《关于高质量做好业主委员会选举工作的

实施意见（试行）》的起草说明

1. 《实施意见》涉法内容说明

《实施意见》修改的主要依据《民法典》、《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《绍兴市物业管理条例》等法律法规以及《关于以党建引领推进住宅小区物业管理工作的通知》（绍市建设〔2020〕139号）、《关于实施“党建领航•红色管家”行动 助推“五星和美”创建的实施意见》（虞区组通〔2019〕19号）等文件。文件主要内容如下：

1、高质量做好业委会选举。一是选好业委会人选。把握**“三优选”“十不能”资格条件，对候选人进行资格把关；优化班子结构，配实配强业委会队伍力量。合理配备职数，增加党员参与比例。**二是确定首届业委会成立和业委会换届具体方法步骤。符合首届业委会成立条件的，街道办事处（乡镇人民政府）、管委会应当自收到报告或者申请之日起60日内指导业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。通过成立业主大会筹备组、拟定业委会委员候选人产生办法和选举办法、确定候选人名单、业委会选举等，完成首届业委会成立。业委会换届应当在任期届满60日前组织召开业主大会会议进行换届选举，并书面报告街道办事处（乡镇人民政府）、管委会。不按期组织换届选举或者因客观原因未能选举产生业委会，街道办事处（乡镇人民政府）、管委会按方法步骤进行指导、监管。三是加强组织保障。加强组织领导，成立选举领导小组，做好人选摸排、资格审查等工作。规范程序流程，根据选举工作指引稳步推进业委会选举工作，对履职过程中出现负面清单行为的业委会及时调整。指导业委会规范各项规章制度。强化宣传引导，动员业主积极参与选举。

2、选举工作指引。业主大会及业主委员会选举工作指引主要包括：业主大会一般规定、筹备成立业主大会、业主委员会的产生。根据选举工作指引稳步推进业委会选举工作。

3、履职负面清单。业主委员会履职负面清单包含18种在履职过程中出现的负面清单行为。街道办事处（乡镇人民政府）、管委会对履职过程中出现负面清单行为的业委会及时调整。

二、《实施意见》的制定程序和说明

为进一步规范业主委员会建设，优化队伍结构，指导业主有序开展自治活动，通过成立“红色业委会”，彻底打通党建统领“最后一公里”，促进物业服务行业健康发展，由区委组织部、区建设局、区民政局联合起草修订了《关于高质量做好业主委员会选举工作的实施意见（试行）》（意见征求稿）。

2022年3月成立试点工作专班，在试点的基础上，专班负责起草《关于高质量做好业主委员会选举工作的实施意见（试行）》（意见征求稿），并征求相关部门意见，相关部门反馈意见后共同讨论修改《实施意见》。送审稿经集体讨论成文，通过OA系统公开。

三、《通知》的施行日期

《通知》自发文之日起执行。