# 《东阳市续选聘物业服务企业指导意见》的起草说明

一、起草的背景

为规范我市续选聘物业服务企业活动，促进物业管理市场的公平竞争，保护广大业主合法权益，结合我市实际情况，起草了本通知。

二、起草依据

（一）《中华人民共和国民法典》

（二）《浙江省物业管理条例》

（三）《金华市物业管理条例》

三、主要内容

本意见共七章三十六条，涵盖总则、续聘物业服务企业、公开选聘物业服务企业、选聘与竞聘要求、交接和备案、指导和监督管理及附则，共七个方面内容。

1.总则：围绕住宅小区物业服务企业的续聘、解聘和选聘活动作出规定，明确市三方办、住建局、镇乡街道、居（村）民委员会、市物业协会等部门的职责，形成多方协同监管体系。

2.续聘物业服务企业：明确住宅小区续聘物业服务企业流程和相关事项，并针对已成立业委会和处于不定期合同的住宅小区续聘物业服务企业进行了明确。

3.公开选聘物业服务企业：明确住宅小区公开选聘物业服务企业的启动条件、申请流程、候选物业服务企业产生方式等内容。明确候选物业服务企业产生方式分为“N进2”和“海选”两种模式。

4.选聘与竞聘要求：明确了业主委员会、竞聘企业分别在选聘与竞聘中的要求。明确鼓励业主委员会向中标物业服务企业收取合同履约金，同时在选聘文件中应明确履约保证金退还机制。

5.交接和备案：明确选续聘物业服务企业时，原物业服务企业、业主委员会等要做的交接工作，并且明确中标物业服务企业应当向物业主管部门备案。

6.指导和监督管理：规范业主委员会、竞聘企业、评审专家、第三方机构、市物业协会等行为，镇乡街道、市物业主管部门做好指导、监督。

7.附则：明确未成立业主委员会的，可以由居（村）民委员会、物业管理委员会按照有关规定代行业主委员会职责，并参照本意见开展物业续选聘工作。