

北京市住房和城乡建设委员会 关于印发《北京市物业管理委员会 组建办法》的通知

京建法〔2021〕4 号

各区住房城乡建设委、房管局，各有关单位：

为贯彻实施《北京市物业管理条例》，规范本市物业管理委员会组建工作，市住房城乡建设委研究制定了《北京市物业管理委员会组建办法》，现印发给你们，请遵照执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021 年 3 月 18 日

北京市物业管理委员会组建办法

第一条 为规范本市物业管理委员会组建工作,依据《北京市物业管理条例》,制定本办法。

第二条 本市行政区域内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 物业管理委员会依照《北京市物业管理条例》承担相关职责,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。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的,物业管理委员会组织业主大会按照《北京市物业管理条例》第三十四条的规定履行职责,并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的,物业管理委员会组织业主行使《北京市物业管理条例》第三十四条和第四十四条规定的业主大会和业主委员会的职责。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责建立健全物业管理委员会委员培训制度。

区住房城乡建设(市)建设或者房屋主管部门负责组织对辖区内物业管理委员会委员开展培训。

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。

第五条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

坚持党建引领,推动在物业管理委员会中建立党组织。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委员。

第六条 物业管理委员会由居民委员会、村民委员会、业主、物业使用人代表等7人以上单数组成,其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的1/2。

业主担任物业管理委员会委员的,应当符合下列条件:

- (一)拥护中国共产党的领导,遵纪守法;
- (二)热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力并具备必要的工作时间;
- (三)身体健康,具有完全民事行为能力;
- (四)公告之日前一年度在本物业管理区域内居住半年以上;
- (五)按照物业服务合同约定交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况;
- (六)本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系;
- (七)未有《北京市物业管理条例》规定的房屋使用禁止规定的行为;
- (八)未有法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会委员的情形。

第七条 有下列情形之一的,可以组建物业管理委员会:

(一)已交付业主的专有部分不足建筑物总面积 50%的；

(二)具备成立业主大会条件,但经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导后仍不能成立的；

(三)业主大会成立后,未能选举产生业主委员会的。

第八条 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委员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。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。

第九条 物业管理委员会委员人选通过下列方式产生：

(一)社区党组织推荐；

(二)居民委员会、村民委员会推荐；

(三)业主自荐或者联名推荐。

其中自荐、推荐的人选人数应当为物业管理委员会总人数的两倍以内。联名业主应当不少于 10 人。推荐人选应当经本人同意。

公示截止日后 7 日内,街道办事处、乡镇人民政府组织居民委员会、村民委员会根据人选自荐、推荐情况,确定物业管理委员会委员名单。其中,物业管理委员会主任由居民委员会、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。

第十条 物业管理委员会委员姓名、职业、住址等应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。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、乡镇人民政府应当在7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。

第十一条 成立业主大会但是尚未成立业主委员会的,物业管理委员会自成立之日起30日内,持下列材料向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府申请备案:

- (一)业主大会会议记录和会议决定;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)管理规约。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料进行核实,符合要求的,5个工作日内予以备案,并出具业主大会备案证明和印章刻制证明。物业管理委员会持业主大会备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章,持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

未成立业主大会的,物业管理委员会于成立之日由街道办事处、乡镇人民政府自行备案。物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

第十二条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项,接受街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会、

村民委员会的指导和监督,接受业主监督。组织业主行使下列职责:

(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)召集业主大会会议或者全体业主会议,报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会履职情况;

(三)组织业主选聘、解聘物业服务人,确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格,代表业主与物业服务人签订物业服务合同,与解聘的物业服务人进行交接;

(四)组织业主决定共用部分的经营方式,拟定共有部分、共有资金使用与管理办法;

(五)组织业主筹集、管理和使用专项维修资金;

(六)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,督促业主交纳物业费,监督物业服务人履行物业服务合同;

(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;

(十)在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作;

(十一)配合、支持居民委员会、村民委员会依法履行职责,并接受其指导和监督;

(十二)业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

组织业主共同决定可以采用书面形式或者通过市住房城乡建设主管部门建立的电子投票系统进行。

第十三条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当按照议事规则的规定召开,每2个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员1/3以上委员提议,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,1/3以上委员提出召开物业管理委员会会议的,主任应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数委员且过半数业主代表委员参加。业主代表委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委员签字同意。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。

第十四条 物业管理委员会委员有下列情形之一的,委员资格自情形发生之日起自然终止,由物业管理委员会向业主公示,并应当在30日内向街道办事处、乡镇人民政府办理变更:

- (一)不再是本物业管理区域内业主或者物业使用人;
- (二)以书面形式向物业管理委员会提出辞职;
- (三)因健康等原因无法履行职责且未提出辞职。

物业管理委员会委员 1 年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上,或者不再符合本办法规定的委员条件的,物业管理委员会应当提请街道办事处、乡镇人民政府依法终止其委员资格。

第十五条 物业管理委员会相关工作经费及委员津贴由业主承担的,应当由全体业主共同决定。

第十六条 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。

第十七条 已成立业主大会、选举产生业主委员会,并按照规定备案的,或者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、乡镇人民政府应当在 30 日内解散物业管理委员会,收回物业管理委员会印章,并在物业管理区域内显著位置公示。

第十八条 物业管理委员会应当依法履行职责。街道办事处、乡镇人民政府对物业管理委员会作出的违反法律法规和规章的决定,应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

第十九条 本办法由北京市住房和城乡建设委员会负责解释。

第二十条 本办法自 2021 年 3 月 31 日起实施。

附件:1. 物业管理委员会组建工作流程(略)

2. 关于 * * * 物业管理区域组建物业管理委员会的公告(略)

3. * * * 街道(乡镇) * * * 物业管理区域物业管理委员会委员人选自荐表(略)
4. * * * 街道(乡镇) * * * 物业管理区域物业管理委员会委员人选社区推荐表(略)
5. * * * 街道(乡镇) * * * 物业管理区域物业管理委员会委员人选联名推荐表(略)
6. * * * 物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公示(略)
7. * * * 物业管理委员会成立证明(略)
8. 印章刻制证明(略)

(注:附件请登录市住房城乡建设委网站查询)