

蚌埠市物业管理工作领导小组文件

蚌物秘（2021）3号

关于印发《关于加强和规范业主大会、 业主委员会管理工作意见》的通知

各县、区人民政府（管委会），市直有关部门、单位：

现将《关于加强和规范业主大会、业主委员会管理工作意见》印发给你们，请认真组织实施。



关于加强和规范业主大会、业主委员会 管理工作意见的通知

为了规范业主大会、业主委员会的成立及活动，维护业主的合法权益，指导全体业主正确行使共同管理权利，根据《安徽省物业管理条例》和《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》、《蚌埠市人民政府办公室关于印发蚌埠市强化住宅小区物业管理工作实施方案的通知》精神，现就加强和规范业主大会和业主委员会管理工作提出如下意见：

一、正确认识业主大会制度，依法成立业主大会和选举业主委员会

业主大会是物业管理区域内的业主自治管理组织，是所在社区居民自治组织的有机组成部分，是物业服务市场的重要主体。业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受全体业主的监督。

（一）加强对成立业主大会的筹备工作

符合首次业主大会会议召开条件之一的，百分之五以上的业主、专有部分占建筑物总面积百分之五以上的业主可书面向街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）申请成立业主大会。街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）按照省、市相关要求对提出申请的业主身份和申请进行审核，符合业主大会成立条件的，组织成立筹备组召开首次业主大会会议。

（二）加强对业主委员会委员候选人的审核

业主委员会中业主成员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。业主有损坏房屋承重结构、违法搭建、毁绿占绿、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务相关费用等违反法律、法规和管理规约的，不得担任业主委员会委员。业主委员会委员原则上年龄不超过65周岁。业主委员会中业主成员本人、配偶及其直系亲属不应与本小区物业服务企业有直接利益关系。

加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）和业主委员会筹备组要全面建立业主委员会委员资格联审制度，会同公安机关等有关单位在综合分析民主推荐、资格审查、谈话考察、走访业主和有关单位等方式严把选人关，推优选强业主委员会委员，严防不符合标准条件的人选进入业主委员会。

鼓励“两代表一委员”、公职人员、受教育程度高的人员参选业主委员会委员，业主委员会中党员比例不低于50%。符合条件的居（村）民委员会成员可以通过法定程序兼任业主委员会委员。

筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。

（三）建立健全业主委员会备案手续

业主委员会以其选举产生之日为成立日期，每届任期不超过5年。业主大会应当明确约定业主委员会的具体任期。

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持相关资料向物业所在地的县（区）物业管理行政主管部门备案。

业主委员会应当依法刻制、使用和管理印章，印章应当标明业主委员会的届数和任期。业主委员会任期届满 3 个月前，应当书面报告街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）。街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）应当在收到书面报告之日起四十五日内组建换届小组，并在业主委员会任期届满前，由换届小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届后按上述规定重新备案。

业主委员会未按规定提出申请的，街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）应当督促其限期履行职责。逾期仍不履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）组建换届小组，由换届小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届小组依照筹备组的人员构成组建。

二、加强对业主大会和业主委员会日常工作的指导监督，确保运作规范有序

街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）要把业主大会和业主委员会的建设管理工作纳入基层社会治理的工作范畴。会同居（村）民委员会加强对业主大会和业主委员会日常工作的业务培训和指导监督，对制定、修改业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程、解聘、选聘、更换物业服务企业、物业服务收费或调价、小区公共收益，缴存、使用专项维修资金等有关小区共同管理事务提出建议和意见，协调物业管理与社区管理、社区服务之间关系，调处业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业在物业管理活动中

的纠纷，引导、规范业主大会和业主委员会合法合规开展物业管理自治工作。

（一）依法按程序作出决议

业主委员会作为业主大会的执行机构，对于未经业主大会按程序表决通过的业主共同决定事项，不得擅自作出决议。

业主委员会会议定的事项应当预先报告并听取街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）和社区党组织的意见建议后，方可召开业主大会进行表决，表决过程应在街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）或居（村）民委员会相关代表监督下进行。业主大会作出决议后，应于3日内在小区内公告。

业主委员会违反法律法规和议事规则、管理规约或未在街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）、居（村）民委员会指导和监督下召开业主大会作出的决定，县（区）物业管理行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）应当责令限期整改，拒不整改的依法依规撤销其决定，并通告全体业主。

（二）落实业主委员会职责

业主委员会可根据业主大会的授权聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。

业主委员会应当积极配合居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，居（村）民委员会或者街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）可以责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，由物业所在地的居（村）民委员会或者街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）组织召开，并重新推选业主委员会主任、副主任。

业主委员会应当督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻。

业主委员会可根据管理规约规定对多次催交仍拖欠物业费的业主采取相应措施进行催交。及时了解业主、物业使用人、物业服务企业的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同。

（三）建立业主委员会委员履职负面清单

业主委员会委员不得有损坏房屋承重结构、违法搭建、毁绿占绿、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、拒付物业服务相关费用等损害他人合法权益以及违反法律、法规和管理规约的行为。发生上述行为时，根据有关规定暂停该委员履行职责，由居（村）民委员会或者街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）启动罢免程序，及时终止业主委员会委员资格。业主委员会委员属于党员或机关事业单位干部职工的，同时按党纪、政纪规定予以处理；违反相关法律法规的，依法追究法律责任。

业主委员会不依法履行职责，严重损害业主权益的，由

街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

（四）建立公示公开制度

业主委员会设立的专用账户应当由居（村）民委员会进行监管，并且每年向业主公布业主共有部分经营与收益、维修资金使用、经费开支等信息，保障业主的知情权和监督权。

（五）规范业主委员会委员工作性补贴

业主委员会委员是公益性岗位，不得领取工资类报酬，是否给予工作性补贴（包括交通费、通讯费等）由业主大会决定，但不得超过以下标准：

1. 物业管理区域面积小于等于 30 万平方米，工作补贴不超过 300 元每月；

2. 物业管理区域面积小于等于 50 万平方米，工作补贴不超过 400 元每月；

3. 物业管理区域面积超过 50 万平方米，工作补贴不超过 500 元每月。

（六）广泛征求和听取意见

业主委员会在涉及选择和确定物业服务收费标准、使用和续筹专项维修资金、选聘和解聘物业服务企业等重要事项时，不得通过业主大会授权、委托等方式决定，必须按照法定比例的业主同意通过。业主表决投票通过的比例要以业主同意票数计算，不能将未参加投票或弃权的业主列入同意的范围。业主委员会不得强迫业主违背本人意愿签署意见或者

投票，不得擅自决定或者发布法律法规授权由业主同意的有关事项。

业主委员会应按照物业管理相关规定在全市统一的物业招投标平台公开选聘物业服务企业。选聘物业服务企业时，应当优先选聘信用等级较高的物业服务企业。

（七）完善小区矛盾纠纷化解机制

业主委员会应当积极配合街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）开展“综合执法进社区”工作，解决居民小区“最后一公里”难题，实现“小事不出社区（村）、大事不出街道（乡镇）、难事部门能报到”，不断提高我市物业管理水平，提高居民的幸福感和获得感。

（八）建立业主委员会审计制度

推行业主委员会及委员任期和离任经济责任审计，业主委员会换届或业主委员会委员资格终止时，应当及时移交保管的有关凭证、档案、印章等资料，鼓励通过业主大会决定聘请专业机构对公共收益收支情况进行审计。

（九）加强业主委员会委员培训

县（区）物业管理行政主管部门要加强业主委员会委员法律法规和业务培训，提高业主委员会委员依法依规履职能力。

三、相关工作要求

各县（区）物业管理行政主管部门要将本通知及时发文转发给行政区内各街道办事处（乡镇人民政府、社区中心）、各业主委员会、各物业服务企业，并建立工作联动机制，开展物

业管理政策法规及相关业务培训活动，进一步规范业主大会和业主委员会建设管理工作，积极构建和谐、文明、宜居的社区环境，提高居民的满意度、幸福感和获得感。