附件2

关于进一步规范实施住宅小区物业管理

委员会制度的指导意见

（征求意见稿）

为贯彻落实《宁波市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）规定，进一步规范实施住宅小区物业管理委员会（以下简称“物管会”）制度，充分发挥物管会在物业管理工作中的重要作用，维护物业管理各方主体合法权益，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持党对物业管理工作的领导，坚持以人民为中心，遵循依法组建、多方参与、规范运作、共建共治的原则，立足住宅小区物业管理工作的实际，组建物管会，依法开展物业管理业主自治活动，维护各方主体合法权益，提升物业管理水平。

（二）主要目标。2025年底前，各区（县、市）人民政府全面实施住宅小区物管会制度，做到住宅小区物管会应建尽建，物管会的作用得到有效发挥。

二、物管会的性质和组建情形

（三）物管会的性质。物管会是由镇（乡）人民政府、街道办事处负责组建，依照《条例》第二十七条规定承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定、执行物业管理事项，并组织召开业主大会会议，选举产生业主委员会。物管会不得代表业主大会作出决定。

（四）物管会的组建情形。住宅小区发生下列两种情形之一的，镇（乡）人民政府、街道办事处应当组建物管会：（1）未选举产生业主委员会的，或者业主委员会成员少于五人且补选业主委员会成员未果的；（2）业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常开展工作，需要调整或重新选举业主委员会，经物业所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处指导两次后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

三、物管会组成和任期

（五）组成成员。物管会成员要由住宅小区内业主的代表和所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处、社区（村）党组织、居（村）民委员会等单位的代表，共五人以上单数组成。其中，成员人数的上限由组建物管会的镇（乡）人民政府、街道办事处根据住宅小区的规模确定，原则上不超过十一人；业主代表不少于成员总人数的二分之一；单位代表可以同时在本辖区内若干个物管会中兼职。

（六）任职资格。物管会成员中的业主代表应具备《条例》规定及本住宅小区业主大会议事规则约定的业主委员会成员的任职资格，以及具备财务、法律、工程、管理等专长。单位代表不受本住宅小区业主身份的限制。

（七）任职期限。物管会在履职期间组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会的，经镇（乡）人民政府、街道办事处同意，物管会解散。

（八）成员调整。物管会成员不得在任职期内擅自离职，确需离职和调整的，应报镇（乡）人民政府、街道办事处审核确定。业主代表不再是本物业管理区域业主的，应当及时向镇（乡）人民政府、街道办事处报告，镇（乡）人民政府、街道办事处应当及时作出相应决定，确保成员组成符合规定要求。

四、物管会的组建程序和职责

（九）组建程序。组建物管会要遵守发布组建公告、确定组成成员、公布组建决定等程序。组建公告由镇（乡）人民政府、街道办事处在住宅小区内公示，明确符合组建物管会的情形、成员人数、各方代表名额。公告时间不少于七日。单位代表由派出单位指定，业主代表由所在地的社区（村）党组织、居（村）民委员会在征得业主本人同意后推荐产生。镇（乡）人民政府、街道办事处应自组建公告发布之日起三十日内作出组建决定、公布成员名单。

（十）职责分工。物管会应设主任一名，副主任若干名。主任由镇（乡）人民政府、街道办事处或社区（村）党组织、居（村）民委员会的代表担任，负责主持物管会全面工作。副主任在物管会第一次会议上推选、表决确定，负责协助主任工作，分管相关领域物业管理工作。其中，至少由一名业主代表担任副主任。成员职责可以参照文书和档案、财务和经营、工程和安全、绿化和保洁、纠纷调处等分工，明确责任。

（十一）印章管理和工作移交。镇（乡）人民政府、街道办事处要及时向物管会出具刻制专用印章的证明，由物管会按规定刻制，主任负责保管和使用并做好印章使用登记。物管会自组建决定公布之日起十日内，与原业主委员会或物业服务企业办理物业管理资料、设备移交手续，并依法解散原业主委员会。物管会按规定解散的，按《条例》第三十七条规定与新一届业主委员会办理交接手续。

（十二）集体决策。物管会应在《条例》第二十七条规定的业主委员会的职责范围内行使职权、履行职责。要按照住宅小区业主大会议事规则的约定按时组织召开定期会议或临时会议。会议应由主任或主任委托的副主任召集，过半数的成员参加，作出决定应经全体成员过半数同意。会议需要讨论、决定的事项，要在会议召开三日前向全体业主公开，听取业主、物业使用人的意见建议。会议作出的决定应在会议结束后三日内将会议情况和作出的决定在住宅小区内向全体业主公开。

（十三）账户管理。物管会可持镇（乡）人民政府、街道办事处出具的成立决定和成员信息、物管会印章等开户证明文件申请开立账户或者向原业主委员会开户银行申请变更账户信息和预留印鉴。

五、组织领导和监督保障

（十四）组织领导。各地要充分认识实施物管会制度的重要性，加强对物管会工作的组织领导和统筹协调，做好进度安排、任务落地、资源调配、工作经费落实等工作。镇（乡）人民政府、街道办事处负责组织排摸、动态掌握住宅小区业主大会、业主委员会的运作和履职等情况，推动物管会制度落地见效。

（十五）指导监督。市和区（县、市）物业主管部门、社会工作部门要加强对物管会组建工作的指导，督促落实应建尽建要求。镇（乡）人民政府、街道办事处要建立健全指导监督工作机制，强化对物管会及其成员履职情况的经常性指导和监督，协调解决物管会履职遇到的困难和问题。

（十六）经费保障。镇（乡）人民政府、街道办事处要采取有效措施，积极为物管会依法履职创造条件、提供便利。物管会运作经费参照《条例》规定的业主大会、业主委员会运作经费保障方式和要求执行。住宅小区没有业主共有收益的，镇（乡）人民政府、街道办事处应协调解决。对物管会确需聘请专（兼）职事务工作人员的，镇（乡）人民政府、街道办事处应予以支持。

（十七）宣传引导。各地、各有关部门要加强物管会政策宣传，提高业主对物管会制度的知晓度，营造良好氛围。要积极推进对镇（乡）人民政府、街道办事处工作人员、居（村）民委员会工作人员、业主委员会成员、物业管理从业人员的业务培训，不断提高业务能力。

非住宅小区物管会的组建和运行，参照本意见执行。

本意见自2025年 月 日起施行。