

关于长宁区住宅小区临时物业服务 应急服务保障工作的通知

各街道办事处、新泾镇人民政府，各住宅小区业主大会(业主委员会)、各物业服务企业：

为进一步贯彻落实《上海市住宅物业管理规定》，帮助解决原物业服务企业退出且业主大会尚未选聘新物业服务企业等应急情况，做好住宅小区临时物业服务工作，确保小区的安全、有序、稳定运作，现就长宁区临时物业服务企业预选库工作通知如下：

一、临时物业服务企业预选库的建立

区房管局负责建立“长宁区临时物业服务企业预选库”（以下简称预选库），对各街镇开展住宅小区临时物业服务应急保障工作进行业务指导。经过一系列申报筛选工作，最终确立预选库成员名单。现将狮城怡安物业等 18 家预选库成员名单予以公布（详见附件 1）。

二、临时物业服务企业预选库成员有效期限

本轮预选库成员有效期限自 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日。

预选库成员发生以下情形之一，将即时退出“预选库”：

1. 无正当理由，拒绝接受临时物业指定的。

2. 在长宁区住宅物业服务企业综合测评中，企业排名在 80 名以后的。

3. 违反《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》有关规定，企业在本区被累计记分满 12 分的。

4. 发生媒体负面报道、居民群访或严重安全类事故，且物业服务企业存在主要责任或处置不当的。

5. 物业服务企业向区房管局提出书面退出申请，并经区房管局确认的。

三、临时物业服务企业的选定流程

（一）法定适用情形

根据《上海市住宅物业管理规定》及相关文件规定，住宅小区发生原物业服务企业退出小区管理且业主大会未选聘新物业服务企业，相关主体向街道办事处（镇人民政府）申请临时物业服务的，由街道办事处（镇人民政府）在预选库中选定物业服务企业提供临时物业服务。

（二）临时物业服务申请

业主委员会向街道办事处（镇人民政府）提出书面申请（附件 2）。

未成立业主委员会的，经百分之二十以上业主提请，由居民委员会向街道办事处（镇人民政府）提出书面申请（附件 3）。

（三）临时物业服务企业选定

街道办事处（镇人民政府）综合考虑临时物业服务企业在辖

区内的管理实绩、区域管理等因素，在预选库中选择一家临时物业服务企业，并向区房管局确认其预选库成员资格后，最终确定为相关小区的临时物业服务企业。

（四）临时物业服务协议签订

各临时物业服务企业预选库成员，原则上按照原物业服务合同的服务事项、服务标准、收费项目和收费标准执行（也可按照三方《临时物业服务协议》重新约定）。《临时物业服务协议》签订前，物业服务企业不得进入小区提供物业服务。在提供临时物业服务期间，不得单方解除临时物业服务协议或严重违法、法规、临时物业服务协议。

业主委员会（居民委员会）应当代表业主大会或全体业主与选定的物业服务企业及街道办事处（镇人民政府）签订三方《临时物业服务协议》（附件4），对服务期限、服务事项、服务标准、收费项目和收费标准等内容进行约定，服务期限最长不超过六个月，费用由全体业主承担。

《临时物业服务协议》签订后3日内，街道办事处（镇人民政府）应当将临时物业服务企业选定结果在物业管理区域内显著位置公告。并同步将《临时物业服务协议》等相关材料报送区房管局。

三、关于一体化补贴中特别补贴资金的申请

临时服务住宅小区符合《关于继续推行住宅小区物业管理一体化激励机制的考核办法》有关规定，需申请特别补贴资金的。

物业服务企业应当在临时物业期限届满前 2 个月向区房管局提出书面考核申请（附件 5），考核结果将作为发放特别补贴资金的依据之一。

特此通知。

- 附件：
1. 长宁区临时物业服务企业预选库成员名单
 2. 长宁区临时物业服务申请（业委会版）
 3. 长宁区临时物业服务申请（未成立业委会版）
 4. 长宁区临时物业服务协议
 5. 长宁区特别补贴考核申请

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2024 年 7 月 26 日