

九江市物业管理协会文件

九物协〔2025〕1号

关于当前物业服务市场项目承接与运营 的风险警示

各县（市）物业管理协会、各区工作委员会、会员单位：

近年来，我市广大物业企业积极参加行业自律，有序参与市场竞争，自觉遵守相关法律规定，较好地维护了物业行业市场秩序，为促进物业行业健康有序发展做出了积极贡献。然而，近期我会收到部分会员单位反映存在住宅小区选聘物业服务企业乱象问题，主要表现为：业主委员会超越职权，未经业主大会依法表决同意，擅自签订《物业服务合同》；伪造业主选票或者票数未达到《民法典》规定要求，擅自解聘或者另聘物业服务企业；原业主委员会拒不办理移交，依然与物业服务企业签订合同，导致新一届业主委员会无法正常履职；业主委员会在新聘物业时强行要求企业必须带资进场、提供业主委员会办公经费、只降低收费

标准不相应降低服务等级标准等要求。这些行为严重违背了《民法典》等法律法规。

部分物业服务企业一方面抱怨业主委员会“乱象”严重影响企业生存和行业发展，另一方面却私下与业主委员会成员勾联，为他们提供“腐败土壤”。为达到撬盘目的，这些企业采取降价竞标，甚至低于成本价、承诺带资进场、向业主委员会成员利益输送等无序恶性竞争手段，毫无道德底线和法律意识。承接项目后又通过降低服务标准，减少服务内容等方式维持项目运营，严重侵害了业主权益，严重扰乱物业服务行业正常的市场秩序。

为防止类似行为再次发生，遏制物业服务行业中不正当低价恶性竞争现象，规范物业服务企业项目承接和运营行为，促进物业服务行业健康发展，九江市物业管理协会向全市物业服务企业发出风险警示：

- 1、各物业服务企业要增强遵纪守法意识，自觉遵守国家相关法律法规，贯彻落实中共中央政治局、中央经济工作会议关于综合整治“内卷式”竞争，规范地方政府和企业行为的精神。维护行业公平、公正的市场竞争秩序，物业服务企业应主动拒绝参与未经依法决策以及违背行业秩序等违规招投标项目，避免因选聘程序违规导致物业服务合同无效而带来的经营风险。

- 2、各物业服务企业要充分认识不正当低价恶性竞争对行业的严重危害性，摒弃不正当低价恶性竞争行为，避免陷入低价竞争与低质服务的恶性循环，从而保护业主权益，维护物业管理的社会价值和行业生态。

3、各物业企业要加强企业合规建设，自觉遵守行业自律公约，注重诚信体系建设，做到诚信为本、尊重契约、重诺守信，确保质价相符。不通过虚假宣传、贬低竞争对手、扰乱市场、商业贿赂等手段获取竞争优势，共同维护行业良好形象。

今后，行业协会将密切关注我市物业行业动态，加大对不正当低价竞争行为的惩戒力度，依据情节轻重和社会影响作出约谈、警告、业内通报和公开谴责、制裁等，同时，函告或建议建设单位或街道社区，指导召开业主大会，审查参与资格、并采取暂停或终止或不续签《物业服务合同》等措施来整治违规企业的行为，并通过新闻媒体予以公开曝光，提议各级行政主管部门将相关企业纳入重点监管名单，加大监管力度，达到一处违规、处处受限的惩戒效果。

九江市物业管理协会

2025年1月15日



