

景德镇市住建局 景德镇市民政局文件

景建发〔2020〕259号

关于印发《景德镇市街道（乡镇）、社区指导监督业主大会业主委员会工作指导规程（试行）》等三指导规程意见的通知

各县（市、区）住建局、民政局：

按照景德镇市市域社会治理现代化试点工作的要求，为了街道（乡镇）、社区（村）更好的加强对住宅小区业主大会和业主委员会的指导监督。市住建局和市民政局牵头制定了《景德镇市街道（乡镇）、社区指导监督业主大会、业主委员会工作指导规程（试行）》《景德镇市街道（乡镇）、社区审查业主委员会候选人资格指导规程（试行）》《景德镇市街道（乡镇）、社区监督纠正业主大会和业主委员会重大决策指导规程（试行）》。现印发给你们，请你们遵照执行。

- 附：1、《景德镇市街道（乡镇）、社区指导监督业主大会、业主委员会工作指导规程（试行）》
- 2、《景德镇市街道（乡镇）、社区审查业主委员会候选人资格指导规程（试行）》
- 3、《景德镇市街道（乡镇）、社区监督纠正业主大会和业主委员会重大决策指导规程（试行）》



2020年12月21日

抄送：各县（市、区）人民政府

景德镇市住房和城乡建设局办公室 2020年12月21日印发

附件 1:

景德镇市街道（乡镇）、社区指导监督业主大会、 业主委员会工作指导规程（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步加强党建引领，提升街道（乡镇）、社区对业主大会、业主委员会指导监督的力度，明确街道（乡镇）、社区指导、监督具体职责，根据《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法规规定，并结合我市相关政策文件，制定本指导规程。

第二条 业主大会和业主委员会在中国共产党的领导下开展物业管理活动，建立健全街道（乡镇）和社区党组织领导下的三方协同治理机制。

第三条 街道（乡镇）、社区要对辖区内各业主委员会履行职责情况加强指导监督，加强对业主委员会及业主的政治引领，广泛听取业主意见建议，支持和保证业主委员会依法依规行使职权，维护业主合法权益。

第四条 街道（乡镇）应协建立本辖区内物业管理工作组或联席会议制度，调解决辖区内物业管理的重大问题。

第五条 社区应当协助街道（乡镇）开展物业管理相关工作，加强对业主委员会的指导监督。

第二章 指导监督首次业主大会会议

第六条 物业管理区域具备成立业主大会条件的，建设单位或者百分之五以上业主向街道（乡镇）报送筹备业主大会书面申请，并由建设单位提交下列筹备业主大会所需的资料：

- （一）物业管理区域划分资料；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册及联系方式；
- （四）建筑规划许可证附图及经竣工测验确认的总平面竣工图；
- （五）共用设施设备的交接资料；
- （六）物业管理用房配置确认资料；
- （七）其他有关的文件资料。

第七条 街道（乡镇）对上述资料进行收集、审核后，确认符合成立业主大会条件的，应当在收到建设单位或者百分之五以上业主提出筹备业主大会书面申请后两个月内，指导业主成立业主大会筹备组。

第八条 业主大会筹备组成员由街道或社区、物业管理主管部门、建设单位和业主代表组成，成员人数应当为单数。社区和建设单位由其所在单位委派，业主代表由社区推荐。筹备组组长由街道（乡镇）或者委托的社区代表担任。

第九条 业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起三日

内在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于 15 日的书面公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道（乡镇）协调解决。

第十条 街道（乡镇）应指导业主大会筹备组自成立之日起三个月内组织召开首次业主大会会议，并做好下列筹备工作：

（一）确定业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积，并在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于 15 日的公示。；

（二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（三）草拟管理规约、业主大会议事规则；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（六）制定业主委员会选举办法；

（七）完成组织召开首次业主大会会议其他准备工作。

第十一条 街道（乡镇）牵头对业主委员会候选人进行资格审查，可按相关规定向登记机构核实业主身份，并将候选人名单书面提请相关职能部门进行资格审查。

第十二条 业主大会筹备组应当将筹备工作相关内容在首

次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于 15 日的书面公告。业主对公告内容有异议的，街道（乡镇）应指导筹备组记录并作出答复。

第十三条 首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会。街道（乡镇）或者受其委托的社区应当对业主大会会议全程表决情况进行指导监督。

第十四条 业主委员会自选举产生之日起三十日内，向所在地物业管理主管部门或其委托的街道（乡镇）提交备案资料。具体所需资料如下：

- （一）业主委员会备案申请表；
- （二）业主大会会议记录和会议决定；
- （三）管理规约、业主大会议事规则；
- （四）业主委员会委员（含候补委员）名单、基本信息；
- （五）业主委员会委员的培训记录。

第十五条 各区、县（市）政府可以明确业主委员会备案时街道（乡镇）和物业管理主管部门的具体工作流程。各区、县（市）物业管理主管部门可以结合街道（乡镇）的备案意见出具业主委员会备案证明和印章刻制证明，或委托街道（乡镇）具体实施。业主委员会备案的内容发生变更的，应当重新备案。业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应自变更之日起三十日内书面报告原备案单位。

第三章 指导监督业主委员会日常运作

第十七条 街道（乡镇）、社区党组织根据业主委员会中的党员情况，因地制宜，采用单独成立党支部、选派第一书记或党建工作指导员、成立临时党支部或组建联合党支部等多种形式，抓好业主委员会党组织组建工作，实现党的组织和工作全覆盖。

第十八条 街道（乡镇）监督业主、使用人按照规定使用和维护物业，协调物业管理和社区建设的关系。建立健全以社区党组织为核心，居民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的多方联动服务机制。

第十九条 社区在街道（乡镇）指导下，每月或每季度牵头召开一次由社区、业主委员会和物业服务企业三方共同参加的小区治理联席会议，互相通报工作进展，针对重点问题进行集中研究、协调解决。

第二十条 街道（乡镇）配合各级物业管理主管部门定期组织社区工作人员、业主委员会委员参加物业管理相关知识培训，一般每年不少于一次，重点培训党建工作要求、物业管理法律法规和群众工作方法等。

第二十一条 街道（乡镇）和社区应在业主委员会组织召开业主大会会议前审核会议时间、地点、议题和议程等内容。

业主大会会议召开 15 日前在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于 15 日的公告。

第二十二条 业主委员会不按照规定组织召开业主大会会议或在规定时间内不组织换届选举的，街道（乡镇）可以会同所在地物业管理主管部门应业主请求，协调确定召开时间或换届选举时间。逾期仍未召开或组织的，由街道（乡镇）会同所在地物业管理主管部门指导、帮助社区指导业主召开。

第二十三条 未能选举产生业主委员会或业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，在新一届业主委员会产生之前，由街道（乡镇）指导、帮助社区指导业主根据业主大会议事规则召开业主大会会议，并执行业主大会的决定。

第二十四条 按照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上委员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，街道（乡镇）可以会同所在地物业管理主管部门指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第二十五条 业主委员会委员资格在任期内提前终止的，应当在终止之日起三日内向本届业主委员会移交由其保管的凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物。拒不移交上述物品的，业主委员会可以请求街道（乡镇）或者公安机关协助移交。

第二十六条 业主委员会集体辞职或任期届满仍未选举产生新一届业主委员会的，原业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物在街道（乡镇）监督下移交社区暂时保管，新一届业主委员会产生后由社区与其进行移交。

第二十七条 街道（乡镇）、社区建立物业管理纠纷调解和投诉、举报处理机制，并指导业主委员会建立突发事件和矛盾纠纷应急处置预案，调解物业管理纠纷，处理物业管理相关投诉和举报。

第二十八条 街道（乡镇）、社区对业主大会、业委会作出的重大决策进行监督，作出的决定违反法律法规的，应当责令限期改正或撤销其决定，并告知全体业主。

第二十九条 街道（乡镇）、社区可根据监督工作需要，委托专业机构对业主委员会管理的经营性收支情况进行审计，还可通过全市经营性收支信息公示平台加强指导、监管。

第三十条 业主委员会应当建立印章管理规定，使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定。违规擅自使用印章的，街道（乡镇）可责令限期改正，并告知全体业主。造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

第三十一条 街道（乡镇）、社区应当配合做好全市物业管

理服务相关信息的采集更新工作，督促业主委员会和物业服务企业公开履职、履约情况，定期组织业主代表对双方履职、履约情况进行评议。

第四章 指导监督业主委员会换届

第三十二条 业主委员会每届任期一般为三至五年，其组成人员可以连选连任。在业主委员会在任期届满的三个月前，应当向街道（乡镇）书面报告。街道（乡镇）应当在收到书面报告之日起六十日内组建业主委员会换届选举工作组，并由工作组负责组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

第三十三条 业主委员会未按照规定书面报告的，街道（乡镇）也可以应业主书面要求组建业主委员会换届选举工作组，并由工作组负责组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

第三十四条 业主委员会换届选举工作组由街道（乡镇）、社区、业主委员会代表和业主代表组成，成员人数应当为单数。业主代表由街道（乡镇）组织业主推荐产生，人数不少于工作组总人数的 50%。工作组组长由街道（乡镇）或者委托的社区代表担任。

第三十五条 业主委员会换届选举工作组成员名单应当自成立之日起三日内在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于 15 日的书面公告。业主对工作组成员有异议的，

由街道（乡镇）协调解决。

第三十六条 业主委员会换届工作经费可以使用小区经营性收益，使用的金额和程序由业主委员会换届选举工作组决定，并在物业管理区域内的公告栏、每幢房屋门栋进行不少于15日的公示。

第三十七条 业主大会选举产生新一届业主委员会之日起十日内，街道（乡镇）督促上一届业主委员会将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物移交给新一届业主委员会。

第三十八条 本指导规程自印发之日起施行。

附件 2:

景德镇市街道（乡镇）、社区监督纠正业主大会 和业主委员会重大决策指导规程（试行）

为进一步加强业主大会、业主委员会的指导监督，全面推进规范议事，据《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法规规定，并结合我市相关政策文件，制定本指导规程。

一、业主委员会未按照业主大会议事规则等规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议情形，但业主委员会不履行组织召开会议职责的，街道（乡镇）应协调、督促其召开。逾期仍不召开的，街道（乡镇）指导、帮助社区指导业主召开。

二、按照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上委员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任无正当理由不召集业主委员会会议的，街道（乡镇）可指定其他委员召集业主委员会会议。

三、街道（乡镇）或其委托的社区可派员列席业主大会、业主委员会重大事项决策会议，对会议情况进行监督，但不参与具体事项的讨论。发现会议决定违反相关法律法规或业主大会议事规则的，街道（乡镇）、社区参会代表应及时向业主大会、业主委员会提出意见。如提出意见后业主大会、

业主委员会仍采用原决策的，后续街道（乡镇）可书面要求其暂缓实施该决策并在小区内进行公示通告全体业主。

四、业主对业主大会、业主委员会的决定提出质疑时，业主委员会应当进行解释答复。如三分之一以上业主对决定提出质疑的，街道（乡镇）或其委托的社区可要求业主委员会公开进行解释说明并在小区内公告。

五、有下列情形之一的，街道（乡镇）可以对业主大会、业主委员会的决定进行调查：

- （一）在指导监督工作中发现存在问题需要调查的；
- （二）受理投诉信访件后发现存在问题需要调查的；
- （三）有百分之二十以上业主书面提议的；
- （四）其他有必要调查的情况。

六、调查工作应由 2 名以上街道（乡镇）或社区工作人员具体实施，但必须有一名为街道（乡镇）工作人员。案件较为复杂的，可邀请所在地住建、城市管理等部门、物业纠纷调解委员会或专业律师进行协助。调查工作重点是决策内容、决策程序的合法合规性。调查工作原则上实行书面调查，必要时可召开听证会。调查过程实行全程记录，谈话了解应当制作笔录，现场踏勘应当制作记录。调查人员对于本人、配偶或直系亲属所居住小区发生的案件，应当主动回避。

七、经调查发现业主大会、业主委员会的决定违反法律

法规的，街道（乡镇）应责令其限期改正。逾期仍不改正的，应撤销业主大会、业主委员会的决定并告知全体业主。造成经济损失或者不良影响的，依法追究责任人的法律责任。

八、经调查发现业主委员会的决定违反业主大会议事规则的，街道（乡镇）可建议业主依据法律法规规定组织召开业主大会临时会议。业主大会临时会议可根据业主大会议事规则提出质询、撤销业主委员会的决定或改选业主委员会。

九、街道（乡镇）作出撤销意见前应当提交街道主任会议研究。对于社会影响较大案件应当进行风险评估，积极与相关部门事先沟通，制订应急预案。

十、街道（乡镇）经过调查发现业主大会、业主委员会的决定确属合法合规的，应当及时将调查意见反馈业主委员会并告知全体业主。

十一、本指导规程自印发之日起施行。

附件 3:

景德镇市街道（乡镇）、社区审查业主委员会 候选人资格指导规程（试行）

第一条 为进一步加强党建引领，提升街道（乡镇）、社区党组织对业主委员会候选人的审查把关力度，根据《物业管理条例》、《江西省物业管理条例》等法规规定，并结合我市相关政策文件，制定本指导规程。

第二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业主委员会委员候选人应当是本小区业主（业主的配偶、父母或者成年子女在物业管理区域内居住，经业主本人书面授权，享有业主权利。），并符合下列条件：

1. 具有完全民事行为能力；
2. 遵守国家法律、法规；
3. 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
4. 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
5. 具有一定的组织能力；
6. 具备必要的工作时间；
7. 符合《业主大会议事规则》、《业主委员会选举办法》中规定的其他参选条件。

第三条 有下列情形之一的，不宜作为业主委员会委员候

选人：

1. 违反国家法律法规，正在被立案侦查，或曾受过刑事处罚未满三年的；

2. 参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

3. 利用黑恶势力干预小区业主、街道（乡镇）、社区工作人员正常工作和生活的；

4. 采用不正当手段，阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；

5. 在本小区物业服务企业工作或是其股东，应当回避的；

6. 拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业企业代收代缴的水电等公共能耗费用，或煽动其他业主拒缴上述相关费用的；

7. 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

8. 在小区内存在违法违规搭建及违法装修等侵害小区内公共利益行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

9. 存在其他不宜作为候选人的情形的。

第四条 以下人员可以优先作为业主委员会委员候选人：

1. 热心小区公共事务的党员；

2. 党代表、人大代表、政协委员；

3. 专职社区工作者、网格党支部书记、党小组长；

4. 具备财务、法律、工程、环境物业管理等专业专长的业主。

第五条 街道（乡镇）和社区委派代表，作为业主大会筹备组或业主委员会换届选举工作组组长，指导筹备组或工作组将本指导规程中明确的有关要求写入《业主大会议事规则》和《业主委员会选举办法》。

第六条 业主大会筹备组或业主委员会换届选举工作组对参选业主委员会委员的人选进行审核，按照业主委员会委员候选人产生办法，提出候选人名单。

第七条 筹备组或工作组应在候选人产生后5个工作日内，对候选人的基本条件，以及拒缴或无故拖延缴费等不宜作为候选人的情况进行审核后，将候选人名单提请社区及街道（乡镇）逐级把关。

第八条 街道（乡镇）党工委重点对本指导规程中以及《业主大会议事规则》、《业主委员会选举办法》明确的不宜作为候选人情形，组织审核把关，并及时将候选人名单书面提请区级相关职能部门联合审查。

第九条 区级相关职能部门应对联合审查工作予以支持，并在收到候选人名单后5个工作日内将审查情况书面反馈街道（乡镇）党工委。主要职能部门的审查职责分工如下：

1. 区级公安分局审查是否正在被立案侦查的；
2. 区级检察院或法院负责审查是否曾受过刑事处罚未满三年的；
3. 区级政法委或公安分局负责审查是否参与邪教组织，以及利用黑恶势力干预他人正常工作和生活的；
4. 区级信访局负责审查是否非法组织参与集体上访的；
5. 区级法院负责审查是否拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单且尚未撤销的；
6. 区级城管局负责审查是否在小区内存在违章搭建及违法装修等行为且未按照要求整改到位的；

第十条 街道（乡镇）党工委对相关职能部门的审查情况反馈进行汇总，在收到全部反馈后5个工作日内，将候选人资格审查情况书面反馈业主大会筹备组或业主委员会换届选举工作组。

第十一条 业主大会筹备组或业主委员会换届选举工作组应在收到反馈后3个工作日内，将通过资格审查的候选人名单在小区内公告栏、每幢房屋门栋进行不少于15日的公示。

第十二条 候选人公示期间，街道（乡镇）和社区应广泛听取广大业主的意见。公示无有效异议的，由街道（乡镇）党工委提出正式候选人名单，提交业主大会进行选举。

第十三条 如候选人因各种情况未能通过资格审查，业主

大会筹备组或业主委员会换届选举工作组应更换候选人，按以上程序对变更后的候选人进行资格审查。

第十四条 本指导规程自印发之日起施行。