

关于推进物业管理委员会组建运行工作的实施 意见

(常政规〔2023〕2号)

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会，市各委办局，市各直属单位：

为提升基层治理水平和物业管理服务水平，进一步加强物业管理委员会建设，增强物业管理区域业主自治能力，根据《江苏省物业管理条例》《常州市住宅物业管理条例》等法规，结合本市实际，制定本实施意见。

一、总体要求

本市范围内符合物业管理委员会组建条件的物业管理区域，街道办事处（镇人民政府）按照《常州市住宅物业管理条例》的规定组建物业管理委员会。物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间，街道办事处（镇人民政府）对能够

成立业主大会的，应当指导筹备工作，成立业主大会；能够选举产生业主委员会的，应当指导产生业主委员会。

二、监督管理

市物业管理主管部门负责建立健全物业管理委员会指导监督检查制度，督促县级市（区）物业管理主管部门加强对物业管理委员会的监督指导，对物业管理委员会组建运行相关情况进行通报。

县级市（区）物业管理主管部门负责指导、监督街道办事处（镇人民政府）开展物业管理委员会组建工作，对物业管理委员会运行情况和街道办事处（镇人民政府）组织监督管理情况进行监督检查，就物业管理委员会的组建、运行工作开展培训。

街道办事处（镇人民政府）负责组建物业管理委员会，协调处理组建运行中的矛盾纠纷，监督辖区内物业管理委员会运行。

社区居（村）民委员会协助街道办事处（镇人民政府）做好物业管理相关工作。

三、组建条件

常州市行政规范性文件

组建物业管理委员会应当按照有关规定先行划定物业管理区域，一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

未划定物业管理区域的分散居住区（楼）可以结合基层治理和老旧小区改造等，按照规定推动整合物业管理区域并设立物业管理委员会。

物业管理区域有下列情形之一的，街道办事处（镇人民政府）按照《常州市住宅物业管理条例》的规定组建物业管理委员会，代行业主大会、业主委员会的职责：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但因多种原因未成立业主大会，经物业所在地街道办事处（镇人民政府）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会长期不能正常工作，需要重新选举业主委员会，经物业所在地街道办事处（镇人民政府）多次指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

四、具体职责

物业管理委员会依法代行下列职责：

（一）组织制定和修改物业管理委员会工作规则；

常州市行政规范性文件

（二）组织制定和修改管理规约并监督实施；

（三）组织决定物业服务内容、服务标准和物业服务收费方案，组织选聘、续聘和解聘物业服务人；

（四）组织决定使用公共收益，监督管理公共收入、公共收益及其使用；

（五）组织决定住宅专项维修资金的筹集和使用，并对筹集使用情况进行监督；

（六）组织决定改建、重建建筑物及其附属设施或者改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（七）向业主大会或者全体业主报告物业管理的实施情况、物业管理委员会收支情况和工作情况；

（八）及时听取并了解业主、物业使用人的意见和建议，接受并及时处理业主和物业使用人的咨询、投诉，督促业主按照规定或者约定交纳物业费等相关费用；

（九）法律法规、业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

物业管理委员会代行（二）（三）（四）（五）（六）项涉及业主大会职责时，应当在街道办事处（镇人民政府）指导

监督下，依法征求全体业主意见，形成业主共同决定，并将共同决定在物业管理区域内显著位置和市物业管理公共服务平台公示十五日。

五、成员构成

（一）坚持党建引领物业管理，强化街道、社区党组织对物业管理委员会的指导监督。物业管理委员会主任、副主任原则上由热心公益、责任心强、具有一定组织能力的党员担任。充分发挥中共党员、人大代表、政协委员、离退休干部、公职人员、网格员以及社区志愿者在社区治理中的带头作用，引导和支持其积极参选物业管理委员会成员。

（二）物业管理委员会总人数一般为九人以上十三人以下单数，具体包括业主成员、街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、社区服务机构、公安派出所以及建设单位等指派的成员，业主成员的人数不得少于百分之六十。

（三）物业管理委员会主任由业主或者社区居（村）民委员会人员担任，由街道办事处（镇人民政府）组织物业管理委员会成员确定。社区居（村）民委员会人员可兼任多个物业管

常州市行政规范性文件

理委员会主任。物业管理委员会主任由非业主成员担任的，应当在业主成员中明确一名副主任，承担日常事务。

（四）业主成员应当符合法律法规规定或者业主共同约定的条件。

业主有下列情形之一的，不得作为物业管理委员会的业主成员：

1. 本人及其近亲属与其所在物业管理区域内提供物业服务的企业或者与物业服务企业有关联的建设单位有利害关系的；

2. 有损坏房屋承重结构、违法建设或者擅自改变物业使用性质等不当使用物业行为的；

3. 违反房屋出租有关人均面积、使用功能、消防安全管理等规定的；

4. 在物业管理区域内牟取不正当利益，或者利用职务之便在物业管理活动中牟取不正当利益的；

5. 违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则且未改正的；

6. 法律法规规定的不宜担任物业管理委员会成员的其他情形。

对有未依法或者未按照有关规定交纳物业服务费用和住宅专项维修资金等不履行行业义务、侵害业主共同利益行为的业主，可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任物业管理委员会成员作出限制性规定。

六、组建程序

（一）符合组建条件的，街道办事处（镇人民政府）就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告应当明确物业管理委员会成员构成、业主成员的资格要求、推荐方式、推荐期限等。公告应当在物业管理区域内显著位置和市物业管理公共服务平台公示七日。

（二）街道办事处（镇人民政府）应当通知社区居（村）民委员会、社区服务机构、公安派出所、建设单位指派人员担任物业管理委员会成员。

（三）物业管理委员会业主成员人选可以通过社区居（村）民委员会推荐、业主自荐产生。街道办事处（镇人民政府）

常州市行政规范性文件

组织社区居（村）民委员会对人选进行资格审查，并通过听取业主意见、定向征询等方式，确定物业管理委员会业主成员。

（四）物业管理委员会成员名单确定后，街道办事处（镇人民政府）应当将成员名单及其职业、是否业主、政治面貌等基本情况在物业管理区域内显著位置和市物业管理公共服务平台公示七日。业主对物业管理委员会成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）或者县级市（区）物业管理主管部门协调处理。

（五）街道办事处（镇人民政府）应当对物业管理委员会成立作出决定，作出决定之日为物业管理委员会成立之日。

（六）物业管理委员会于成立之日起三十日内向县级市（区）物业管理主管部门备案。物业管理委员会凭备案证书申请刻制物业管理委员会印章；未开立业主大会银行账户的，可以开立物业管理委员会银行账户。

备案事项发生变更的，物业管理委员会应当自变更之日起十五日内书面报告县级市（区）物业管理主管部门，并在物业管理区域内显著位置和市物业管理公共服务平台公示七日。

七、运行管理

常州市行政规范性文件

（一）物业管理委员会会议由主任或者其委托的副主任组织召开。三分之一以上成员提出召开会议的，主任应当组织召开会议。会议应当有过半数成员出席，不得委托他人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经全体成员过半数签名同意后通过，决定文书加盖物业管理委员会印章。自作出决定之日起三日内，物业管理委员会应当将决定文书在物业管理区域内显著位置和市物业管理公共服务平台公示七日。

（二）物业管理委员会成员有下列情形之一的，街道办事处（镇人民政府）可以终止其成员资格，并由指派单位重新指派或者按照本实施意见规定程序重新确定：

1. 单位指派成员已经离职、未正当履行职责或者侵犯业主共同利益的；
2. 业主成员不再符合法律法规规定或者业主共同约定的任职条件的；
3. 业主成员有《常州市住宅物业管理条例》第十七条规定的情形的；

4. 业主成员有本实施意见规定的不得担任业主成员情形的。

（三）运行期间，物业管理委员会成员出现空缺时应当按照程序补足，不足半数时应当重新组建。物业管理委员会应当向新一届物业管理委员会移交相关资料和财物。由物业管理委员会管理公共收入、公共收益的，交接前，新一届物业管理委员会应当委托专业机构进行审计，并将审计结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于十五日。审计费用从公共收益中列支。

（四）物业管理委员会作出的决定违反法律法规的，县级市（区）物业管理主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

八、其他事项

对物业管理委员会参选人员侮辱诽谤、诬告陷害的，依法追究法律责任。

本市范围内住宅物业管理委员会的组建、运行和监督管理活动，适用本意见。其他物业项目可以参照执行。

常州市行政规范性文件

本实施意见自公布之日起施行，有效期至2028年6月26日

。

常州市人民政府

2023年6月27日