

昆山市住房和城乡建设局文件

昆住建〔2023〕13号

关于进一步贯彻落实苏州市 住宅区物业管理委员会工作规则的通知

各区镇物业管理部门：

根据《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、省住建厅和省委组织部《关于以党建引领全面提升物业管理服务水平的指导意见》（苏建组〔2019〕58号）等文件精神，为认真贯彻新修订的《苏州市住宅区物业管理条例》，进一步落实苏州市住建局印发的《苏州市住宅区物业管理委员会工作规则》（苏住建物〔2022〕3号）（附件1），规范物业管理委员会工作开展，持续提升党组织领导下的物业服务管理和社区治理水平，我局制定了相关公告、公示、抄告单参考范本（附件2、3、4），并结合我市物业服务管理行业实际，提出如下意见，请一并贯彻落实。

一、强化党建引领物业管理委员会高质量发展

物业管理委员会应当建立党支部或党小组。成员中，中共党员比例原则上不应少于半数；区镇政府（管委会）、公安派出所、城市管理部门、社区（村）党组织、居（村）民委员会成员比例原则上不应少于半数。物业管理委员会印章、银行账户由社区（村）党组织保管。

二、加强物业管理委员会业主成员高质量遴选

拟成立物业管理委员会的公告公示截止日七天内，区镇政府（管委会）、居（村）民委员会应当及时对自荐人、被推荐人进行必要的物业法律法规知识、能力的测试考核，并最终确定业主成员名单。对自荐人、被推荐人的业主成员资格和物业管理区域范围存疑的，可由市住建局协助查询不动产产权信息和配合核实。

三、提高物业管理委员会依法依规履职能力

指导监督物业管理活动，积极促进物业管理矛盾就地化解。完善物业服务公开公示制度，通过由业主大会和物业服务企业签订质价相符的物业服务合同，约定菜单式的物业服务内容和标准，如实公示物业服务岗位职责清单和服务人数，电梯、消防、智能化维保的单位、标准和费用支出情况，推动物业服务成本公开透明化，进一步提升物业服务质量。监督并公示经营性收益扣除合理成本后的收入和分配、支出使用等情况。提倡酬金制计费方式。

即日起，《关于印发昆山市小区物业管理委员会成立操作规

程的函》(昆住建函〔2016〕46号)同时废止。

- 附件：1. 苏州市住宅区物业管理委员会工作规则
2. 关于__小区拟成立第__届物业管理委员会公告（范本）
 3. 关于__小区第__届物业管理委员会成员公示（范本）
 4. 关于__小区成立第__届物业管理委员会的抄送单

昆山市住房和城乡建设局

2023年1月16日

附件 1

苏州市住宅区物业管理委员会工作规则

第一条 为规范本市物业管理委员会的工作，根据《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本市行政区域内的住宅区物业管理委员会活动适用本规则。非住宅的物业管理委员会活动可以参照本规则执行。

第三条 物业管理委员会依照《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》，代行业主大会、业主委员会的职责，根据物业管理区域实际情况，及时指导推动成立业主大会、业主委员会。

第四条 市物业管理行政主管部门制定物业管理委员会工作规则，推动物业管理委员会组建工作。

县级市（区）物业管理行政主管部门负责指导和协助镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会开展物业管理委员会的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）具体负责本辖区内物业管理委员会工作的指导、协调和监督，组织本辖区内物业管理委员会的成立，指导和监督物业管理委员会依法履行职责。

第五条 物业管理区域有下列情形之一的，可以由镇人民政府（街道办事处）及时组织成立物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件但未成立，经镇人民政府（街道办事处）指导后仍不能成立的；

（三）业主委员会长期不能正常履职，需要重新选举业主委员会，经镇人民政府（街道办事处）多次指导后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

第六条 物业管理委员会由镇人民政府（街道办事处）、公安派出所、城市管理部门、社区（村）党组织、居（村）民委员会、建设单位、业主成员等组成，一般为七至十一人的单数。物业管理委员会主任一般由业主成员担任；由非业主成员担任的，应当在业主成员中明确一名副主任，承担日常事务。

物业管理委员会中业主成员应当由本物业管理区域内履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。

第七条 一个物业管理区域成立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。鼓励和支持物业管理区域中符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员积极参与物业管理委员会的组建，成为物业管理委员会中业主成员人选。

第八条 符合成立条件的，镇人民政府（街道办事处）就物业管理区域拟成立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中业主成员的人选要求、报名方式、起始日期等。

上述事项应当在物业管理区域内显著位置公示。公示期限不少于七日。

第九条 物业管理委员会中业主成员人选通过下列方式产生：

- （一）业主自荐或者联名推荐；
- （二）社区（村）党组织推荐；
- （三）居（村）民委员会推荐。

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。联名推荐的业主应当不少于十人，且推荐人选应当经被推荐人同意。

公示截止日后七日内，镇人民政府（街道办事处）组织居（村）民委员会根据人选自荐、推荐情况，确定物业管理委员会业主成员名单。

第十条 镇人民政府（街道办事处）确定物业管理委员会成员名单后，应当将物业管理委员会成员姓名、性别、出生年月、学历、工作单位、住址、政治面貌等在物业管理区域内显著位置公示。公示期限不少于七日。公示期间，如果有异议的，应当书面向镇人民政府（街道办事处）提出，镇人民政府（街道办事处）

应当在七日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

第十一条 物业管理委员会成立之日起三十日内，镇人民政府（街道办事处）应当将物业管理委员会成立情况、成员名单等有关资料抄送给县级市（区）物业管理行政主管部门。

物业管理委员会可以凭镇人民政府（街道办事处）开具的介绍信，申请刻制印章，开立银行账户。

第十二条 物业管理委员会接受镇人民政府（街道办事处）、居（村）民委员会的指导和监督，接受业主监督，依法行使下列职责：

（一）向全体业主报告物业管理委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

（二）选（续）聘和解聘物业服务人，与选（续）聘的物业服务人签订并履行物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，并可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估；

（三）督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付；

（四）申请使用住宅专项维修资金；

（五）制定业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案，监督物业服务人对业主共有部分的经营和使用情况；

（六）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

（七）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案；

（八）听取业主的意见和建议，监督（临时）管理规约的实施；

（九）调解处理物业管理纠纷；

（十）法律、法规规定赋予的其他职责。

第十三条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当按照物业管理委员会的规定召开，原则上每季度至少召开一次。经物业管理委员会主任或者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参加。物业管理委员会作出的决定应当经半数以上成员签字同意。会议结束后三日内，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，公示期限不少于七日。物业管理委员会全体成员有同等表决权。

第十四条 有下列情形之一的，物业管理委员会成员资格自行终止：

（一）丧失民事行为能力的；

- (二) 业主成员不再是本物业管理区域业主的；
- (三) 以书面形式向物业管理委员会提出辞职的；
- (四) 法律、法规规定的其他情形。

物业管理委员会成员一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上，或者不再符合本规则规定的成员条件的，物业管理委员会应当提请镇人民政府（街道办事处）依法终止其成员资格。

物业管理委员会成员出缺时，镇人民政府（街道办事处）应当依法对成员进行增补。

第十五条 物业管理委员会相关工作经费可以参照《苏州市住宅区物业管理条例》中业主委员会工作经费的有关规定执行。

第十六条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由镇人民政府（街道办事处）重新成立物业管理委员会。

第十七条 已成立业主大会，选举产生业主委员会成员和候补成员并按照规定备案的，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，镇人民政府（街道办事处）应当在三十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。镇人民政府（街道办事处）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。

关于_____小区拟成立第____届物业管理 委员会公告（范本）

_____小区业主：

为坚持和加强党对物业管理工作的领导，建立党建引领下的社区（村）党组织、居（村）民委员会、相关部门、业主协调运行机制，形成社区治理合力，现根据《苏州市住宅区物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理委员会工作规则》、《关于进一步贯彻落实〈苏州市住宅区物业管理委员会工作规则〉的通知》等规定，本物业管理区域拟成立第__届物业管理委员会，由我区（镇人民政府）具体负责成立工作，任期3年。现就拟成立物业管理委员会工作相关事宜公告如下：

一、物业管理委员会成员规定。本物业管理区域物业管理委员会拟由我区（镇人民政府）、公安派出所、城市管理部门、社区（村）党组织、居（村）民委员会、建设单位、业主成员组成，共__人（7-11 的单数），中共党员人数原则上不少于半数。其中：非业主成员__人，业主成员__人，非业主成员原则上不少于半数。物业管理委员会拟设主任1名、副主任__名、成员__名。物业管理委员会印章、银行账户密钥均由社区（村）党组织保管。

二、业主成员人选要求。本物业管理区域内业主，邻里和睦，热心公益事业，责任心和专业能力强，具有公平正义感、一定组织能力和工作时间，模范履行行业主义务，没有违反法律、法规等情形。（可根据具体情况增减要求）

三、业主成员报名方式。业主成员人选通过业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐产生。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，并说明自荐、推荐理由；推荐人选应当经被推荐人同意，联名推荐的业主应当不少于十人。

四、业主成员报名起止时间。本公告自公示起始日（___年___月___日）起至截止日（___年___月___日）止，提交自荐、推荐报名表及身份证件等相关证明材料（可根据具体情况增减要求）由居（村）民委员会统一收取，联系人：_____；联系电话：_____。

五、业主成员名单确定。本公告自公示截止日七天内，我区（镇人民政府）组织居（村）民委员会对自荐人、被推荐人进行必要的物业法律法规知识、能力的测试考核，并最终确定业主成员名单。

六、非业主成员名单确定。由我区（镇人民政府）组织相关部门、单位直接确定。

附件：_____小区拟成立第_____届物业管理委员会业主成员自荐、推荐申请表

区镇人民政府
年 月

小区拟成立第__届物业管理委员会业主成员 自荐、推荐报名表（范本）

姓名		性别		照片
民族		出生年月		
学历		政治面貌		
专业		身份证号码		
职称		电话号码		
现工作单位及职务				
实际居住地址(楼栋号、房号)				
学习、工作主要经历				
起止时间	学习（高中起）、工作单位	从事专业、工作职务	取得荣誉	
自我评价/个人特长/取得执业（职业）证书情况				
<p>本人郑重承诺： 自荐申请<input type="checkbox"/>同意被推荐申请<input type="checkbox"/>成为物业管理委员会成员，承诺提交的相关报名材料真实有效，并遵守相关法律法规规定，依法履行物业管理委员会成员工作职责。</p>				
签名： _____			填表日期： _____	

推荐理由

联名推荐人

序号	楼栋号房号	产权人签名	联系电话	签名日期
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

推荐单位盖章

同意推荐。
(推荐单位盖章)
日期: 年 月 日

附件 4

关于_____小区成立第____届物业管理委员会的抄送单

昆山市住房和城乡建设局：

_____小区第____届物业管理委员会任期 3 年，自____年____月____日起至____年____月____日止。按照《苏州市住宅区物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理委员会工作规则》、《关于进一步贯彻落实〈苏州市住宅区物业管理委员会工作规则〉的通知》的相关规定，自物业管理委员会成立之日起三十日内，现将成立情况、成员名单等有关资料在物业管理委员会办公地址长期公示，并抄送你局。

同时，物业管理委员会成员一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《苏州市住宅区物业管理委员会工作规则》规定的成员条件的，物业管理委员会应当提请镇人民政府（街道办事处）依法终止其成员资格。物业管理委员会成员出缺时，我区（镇人民政府）应当依法对成员进行增补后，也将及时抄送你局。

抄送接收单位：昆山市住房和城乡建设局（由昆山市物业服务管理指导中心代章），接收人签名：_____，接收日期：_____。

区人民政府
年 月 日

昆山市住房和城乡建设局办公室

2023 年 1 月 16 日印发