挪用、侵占业主公共收益、住宅专项维修资金，经主管部门责令退还仍拒不退还的；

（七）因物业服务企业主要或全部责任，引发重大信访事件、群体性事件、安全生产责任事故，或存在其他性质恶劣、危害严重、社会影响不良的违法违规行为的。

第二十二条 对于列入重点监督退出对象，除业主委员（物业管理委员会）会依法提起诉讼、仲裁的情形外，按照以下程序处置：

（一）属地街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务

中心)牵头组织业主代表、业主委员会、原物业服务企业开展多方调解;

(二)调解无果的,由街道办事处(苏木乡镇人民政府、党群服务中心)书面报告旗县市物业主管部门,由主管部门依法依规处置;

(三)物业服务企业违法违规、违约失信信息,记入行业信用档案,依法向社会公示。

第二十三条 监督退出期间,物业服务企业必须依法履行退出及交接义务,不得阻挠、妨碍新物业服务企业正常开展服务。对拒不按期退出的,属地街道办事处(苏木乡镇人民政府、党群服务中心)可牵头组织住建、公安、司法行政等部门开展联合执法,依法强制清退。

第七章 法律责任

第二十四条 物业服务企业拒不退出物业管理区域的,由旗县市物业主管部门依据《内蒙古自治区物业管理条例》予以处罚,依法记入信用档案。

第二十五条 物业服务企业未按规定办理交接手续,擅自撤离物业管理区域、停止物业服务的,由旗县市物业主管部门依法予以处罚。

第二十六条 物业服务企业采取停水、停电、停热、停气等方式变相催缴物业费的,由旗县市物业主管部门责令限期整改;逾期未整改的,依法予以处罚。

第二十七条 物业服务企业在退出、交接过程中存在超标准收费、违规加价等各类违法违规行为的,由各行业主管

部门依法查处，涉及价格违法线索的，物业主管部门应及时移交市场监管部门处理。

第二十八条 业主委员会（物业管理委员会）作出的决定违反法律、法规的，或未依法组织选聘解聘工作、未履行交接监督职责的，旗县市物业主管部门、街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）有权责令限期改正、撤销违规决定，并通告全体业主。

第二十九条 业主委员会（物业管理委员会）成员不当干预退出工作的，损害业主或物业服务企业合法权益的，可依法依规终止其任职资格；造成经济损失的，依法承担赔偿责任。

第八章 附 则

第三十条 本办法由兴安盟住房和城乡建设局负责解释。

第三十一条 非住宅物业服务项目的物业服务企业退出工作，可参照本办法执行。各旗县市可结合本地实际，制定具体实施细则。

第三十二条 保障性住房、公共租赁住房等住宅小区的物业服务企业退出工作，除执行本办法相关规定外，还应当遵守国家和自治区关于保障性住房管理的规定。产权单位或运营管理机构应当全程参与退出交接，确保保障对象的基本居住权益不受影响。具体实施办法由兴安盟会同相关部门另行制定。

第三十三条 业主依法决定实行自行管理的，从其规

定，不适用本办法。

第三十四条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。