附件1

《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）》的说明

市住房和城乡建设局

（2024年5月）

一、出台指导意见的必要性

我市物业管理工作中，由于住宅小区未选举产生业主委员会，或者因业主委员会不履职、怠于履职等情况在各区（县、市）中不同程度地存在，影响了业主大会职能的正常履行，对物业管理工作造成了不利影响，损害了业主的合法权益。因此，《宁波市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）第八十二条创设了物业管理委员会（以下简称物管委）制度，明确了组建物管委的情形、组建责任主体、组成成员等规定，但《条例》施行近两年来，该制度未得到有效落实，其主要原因是《条例》规定比较原则，操作性不够强。因此，有必要制定《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》（以下简称《指导意见》），以推动各区（县、市）规范实施物管会制度，促进我市物业管理事业平衡发展。

二、制定过程

为研究起草《指导意见》，在局党组的领导下，及时组建了以局主要领导为组长，分管领导为副组长，由有关业务处室负责人组成的起草工作领导小组，调研学习了杭州、北京等城市建立和实施物管会制度的成功经验，专题组织召开了由各区（县、市）住建局、房安和物管中心、市物业行业协会的代表和有关专家学者等参加的物管会制度理论研讨会。在调查研究的基础，起草了《指导意见（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）。

三、《征求意见稿》主要内容

《征求意见稿》由总体要求、物管会的性质和组建条件、组成和任期、组建程序和规范履职、加强组织领导和监督保障等五个部分组成。

第一部分总体要求。主要明确了指导思想和工作目标。要求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、共建共享的原则，立足住宅小区物业管理工作的实际，及时组建物管会，推动乡镇政府（街道办事处）、居委会、物管会与业主的良性互动，补齐物业管理短板，提高住宅小区物业管理法治化水平。提出到2025年底前，各区（县、市）人民政府住宅小区物管会制度全面建立；各乡镇人民政府、街道办事处做到辖区内住宅小区物管会应建尽建，物管会的作用得到有效发挥，物业管理水平显著提高的目标。

第二部分物管会的性质和组建条件。为准确理解、把握物管会的性质，及时组建物管会，《征求意见稿》明确：（一）物管会是由乡镇政府（街道办事处）组建的业主大会的临时执行机构，承担业委会的相关职责，不得代表业主大会作出决定。（二）成立业主大会是组建物管会前提，乡镇政府（街道办事处）要按《条例》规定成立业主大会的条件，筹备成立业主大会、选举业委员会。对依法选举产生业委会的小区不得组建物管会。（三）按照《条例》规定，明确了应组建物管会的两种具体情形，即：经业主大会会议选举未产生业委会的，或者业委会履职期间，因其成员辞职等原因导致业委会成员少于五人，且补选未果的；业委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委会，经乡镇政府（街道办事处）指导两次后仍不能选举产生新一届业委的。

第三部分物管会的组成和任期。《征求意见稿》依据《条例》规定，（一）明确物管会要由小区内业主的代表和乡镇政府（街道办事处）、社区（村）党组织、居（村）委会等单位的代表，共5人以上11人以下的单数组成；业主代表不少于成员总人数的50%；单位代表可以同时在若干个物管会中兼职。（二）物管会成员要由热心公益事业、责任心强、熟悉物业管理工作、具有一定组织协调能力的人员担任。业主代表应是本住宅小区的业主，具备业主大会议事规则约定的业委会成员的任职资格。（三）物管会任期一般不超过两年。确需延长任期的，报乡镇（街道）审核确定。延长期限一般不得超过十二个月。物管会组织召开业主大会会议选举产生新一届业委会时，物管会任期自行终结。物管会成员不得擅自离职，确需离职和调整的，报乡镇（街道）审核确定。

第四部分物管会组建程序和规范履职。为规范物管会组建程序、压实责任、依法履职，《征求意见稿》明确：（一）组建物管会要遵守发布组建通告、指定单位代表、推荐业主代表、确定组成成员、明确职责分工、公布组建决定等程序。明确单位代表由派出单位指定；业主代表由社区（村）党组织、居委会推荐产生；物管会成员的资格审查、确定，由乡镇政府（街道办事处）负责。（二）物管会主任由乡镇政府（街道办事处）的代表担任，副主任由物管会会议推选、表决确定。物管会成员可参照文书和档案、财务和经营、工程和安全、绿化和保洁、纠纷调处等领域合理分工、明确职责、压实责任。（三）物管会要按规定刻制物管会专用印章，组建后10日内与原业委会或物业服务企业办理交接手续，移交资料、设备。（四）物管会要贯彻集体决策制度，建立健全物管会会议制度，按时组织召开定期会议或临时会议。会议需要讨论、决定的事项要在会前向全体业主公开，听取业主、物业使用人的意见建议，并征求乡镇政府（街道办事处）和居（村）委会的意见。（五）物管会的工作要坚持问题导向和目标导向，排查重点难点和突出问题，编制问题清单，制定阶段性工作计划，并组织实施。要及时劝阻、制止业主、物业使用人损害公共利害和他人的行为，对不听劝阻、制止无效的违法行为，及时报有关行政执法机关处理。（六）物管会要组织开展面向业主的物业管理相关法律、法规知识的宣传教育和培训，调动广大业主参与物业管理的积极性、主动性。条件成熟时，适时组织选举产生新一届业主委员会，并做好移交工作。

第五部分加强组织领导和监督保障工作。为有序实施物管会制度，《征求意见稿》明确：（一）加强组织领导。各级政府要充分认识实施物业管理委员会制度的重要性，加强对物管会工作的组织领导，强化物业主管部门与乡镇政府（街道办事处）的工作协同，共同组织排摸、掌握住宅小区成立业委会的情况，评估业委会履职状况，推动物管会制度落地见效。（二）加强指导监督。物业主管部门要加强对组建物管会工作的指导，做到物管会应建尽建，依法履行职责，科学评估和完善物管会制度。乡镇政府（街道办事处）要建立健全物管会工作指导监督机制，突出对其履职情况的经常性指导和监督，帮助解决其履职遇到的困难和问题，及时发现和纠正其违法违规违约行为。（三）加强服务保障。乡镇政府（街道办事处）要采取有效措施，积极为物管会依法履职创新条件、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。小区没有业主共有收益的，由乡镇政府（街道办事处）协调解决。对物管会确需聘请专职事务工作人员，协助履行专业性较强的事务的，乡镇政府（街道办事处）、业主应予以支持。

最后要求，各区（县、市）政府要按照本意见精神，结合实际制定物业管理委员会制度的实施意见或实施细则，抓好落实。贯彻实施情况或遇到重大问题由市物业主管部门提出意见报市政府。

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制度，充分发挥物业管理委员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、共建共享的原则，立足住宅小区物业管理工作的实际，及时组建物业管理委员会，推动镇（乡）人民政府、街道办事处、居（村）委民委员会、物业管理委员会与业主的良性互动，补齐物业管理短板，提高住宅小区物业管理法治化水平。

（二）主要目标。截止2025年底前，各区（县、市）人民政府住宅小区物业管理委员会制度全面建立；各镇（乡）人民政府、街道办事处做到辖区内住宅小区物业管理委员会应建尽建，物业管理委员会的作用得到有效发挥，物业管理水平显著提高。

二、物业管理委员会的性质和组建条件

（三）准确理解、把握物业管理委员会的性质和基本任务。物业管理委员会是由镇（乡）人民政府、街道办事处负责组建的业主大会的临时执行机构，在其任职期限内依照《条例》第二七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。物业管理委员会不得代表业主大会作出决定。

（四）成立业主大会是组建物业管理委员会前提。筹备成立业主大会、选举产生业主委员会是住宅小区由前期物业管理向业主自治物业转变的标志。凡住宅小区建设单位房屋出售交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之六十以上，或首套房屋出售并交付使用已满两年且房屋出售交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之三十以上的，所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处应按照《条例》第十九条规定，及时指导业主成立业主大会筹备组，筹备成立业主大会，组织召开首次业主大会会议选举业主委员会。业主大会会议依法选举产生业主委员会的住宅小区不得组建物业管理委员会。

（五）明确组建物业管理委员会的情形。住宅小区成立业主大会后，发生下列两种情形之一的，镇（乡）人民政府、街道办事处应组建物业管理委员会：（1）经首次业主大会会议选举未产生业主委会员的，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、物业管理委员会组成和任期

（六）组成成员。物业管理委员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业管理委员会的镇（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业管理委员会中兼职。

（七）任职条件。物业管理委员会成员要由热心公益事业、责任心强、熟悉物业管理工作、具有一定组织协调能力的人员担任。其中，业主代表应是本住宅小区的业主，并具备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。单位代表不受本住宅小区业主身份的限制。

（八）任职期限。物业管理委员会任期一般不超过两年。确需延长任期的，应自任期届满两个月前报镇（乡）人民政府、街道办事处审核确定。延长期限一般不得超过十二个月。物业管理委员会在任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，该物业管理委员会任期自行终结。物业管理委员会成员的任职期限与物业管理委员会的任职期限相同。物业管理委员会成员不得在任期内擅自离职，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。

四、组建程序和规范履行职责

（九）规范实施组建程序。组建物业管理委员会要遵守发布组建通告、指定单位代表、推荐业主代表、确定组成成员、明确职责分工、公布组建决定等程序。其中，组建通告要由镇（乡）人民政府、街道办事处向住宅小区内的全体业主发布，明确组成成员人数、各方代表名额；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；成员资格审查、确定和组建决定由镇（乡）人民政府、街道办事处负责。

（十）合理确定职责分工。物业管理委员会应设主任一名，副主任若干名。主任由镇（乡）人民政府、街道办事处的代表担任，负责主持物业管理委员会全面工作。副主任在组成成员中产生，并在物业管理委员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。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、纠纷调处等领域，结合其特长合理分工、明确责任。

（十一）严格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业管理委员会出具刻制专用印章的证明，由物业管理委员会按规定刻制，主任负责保管和使用并做好印章使用登记。自物业管理委员会组建决定公布之日起十日内，原业主委员会应将《条例》第三十七条规定的资料、设备移交给物业管理委员会，并办理交接手续。因首次业主大会会议选举未产生业主委员会而组建物业管理委员会，且业主大会决定原物业服务企业退出物业管理区域的，物业管理委员会应按照《条例》第四十五条规定与原物业服务企业办理移交手续。

（十二）贯彻集体决策制度。物业管理委员会应在《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，建立健全物业管理委员会会议制度，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，并征求镇（乡）人民政府、街道办事处和居（村）民委员会的意见。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公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公开。

（十三）坚持问题导向和目标导向。物业管理委员会要对照社区治理和物业管理要求，及时组织开展本住宅小区物业管理现状的调查，广泛听取业主、物业使用人、物业服务企业的意见，排查重点难点和突出问题，编制问题清单，制定阶段性工作计划，并组织实施。要依照法律、法规规定和管理规约约定，劝阻、制止业主、物业使用人损害公共利害和他人的行为，对不听劝阻、制止无效的违法行为，及时报有关行政执法机关处理。要组织开展面向业主的物业管理相关法律、法规知识的宣传教育和培训，调动广大业主参与物业管理的积极性、主动性。条件成熟时，适时组织召开业主大会会议，按规定选举产生新一届业主委员会，并做好移交工作。

五、组织领导和监督保障工作

（十四）加强组织领导。物业管理委员会制度是我市破解住宅小区无业主委员会或业主委员会不履职、怠于履职、影响业主大会正常运作等痼疾的重要举措。各级政府要充分认识实施物业管理委员会制度的重要性，加强对物业管理委员会工作的组织领导，强化物业主管部门与镇（乡）人民政府、街道办事处的协同，共同组织排摸、掌握住宅小区成立业主大会、选举产生业主委员会的情况，评估业主委员会履职状况，推动物业管理委员会制度落地见效。

（十五）加强指导监督。市和区（县、市）物业主管部门要加强对镇（乡）人民政府、街道办事处组建物业管理委员会工作的指导，督促其落实物业管理委员会应建尽建要求，协同指导物业管理委员会及其成员依法履行职责，科学评估和完善物业管理委员会制度。镇（乡）人民政府、街道办事处要建立健全指导监督工作机制，突出对物业管理委员会履职情况的经常性指导和监督，帮助解决物业管理委员会履职遇到的困难和问题，及时发现和纠正物业管理委员会及其成员违反法律、法规和业主大会议事规则、管理规约的行为。

（十六）加强服务保障。镇（乡）人民政府、街道办事处要采取有效措施，积极为物业管理委员会依法履职创造条件、提供便利。物业管理委员会运作经费参照《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。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。对物业管理委员会确需聘请专职事务工作人员协助履行专业性较强的事务的，镇（乡）人民政府、街道办事处、居（村）民委员会、业主应予以支持。

各区（县、市）政府要按照本意见精神，结合实际制定物业管理委员会制度的实施意见或实施细则，抓好落实。贯彻实施情况或工作遇到的重大问题，由市物业主管部门报市政府。

本意见自2024年 月 日起施行。