

亳州市谯城区人民政府办公室关于印发 《亳州市谯城区物业管理委员会组建 运行实施办法（试行）》的通知

谯政办秘〔2023〕36号

区直各相关单位：

《亳州市谯城区物业管理委员会组建运行实施办法(试行)》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

谯城区人民政府办公室

2023年5月9日

（此件公开发布）

亳州市谯城区物业管理委员会组建 运行实施办法（试行）

为进一步健全完善业主自我管理组织，充分发挥业主在物业管理活动中的主体作用，有效解决业主大会成立难、业委会产生难等问题，加快物业管理委员会建设，规范物业管理委员会的组建和运行，根据《安徽省物业管理条例》《安徽省“皖美红色物业”建设三年行动方案》《亳州市物业管理若干规定》等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

一、总 则

（一）本办法适用于谯城区行政区域范围内物业管理委员会的组建、运行和监督管理工作。

（二）区物业主管部门负责指导辖区内物业管理委员会的组建和运行，并会同同级民政部门对物业管理委员会成员开展培训。

居民委员会负责辖区内物业管理委员会的组建工作，街道办事处（乡镇人民政府）指导监督物业管理委员会依法履行职责。

（三）组建物业管理委员会应当先行按照有关规定划分明确物业管理区域，一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。有

下列情形之一的，应组建物业管理委员会：

- 1.不具备成立业主大会条件；
- 2.具备成立业主大会条件，但是确有困难未成立；
- 3.业主大会成立后，未能选举产生业主委员会。

二、组建要求

（一）物业管理委员会总人数为 7 人以上 11 人以下单数，具体包括居民委员会及建设单位指派的代表各 1 名，以及已交付物业的业主代表若干名，业主代表的人数不得少于总人数的二分之一。

物业管理委员会设主任 1 名，由居民委员会、村民委员会代表担任，副主任由居民委员会、村民委员会指定一名业主代表担任。

分期建设的物业项目，在组建物业管理委员会时应当为后续交付房屋的业主预留一定数量的业主代表增补名额，并在新一期房屋交付之日起 1 个月内进行增补。

（二）居民委员会指派的代表应由责任心强、具有一定组织协调能力和基层工作经验的人员担任，具体人选由居民委员会研究提出，报上级党组织审定。

（三）建设单位变更或解散注销的，可由变更后的企业或原股东企业指派代表参加。老旧小区的建设单位确已不存在，无法

指派代表参加的，可不再参加。

(四)业主代表人选有下列情形之一的，不宜担任业主代表：

1.违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满3年的；

2.违反党纪党规，正在被立案调查，或曾受过留党察看及以上党纪处分未满3年的；

3.参与邪教组织或非法组织、参与集体上访的；

4.利用黑恶势力干预业主正常工作和生活的；

5.采用不正当手段，阻扰业主大会、业主委员会、物业管理委员会会议的正常召开、选举及表决的；

6.本人及近亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职的；

7.不按规定或约定缴存物业专项维修资金、需要业主共同分摊的费用，或恶意拖欠物业费的；

8.不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

9.在物业管理区域内因违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

10.法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

鼓励业主中的中国共产党党员、人大代表、政协委员等积极参选物业管理委员会业主代表。

三、组建程序

(一) 启动组建准备。符合物业管理委员会组建条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组织居民委员会筹备组建物业管理委员会，确定业主代表报名、推荐、资格审查等相关要求。

(二) 发布组建公告。居民委员会在物业管理区域主要出入口等显著位置，就拟组建物业管理委员会事项发布公告，明确拟组建物业管理委员会的名称、业主代表资格要求、推荐方式及期限等，同时通知建设单位指派代表。公告时间自发布之日起不少于7日。

(三) 推荐业主代表。物业管理委员会中的业主代表人选可通过居民委员会推荐、业主自荐或者其他业主10户以上联名推荐等方式产生。居民委员会推荐或其他业主10户以上联名推荐的，应当经被推荐人本人同意。

(四) 公示推荐情况。街道办事处（乡镇人民政府）将自荐或被推荐的业主名单在物业管理区域主要出入口等显著位置进行公示，公示时间自发布之日起不少于3日。业主有意见的，可向居民委员会书面提出。

(五) 产生建议人选。经资格条件核查后，居民委员会通过

征询、听取业主意见，必要时召开座谈会等方式，从符合资格条件的自荐和被推荐业主中产生业主代表建议人选，报街道办事处（乡镇人民政府）党组织审定。

（六）公示人选名单。物业管理委员会拟组成人员名单确定后，居民委员会应当将人员名单及其政治面貌、身份（党代会代表、人大代表、政协委员）等基本情况在物业管理区域主要出入口等显著位置进行公示，公示时间自发布之日起不少于7日。业主有异议的，可向居民委员会书面提出，由居民委员会组织核实并以适当方式反馈。

（七）决定成员名单。成员名单公示及异议核实结束后，居民委员会作出成立物业管理委员会的决定。决定中应当明确物业管理委员会成员人数，任期，业主代表，街道办事处（乡镇人民政府）、居民委员会和建设单位的指派代表，以及主任、副主任等。

（八）公布成立决定。居民委员会自作出成立物业管理委员会决定之日起3日内，在物业管理区域主要出入口等显著位置公布成立物业管理委员会的决定。

（九）刻制专用印章。物业管理委员会自成立之日起10日内，街道办事处（乡镇人民政府）为其出具印章刻制证明。物业管理委员会持成立决定和印章刻制证明，按照相关规定刻制物业

管理委员会专用印章。

四、工作职责

根据不同情形，物业管理委员会分别履行以下主要工作职责：

（一）新交付物业项目尚不具备召开首次业主大会会议条件的，组织业主监督前期物业服务合同的履行，监督临时管理规约的执行，调解物业管理纠纷等。

（二）新交付物业项目具备召开首次业主大会会议条件的，作为首次业主大会会议的筹备组，按规定组织业主成立业主大会、选举产生业主委员会。

（三）物业项目已具备召开首次业主大会会议条件，但是未能成立业主大会的，组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项，并临时代为履行业主委员会的职责。

五、运行制度

（一）物业管理委员会会议由主任或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，且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同意并签字确认，自作出决定之日起3日内通告全体业主。

（二）物业项目已具备召开首次业主大会会议条件，但尚未

成立业主大会、选举产生业主委员会的，物业管理委员会可持居民委员会（村民委员会）的成立决定、负责人有效身份证件等开户证明文件申请开立基本存款账户，并按照相关规定向税务部门申请办理临时税务登记，申请代开发票或申请领用和自行开具发票，按期纳税申报。

（三）物业管理委员会经业主共同决定或业主大会决定，可使用物业管理区域的共有收入作为物业管理委员会运行经费。

六、监督管理

（一）物业管理委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，依据有关法律法规制定工作规则并开展工作。已有管理规约和业主大会议事规则的，应当依法遵照执行。

经调查发现物业管理委员会作出的决定违反法律法规的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正。未在要求期限内改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当自责令改正期限届满之日起1个月内依法撤销该决定，并自撤销之日起3日内通告全体业主。

经调查发现物业管理委员会作出的决定违反业主大会议事规则的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正。未在要求期限内改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其在30日内组织召开业主大会临时会议就该决定进行表决。逾期

未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）指导业主召开。

（二）物业管理委员会成员有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）可免去其相应职务，并由指派单位重新指派或按照本办法规定程序重新确定：

1.单位指派代表已经离职，或不遵守法律法规，或未正当履行职责，或侵犯业主共同利益的；

2.业主代表不再符合规定或约定的参选业主委员会成员的条件，或存在本办法规定的不宜担任情形的；

3.业主代表有《安徽省物业管理条例》第三十一条、第三十二条规定的业主委员会委员资格自行终止情形的。

（三）物业管理委员会的任期一般不超过三年。物业管理委员会在任期届满前，因已经启动首次业主大会会议筹备，或有换届选举、重新选举等工作需要的，可向街道办事处（乡镇人民政府）提出延期申请。经申请同意后任期可适当延长，但最多不超过6个月。

物业管理委员会成员具备业主身份且符合规定或约定的参选业主委员会成员条件的，可参选业主委员会成员，但应当在参选前主动退出物业管理委员会。物业管理委员会空缺的成员名额可按照本办法规定程序进行补充。

（四）物业管理委员会任期届满仍未推动成立业主大会、选

举产生业主委员会的，自任期届满之日起停止履行职责，由居民委员会（村民委员会）按照本办法规定程序重新组建物业管理委员会。原物业管理委员会主任、副主任及其他成员可按本办法规定继续指派、确定或自荐、推荐。重新组建的物业管理委员会名称不变，印章应当标明成立时间作为区别。

（五）自业主委员会选举产生之日起，或因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使无法存续履职的，物业管理委员会停止履行职责。物业管理委员会应当自发生上述情形之日起 10 日内，将有关资料、印章及财物移交给业主委员会或居民委员会（村民委员会），并按规定办理账户、税务等相关手续。

移交完成后 10 个工作日内，居民委员会（村民委员会）应当作出解散物业管理委员会的决定，并自作出决定之日起 3 日内在物业管理区域主要出入口等显著位置进行公布。

七、附 则

本办法所称的“日”，除明确为工作日外，均为自然日。

本办法自 2023 年 5 月 9 日起施行，由谯城区住建局负责牵头组织实施。