

开平市住房和城乡建设局文件

开建字〔2024〕56号

关于印发《开平市物业管理委员会 工作指南(试行)》的函

各镇(街)、管委会:

为加强城市小区治理,规范物业管理委员会成立和运作,我局组织制定了《开平市物业管理委员会工作指南(试行)》,请结合工作实际参考执行。

附件:开平市物业管理委员会工作指南(试行)

开平市住房和城乡建设局

2024年6月18日

附件

开平市物业管理委员会工作指引 (试行)

根据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》(建房规〔2020〕10号)文件要求,为指导和协助开平市辖区内已划定的物业服务区域成立物业管理委员会(以下简称“物委会”),规范物委会行为,特制定本工作指引。

一、物委会组建条件

一个小区或一个物业管理区域只组建一个物业管理委员会。小区物委会的组建需同时具备以下条件:

- (一) 已划定物业服务区域,或者已办理区域备案;
- (二) 已交付使用的专有部分面积达到建筑规划总面积50%以上的;
- (三) 未成立业主委员会或者原业主委员会已经解散的,且暂不具备条件成立业主大会的。

二、组建程序

- (一) 发出组建物业管理委员会的通知。

属地镇(街)、管委会将组建物委会的事项及时通知小区全体业主,通知内容应当包括物委会的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和时间期限等。

公告应当在物业管理区域内显著位置进行公示。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元楼幢大堂、电梯轿厢内、客服场所等。公示期限不得少于 15 日。

（二）物委会成员的构成。

物委会由居民委员会代表和业主代表组成，人数一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年。物委会主任由居民委员会代表担任，副主任由业主代表担任。任期届满仍未推动选举产生业主委员会的，由属地镇（街）、管委会重新组建物委会。重新组建过程中，原物委会成员自愿参与的，经公示无异议后，可连任当选。

（三）业主代表条件。

物委会业主代表应当是物业管理区域内的自然人业主，并符合下列条件：

1. 拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
2. 具有完全民事行为能力；
3. 热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力，具备必要的工作时间；
4. 按照物业服务合同约定及时交纳物业服务费，按照有关规定缴纳物业专项维修资金，支付需业主共同分摊的维修费用；
5. 无违法进行装修、改建、搭建、改变物业使用功能的行为；以及无违法占用或者损坏共用部位、共用设施设备的行为；
6. 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业管

理服务的企业及其下属单位任职；

7. 无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

8. 无违反有关法律、法规和小区管理规约、业主大会议事规则的其他行为。

（四）成员产生。

物委会业主代表由符合条件的业主自荐、居委会推荐等形式，在公告的报名期限内，将报名资料提交给属地镇（街）、管委会。属地镇（街）、管委会、居民委员会应当掌握我市中国共产党党员进社区报到制度登记的党员名单，采取有效措施，鼓励党员业主积极报名参加业主代表，为小区和谐稳定起模范带头作用。

报名期限截止后 7 日内，属地镇（街）、管委会通过审核资料、考察、走访业主等方式，并结合物业管理区域规模、物业类型、业主户数等因素确定业主代表人选和具体人数。

（五）公示物委会成员名单。

确定业主代表后，属地镇（街）、管委会将物委会成员的名单、简历等基本情况向全体业主公示，公示时间不少于 10 日。

（六）对物委会拟定成员异议的处理。

业主对物委会成员名单有异议的，应当于公示期内，以书面形式向属地镇（街）、管委会提出。属地镇（街）、管委会应当自收到书面意见之日起 7 日内进行核查。

经核实，拟定的物委会成员不符合资格条件的，属地镇

(街)、管委会应当予以更换，并重新公示物委会成员名单。

(七) 发出成立公告。

公示期满无异议或者异议不成立的，物委会成立。属地镇（街）、管委会向全体业主发布物委会成立的公告，并附具物委会成员名单。

物业管理委员会持公告向公安机关申请刻制物业管理委员会印章。物业管理委员会主任负责保管物业管理委员会印章，并建立印章管理使用制度。

(八) 成员更换。

物委会成员有下列情形之一的，属地镇（街）、管委会应当更换物委会成员人选：

1. 单位代表因工作变动或者其他原因不能履行职责；
2. 业主代表不符合本指引第二点第（三）小点业主代表条件；
3. 业主代表以书面形式向物委会提出辞职。

属地镇（街）、管委会更换物委会成员，可以从原自愿参加的业主中推荐，或者重新组织报名。

三、物委会议事制度

物委会会议由主任召集和主持，也可以由主任委托副主任召集和主持。1/3 以上成员提出召开物委会会议的，主任应当组织召开会议。

物委会会议应当有过半数成员出席，业主代表成员不能委托代理人参加会议。物委会会议应当制作书面记录并存档。

物委会履行其职责作出的决定，应当同时符合下列条件才生效：

- （一）不得违反法律、法规；
- （二）经全体成员过半数同意并签字确认。

物委会应当自作出决定之日起5个工作日内向全体业主公告。公开事项内容较多的，可以通过微信群、公众号等方式向全体业主公开，征集业主意见，接受业主监督。

四、物委会职责

- （一）在基层党组织领导下，进行业主大会筹备工作；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （三）根据业主大会的决议、决定，办理物业管理相关事务。物委会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动；
- （四）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （五）根据小区实际情况，制定健全的日常管理制度。《议事规则》和《小区管理规约》，公示征求业主意见；
- （六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （七）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- （八）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （九）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （十）配合属地镇（街）、管委会、居民委员会做好物业

管理区域的社区建设工作；

(十一) 法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。

五、运作监督机制。

(一) 物业管理委员会可以利用业主委员会用房办公，在小区显著位置公示物业管理委员会组织架构、收集意见渠道等信息。

(二) 物业管理委员会接受属地镇(街)、管委会、住建部门的指导和监督。

(三) 物业管理委员会作出违反法律、法规的决定，属地镇(街)、管委会责令限期改正。

六、停止履职。

物委会自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并在十日内与业委会办理移交手续后解散。

七、其他内容

(一) 物业管理委员会组建完成成立后，属地镇(街)、管委会向全体业主发布物委会成立的公告，公告抄告属地住房和城乡建设局。

(二) 已成立业主大会、选举产生业主委员会，并按照规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，属地镇(街)、管委会应当在 30 日内解散物业管理委员会，并在物业管理区域内显著位置公示。

附件：1. 关于组建物业管理委员会的通知

2. 物业管理委员会业主代表报名登记表
3. 关于公示物业管理委员会成员名单的通知
4. 关于成立物业管理委员会的通告
5. 物业管理委员会成员名单

附件 1

关于组建物业管理委员会的通知

(示范文书)

XX 小区全体业主:

为推进 XX 小区成立业主大会工作,我单位根据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》(建房规〔2020〕10号)要求,在 XX 小区成立物业管理委员会。希望广大业主积极配合,踊跃参与,尤其是中国共产党党员业主要起模范带头作用。现就有关事项通知如下:

现将业主报名参加物业管理委员会的有关事项公告如下:

一、业主代表条件

业主代表应当是 XX 小区的业主,并具备以下条件:

1. 拥护中国共产党的领导,遵纪守法;
2. 具有完全民事行为能力;
3. 热心公益事业,责任心强,具有较强的公信力和组织能力,具备必要的工作时间;
4. 按照物业服务合同约定及时交纳物业服务费,按照有关规定缴纳物业专项维修资金,支付需业主共同分摊的维修费用;
5. 无违法进行装修、改建、搭建、改变物业使用功能的行为;以及无违法占用或者损坏共用部位、共用设施设备的行为;
6. 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业管

理服务的企业及其下属单位任职；

7. 无索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为；

8. 无违反有关法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的其他行为。

二、报名方式

1. 报名参加物业管理委员会的业主应当填写《物业管理委员会业主代表报名登记表》，并于 年 月 日前将登记表提交属地镇（街）、管委会。

2. 提倡中国共产党党员业主积极报名担任业主代表。

三、物业管理委员会成员组成

物业管理委员会由居民委员会代表和业主代表组成，人数一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年。

五、物业管理委员会业主代表产生方式

属地镇（街）/管委会于报名结束后 7 日内，通过审核资料、考察、走访业主等，并结合物业管理区域规模、物业类型、业主户数等因素确定业主代表人选。

六、联系方式

联系地点：_____。

联系人：_____，联系电话：_____。

开平市人民政府 XX 街道办事处

年 月 日

附件 2

物业管理委员会业主代表报名表

(示范文书)

姓 名		性别		贴照片处
出生年月		学历		
工作单位		职务		
门牌地址		联系电话		
物业管理费、专项维修资金缴交情况		政治面貌		
		产权证明		
个人简历及工作承诺				
本人签名： _____年____月____日				

说明：1. 此表须由业主本人填写；

2. 产权证明指房地产证或商品房预售合同或房屋买卖协议或其他有效房产证明。

附件 3

关于公示物业管理委员会 成员名单的通知

(示范文书)

XX 小区全体业主:

通过业主自荐及居委会推荐,经综合考察,最后由属地镇(街)/管委会确定产生____名业主代表,1 名居委会代表,共同组成 XX 小区物业管理委员会。现将物业管理委员会成员名单公示如下:

一、业主代表名单:

1. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
2. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
3. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
4. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
5. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
6. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)
7. (姓名)、(性别)、(年龄)、(职业)、(门牌号)、(政治面貌)

二、居委会代表名单

(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

公示期于____年____月____日起,至____年____月____日截止。

公示期间,业主对业主代表成员有异议的,应当以书面形式向属地镇(街)/管委会提出。经核查,业主代表成员不具

备资格的，将取消其业主代表资格并公告全体业主。公示期满，业主无异议或者异议不成立的，将物业管理委员会成员名单通告全体业主。

特此通知。

开平市人民政府 XX 街道办事处
/开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
年 月 日

(联系人: _____ , 联系电话: _____)

附件 4

关于成立物业管理委员会的通告

(示范文书)

XX 小区全体业主:

通过业主自荐及居委会推荐,经综合考察,最后由属地镇(街)确定产生____名业主代表,并由____社区居委会代表____担任物业管理委员会主任,业主代表____担任副主任,名业主共同组成 XX 小区物业管理委员会。物业管理委员会成员名单已于____年____月____日公示期满,公示期间未收到业主对上述代表的书面异议。XX 小区物业管理委员会自公告之日起成立。

附件: 物业管理委员会成员名单

开平市人民政府 XX 街道办事处

年 月 日

(联系人: _____, 联系电话: _____。)

附件 5

物业管理委员会成员名单

(示范文书)

职务	姓名	性别	年龄	单位	政治面貌	联系电话
物委员会主任						
物委会副主任						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						
物委会成员						