

山西省住房和城乡建设厅文件

晋建房规字〔2022〕191号

山西省住房和城乡建设厅 关于印发《物业管理委员会组建运行办法 (试行)》的通知

各市住房和城乡建设局、太原市房产管理局、朔州市城市管理局、山西转型综改示范区管委会建设管理部：

《物业管理委员会组建运行办法（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

山西省住房和城乡建设厅
2022年9月22日

（主动公开）

山西省住房和城乡建设厅 物业管理委员会组建运行办法

(试 行)

第一条 为推进和规范本省物业管理委员会组建工作,根据《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施(试行)》和《山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划(2021-2023年)》,制定本办法。

第二条 本省行政区域内未成立业主委员会的住宅物业管理活动适用本办法,其他物业项目参照执行。

第三条 物业管理委员会临时代行业主委员会部分相关职责,组织业主共同决定物业管理事项,推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

第四条 省、市物业行政主管部门负责管理辖区内物业管理委员会组建工作的相关培训,同级民政部门依据工作职责配合做好相关工作。

县级物业行政主管部门负责对街道办事处(乡镇人民政府)组建物业管理委员会工作进行业务培训。

街道办事处(乡镇人民政府)负责组建本辖区内物业管理委员会,指导、监督物业管理委员会依法履行职责并定期考评。

第五条 坚持党建引领,推动在物业管理委员会中建立党组

织，接受街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织的指导和监督。充分发挥业主中的中共党员、人大代表、政协委员和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。

第六条 有下列情形之一的，应当按规定组建物业管理委员会：

（一）小区开始交付，但已交付的专有部分面积不足建筑总面积 50%的；

（二）具备成立业主大会条件，但暂未成立的；

（三）业主大会会议召开后，未能选举产生业主委员会的。

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）应当就拟组建物业管理委员会事项进行公告，自公告之日起 30 日内，组建成立物业管理委员会。

第七条 符合组建条件的，街道办事处（乡镇人民政府）就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中明确物业管理委员会成员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内两处以上显著位置公示。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。

公示期限不得少于 7 日。

第八条 物业管理委员会由社区（村）“两委”、社区工作者、网格员、业主等 7 人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管

理委员会成员人数的二分之一。

第九条 业主担任物业管理委员会成员的，应当符合下列条件：

- （一）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力和文化，具备必要的工作时间；
- （二）具有完全民事行为能力；
- （三）未被列为失信被执行人；
- （四）依法交纳物业费用和维修资金；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）无《山西省物业管理条例》规定的禁止性行为；
- （七）无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。

物业管理委员会成员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

第十条 物业管理委员会成员人选通过下列方式产生：

- （一）居（村）民委员会代表由居（村）民委员会负责推荐；
- （二）业主代表由居（村）民委员会负责组织小区业主联名推荐或者业主自荐。联名业主人数应当不少于10名，并经被推荐人选本人签字同意；业主自荐应当征得不少于10名其他业主签字同意。一名业主只能推选一名业主代表。

第十一条 拟组建物业管理委员会事项公告公示截止日后

5 日内，街道办事处（乡镇人民政府）根据申报情况，确定物业管理委员会成员候选人，并指定物业管理委员会主任及副主任。其中：物业管理委员会主任由社区（村）“两委”代表中的党员代表担任；副主任由社区（村）党组织指定一名业主代表担任。优先推荐党员业主代表进入物管会。

第十二条 物业管理委员会成员名单确定后，街道办事处（乡镇人民政府）应当将成员姓名、职业、住址等情况在物业管理区域内两处以上显著位置公示，公示期限不得少于 7 日。如有异议的，应书面向街道办事处（乡镇人民政府）提出，街道办事处（镇人民政府）应当在 5 日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于 7 日。

公示期满无异议或者经核查异议不成立的，物业管理委员会自公示期满之日或者核查结果公示之日起正式成立。

第十三条 物业管理委员会成立后，街道办事处（乡镇人民政府）负责备案。街道办事处（乡镇人民政府）应当将备案情况及时告知所在地县级物业行政主管部门。

第十四条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，履行下列职责：

（一）推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理委员会年度履职情况；

（三）组织业主依法选聘、解聘物业服务人，与解聘的物业服务人进行交接；

（四）拟定物业共有部分、共有资金使用与管理办法；

（五）协助处理维修资金的使用相关工作以及组织维修资金的补交、续交；

（六）及时了解业主（物业使用人）的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改，督促业主交纳物业服务费；

（七）组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，监督、管理规约的实施，对业主（物业使用人）违反管理规约的行为进行制止；

（八）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（九）定期向业主通报工作情况，每年公示物业管理委员会成员中业主代表应当交纳的物业服务费情况；

（十）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十一）配合行政执法部门在物业管理区域内开展的执法管理工作；

（十二）配合、支持居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十三）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第十五条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议应当每两个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集和主持。

物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加。业主代表成员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数成员签字同意。会议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示 10 个工作日。

物业管理委员会全体成员有同等表决权。

物业管理委员会对于需要业主共同决定的事项不得擅自作出决定。

第十六条 物业管理委员会成员有下列情形之一的，成员资格应当终止：

- （一）不再是本物业管理区域内业主（物业使用人）；
- （二）以书面形式向物业管理委员会提出辞职并经同意的；
- （三）居（村）民委员会代表因工作岗位调整，不能继续担任的；
- （四）因健康等原因无法履行职责的；
- （五）拒不召集、拒不参加或者阻挠召开物业管理委员会会议的；

（六）违反书面承诺的；

（七）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上的；

（八）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

属于前款第一项、第二项、第三项情形的，其成员资格自情形发生之日起自然终止；属于前款第四项、第五项、第六项、第七项情形的，物业管理委员会应当提请街道办事处（乡镇人民政府）终止其成员资格；属于前款第八项情形的，按照相关规定处理。

物业管理委员会成员资格终止，物业管理委员会应当在7日内向所在地街道办事处（乡镇人民政府）办理变更备案，并在物业管理区域显著位置公示，公示期限不少于7日。物业管理委员会成员应当自资格终止之日起5日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料以及其他属于全体业主所有的财物移交给物业管理委员会。

第十七条 物业管理委员会成员发生缺额的，由街道办事处（乡镇人民政府）按照本办法第十条的有关规定及时补充。

第十八条 物业管理委员会工作经费，由物业管理委员会结合实际提出申请，由业主依法共同决定。工作经费收支情况应在物业管理区域显著位置进行公示，每年不少于2次，每次公示期不少于10日。

第十九条 物业管理委员会的任期一般不超过3年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）重新组建物业管理委员会。

第二十条 物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并与业主委员会办理移交手续后解散；因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时解散物业管理委员会。

物业管理委员会解散后，街道办事处（乡镇人民政府）应当在物业管理区域内显著位置公示。

第二十一条 物业管理委员会应当依法履行职责。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）应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十二条 本办法自发布之日起三十日后实施，有效期2年。

附件：1. 物业管理委员会组建工作流程

2. 关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告

3. 物业管理委员会成员人选推荐表

4. 物业管理委员会成员人选业主联名推荐表

5. 物业管理委员会成员人选业主自荐表

6. 物业管理委员会成员书面承诺书
7. 物业管理委员会组建情况公示
8. 物业管理委员会备案表

附件 1

物业管理委员会组建工作流程

一、公告：街道办事处（乡镇人民政府）拟组建物业管理委员会相关事项。

二、推荐人选：居（村）民委员会推荐、业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

三、确定人选：街道办事处（乡镇人民政府）根据人选推荐情况，确定物业管理委员会成员组成名单。

四、公示：物业管理委员会成员姓名、职业、住址等应当在物业管理区域内显著位置公示。

五、备案：物业管理委员会成立后，街道办事处（乡镇人民政府）负责备案。街道办事处（乡镇人民政府）应当将备案情况及时告知所在地县级物业行政主管部门。

附件 2

关于_____物业管理区域 组建物业管理委员会的公告

为进一步提升社区物业管理能力，依据《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》的通知》和《山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划》规定，_____街道办事处（乡镇人民政府）拟在_____小区组建物业管理委员会，现将具体事宜公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由居（村）民委员会代表、业主、物业使用人等_____人（7人以上单数）组成。物业管理委员会主任由社区（村）“两委”代表中的党员代表担任；副主任由社区（村）党组织指定一名业主代表担任，任期 3 年。

二、任职条件

（一）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力和文化，具备必要的工作时间；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）未被列为失信被执行人；

（四）依法交纳物业费用和维修资金；

（五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益

关系；

（六）无《山西省物业管理条例》规定的禁止性行为；

（七）无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。

鼓励和支持中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者积极参与物业管理委员会成员。

三、成员产生程序

（一）人选推荐

1. 居（村）民委员会推荐；
2. 10 名以上业主联名推荐；
3. 业主自荐并征得 10 名以上业主同意；
4. 一名业主只能推选一名业主代表。

（二）资格审核

街道办事处（镇人民政府）组织居（村）民委员会对人选进行资格审核后确定名单。

（三）成员名单公示

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会成员名单进行公示，公示期为_____日。

四、工作职责

物业管理委员会依照《山西省物业管理条例》相关规定，组织业主共同决定物业管理事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

五、报名方式

(一) 报名材料

联名业主和被推荐人、自荐业主和其他同意业主需提供本人身份证证明、房屋产权证明原件及复印件，并认真填写联名推荐表或业主自荐表。

(二) 报名时间

____年____月____日至____月____日上午____时____分至____时____分、下午____时____分至____时____分。

(三) 报名地点及联系人

____居(村)民委员会(具体地址)____;
联系人: ____; 电话: ____。

____街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

年 月 日

附件 3

物业管理委员会成员人选推荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
推荐意见	(符合物业管理委员会成员条件)			
	(推荐单位盖章) 年 月 日			

注：被推荐人身份证明及相关证明材料附后。

附件 4

物业管理委员会成员人选业主联名推荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
本人意愿	是否同意 (被推荐人签字)			
联名推荐意见: (符合物业管理委员会成员条件) 年 月 日				
序号	推荐业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注：联名业主和被推荐人身份证明及房屋产权证明材料附后。

附件 5

物业管理委员会成员人选业主自荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
(本人郑重承诺:符合物业管理委员会成员条件,自愿申请成为_____物业管理区域物业管理委员会成员,提交的相关报名材料真实有效。) 自荐人(签字): 年 月 日				
序号	同意业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注:自荐业主和同意业主身份证明及房屋产权证明材料附后。

附件 6

物业管理委员会成员书面承诺书

本人依法当选为物业管理委员会成员，本人郑重承诺在履职期间严格遵守以下内容：

一、遵守《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》等相关规定以及本小区《业主大会议事规则》《管理规约》等约定，模范履行行业义务。

二、公正廉洁、责任心强，严格遵守物业管理委员会相关规章制度，保证合理的物业管理委员会工作时间，积极、及时、全面地履行好物业管理委员会成员的工作职责。

三、充分尊重和落实好物业管理委员会的集体决定，少数服从多数，在社区党组织领导下步调一致地开展工作；言行一致，不发表不实、不当、不良言论。

四、坚决维护全体业主的公共利益，不利用物业管理委员会成员的身份谋取私利，自觉接受小区全体业主的监督，主动接受街道（乡镇）、社区党组织和居（村）民委员会的指导和监督，按规定向居（村）民委员会定期报告。

五、如有违反相关法律、法规和制度规定及上述承诺，主动提出辞去物业管理委员会工作。

承诺人姓名： 身份证号码： 职业：

承诺日期：

附件 7

物业管理委员会组建情况公示

_____物业管理区域全体业主（物业使用人）：

依据《山西省物业管理条例》的相关规定，_____市_____县（市、区）_____街道办事处（乡镇人民政府）决定在_____物业管理区域组建物业管理委员会。_____物业管理区域物业管理委员会依法履行相关职责，组织业主共同决定物业管理事项。

_____物业管理区域物业管理委员会成员_____名，其中主任为_____居（村）民委员会代表_____，副主任为_____物业管理区域业主_____。现将_____物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公示如下：

职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	家庭住址	产生方式
主任							
副主任							
成员							
成员							
成员							
成员							

（住址具体到门牌号。产生方式指居（村）民委员会推荐，业主联名推荐或者业主自荐。）

公示期自____年____月____日至____年____月____日止
(不少于7日)，业主如对上述物业管理委员会成员有异议，请
在公示期内以书面形式提交至_____街道办事处（乡镇
人民政府），地址_____。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

附件 8

物业管理委员会备案表

[街道办事处、乡镇人民政府]物管会备[年]第 号

名称	_____市_____县(市、区)_____街道办事处(乡镇人民政府)_____物业管理区域物业管理委员会						
物业类型			建筑物 总建筑面积		平方米		
总户数	户		总人数		人		
物业管理区域 (四至)	东至: 西至: 南至: 北至:						
物业管理委员会成员情况	物业管理委员会共_____人, 成员具体情况如下:						
	职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	家庭住址
	主任						
	副主任						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	注: 物业管理委员会成员身份证明、房屋产权证明等材料复印件附后。						

成立材料目录	1. 关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告 2. 物业管理委员会居（村）民委员会代表推荐表 3. 物业管理委员会成员人选业主联名推荐表 4. 物业管理委员会成员人选业主自荐表 5. 物业管理委员会组建情况公示 6. 物业管理委员会成员书面承诺书 7. 业主异议核查情况和公示 8. 物业管理区域区域图 9. 其他材料
意见	该物业管理委员会提交的材料齐全，符合条件，现予以备案。 有效期：____年____月____日至____年____月____日。 经办人(签字): ____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章） 年 月 日

注: 本证明一式二份，由街道办事处（乡镇人民政府）、物业管理委员会各留存一份。