

中共冠县县委组织部 冠县住房和城乡建设局 冠县民政局

冠住建字〔2021〕6号

关于加快推进业主委员会组建工作的通知

各街道、各有关单位、各物业服务企业：

为加强党建引领提升基层社会治理，加快推进我县业主委员会建设，现就有关工作通知如下：

一、充分认识组建业主委员会的重要性和紧迫性

组建业主委员会是“红色物业”建设的重要工作内容，对保障广大业主的合法权益、规范物业服务行业健康发展、提高居民生活质量水平、促进城市治理体系和治理能力现代化具有重要意义。目前，我县业主委员会组建率不足2%，与上级要求、基层需要和群众希望相比还存在较大差距。2021年，县委将“红

色物业”建设作为县委书记抓基层党建的突破项目，作为街道党工委开展城市基层党建工作的重点考核内容，并将业主委员会等配套组织建设情况作为社区“两委”换届质量高低的重要标准之一。对此，各街道、各有关单位要从讲政治、顾大局的高度，将组建业主委员会作为当前一项重要的工作任务，切实抓紧抓实抓出成效。

二、明确业主委员会组建工作的目标

按照“红色物业”建设工作有关要求，今年我县业主委员会组建比例要达到小区总数的 50%以上，业主委员会党组织覆盖率要达到 60%，业主委员会成员党员比例不低于 60%。

组建业主委员会程序性强，时间要求严格，各街道要结合当前社区“两委”换届即刻开始有关工作，争取在 8 月底社区“两委”完成换届前，实现业主委员会“应建尽建”和“党组织全覆盖”，高质量完成组建任务。在工作中，要坚持“组建一个业主委员会，成立一个党组织”的原则，大力推动组建有党组织引领、科学高效、规范运行的“红色业委会”，号召和鼓励业主党员参加业主委员会委员选拔，鼓励符合条件的社区“两委”成员、“红旗驿站”站长、网格（小区）党支部书记通过法定程序进入业主委员会，推动网格（小区）党支部书记与业主委员会主任“一肩挑”。

三、严格把握工作参考程序及有关要求

各街道要按照“先易后难、积极稳妥、循序渐进”的原则积极推进业主委员会组建工作。业主委员会的组建程序可参照《业

主大会和业主委员会参考指导规则》(附件1)。

一要把好“动员关”。充分发挥社区党组织和党员示范引领作用，通过张贴宣传材料、发放倡议书、悬挂条幅、召开居民会议、入户走访等方式进行广泛宣传，动员广大业主积极参与，提高知晓率和参与率。

二要把好“资格关”。严格按照县物业行业党委《关于明确不宜作为业委会委员候选人人选情形的通知》(附件2)落实街道初审、县级部门联审的资格审查工作，让遵纪守法、模范履行行业义务、热心公益事业、责任心强的业主脱颖而出、担当重任。

三要把好“监督关”。在申请成立业主大会、指定筹备组组长及成立筹备组、起草管理规约和议事规则等重要文件、确定业主委员会候选人、首次业主大会召开、业主大会及业委会成立备案等各阶段，充分发挥社区党组织指导和监督作用，确保业委会规范组建。

四、坚持与社区“两委”换届统筹谋划、一体推进

业主委员会组建工作是社区配套组织建设的重要内容，也是健全城市基层治理体系的关键一环，必须与社区“两委”换届工作统筹谋划、一体推进。一是统筹谋划，牢固树立“一盘棋”思想，将业主委员会作为社区“两委”换届配套组织建设内容，提前着手谋划，共同研究部署；二是一体宣传，结合换届开展“社区党员来我家”活动，动员社区党员、党员志愿者等入户走访，

发放《组建“红色业委会”共筑美好家园倡议书》(附件3),做好同步宣传;三是**协同推进**,业主委员会建设与换届工作保持同步调,推选新一届居民代表时,可同时推选出业主代表,召开居民代表会议时,也可组织业主代表会议等;四是**共同验收**,按照工作要求,业主委员会组建情况作为社区“两委”换届“回头看”的重点内容,将一并进行评估验收。

各街道业委会组建工作开展情况,请于每周五上午12:00前分别上报至县委组织部、县住建局。

县委组织部:邮 箱 gxxwzzbzzyk@lc.shandong.cn

联系人 周欣欣 电 话 13051238611

县住建局:邮 箱 gxwyglk@163.com

联系人 黄振杰 电 话 15166589113

附件:1.业主大会和业主委员会参考指导规则

2.关于明确不宜作为业委会委员候选人人选情形的通知

3.组建“红色业委会”共筑美好家园倡议书

中共冠县县委组织部

冠县住房和城乡建设局

冠县民政局

2021年3月30日

业主大会和业主委员会参考指导规则

一、制定依据。为进一步加强党建引领，规范我县业主委员会工作，根据《聊城市物业管理条例》《聊城市“红色物业”建设三年攻坚行动实施意见》和有关法律法规，结合我县实际，制定本指导规则。

二、提出申请。符合以下条件之一的，可以由前期物业服务企业或者五名以上业主代表联名向街道办事处提出召开首次业主大会的书面申请：

- (一) 业主已入住面积的比例达到百分之五十以上；
- (二) 业主已入住户数的比例达到百分之五十以上；
- (三) 自首位业主入住之日起满两年且已入住户数的比例达到百分之二十五以上。

街道办事处应当在接收申请后作出书面批复意见，并于三十日内组织成立业主大会会议筹备组。

三、建立筹备组。首次业主大会会议筹备组由业主代表和建设单位、街道办事处、居民委员会派员组成。筹备组成员人数应为七人以上的单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处所派人员担任。筹备组中业主代表由街道办事处或居民委员会组织业主推荐，且不得参

会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

九、召开业主大会。召开业主大会选举产生业主委员会委员。首次业主大会会议的内容包括：表决通过业主大会议事规则、管理规约；选举产生业主委员会委员；其他需要业主大会会议表决通过的事项。业主委员会应当自选举产生之日起30日内向街道、住建局办理备案手续，刻制印章。

十、建好党组织。根据党内有关规定，在业主委员会中设立党的基层组织，开展党的活动，积极宣传落实党的路线方针政策，充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，督促物业管理活动依法有序进行，保证业主委员会依法履职、依法维权，实现业主自治和小区建设、社区治理的有机统一。

十一、业主委员会会议规则。业主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。业主委员会会议应当有三分之二以上委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上签字同意。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当自决定作出之日起3日内在物业管理区域

内公告，公告期不得少于 10 个工作日。

业主委员会提议选聘、续聘或者解聘物业服务企业、分配使用公共收益等重大事项，应当在召开业主大会前报街道办事处和社区党组织，形成共识后再提交业主大会决定。

十二、建立档案。业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下主要内容：各类会议记录、纪要；业主大会决议、业主委员会决定等书面材料；业主委员会选举、换届的有关材料；业主名册；物业服务合同；有关法律、法规和业务往来文件；业主的书面意见、建议书；公告、公示及其证明材料；物业共用部位和共用设施设备专项维修资金、物业保修金、经营性收益相关资料；物业服务企业提供的共用部位和共用设施设备运行状况的报告。

业主委员会工作档案应当指定专人保管，放置在业主委员会办公场所或者物业服务企业在物业管理区域内的办公场所。

十三、履行职责。业主委员会应当加强与业主的联系沟通，经常听取业主的意见建议。鼓励业主委员会通过上门走访、召开业主代表座谈会、设立意见箱或者热线电话等渠道接受业主的咨询、投诉和监督。

十四、接受监督考核。业主委员会应加强与街道办事处、社区和物业服务企业的联系沟通，主动接受街道办事处和社区的指导监督和评价考核，参与多方联动运行机制，督促物业服务企业按照物业服务合同约定做好各项服务工作。

十五、换届与改选。本意见实施前已选举产生的业主委员会，由街道办事处按照本意见的规定进行规范，需要改选、增补委员的，由街道办事处组织换届、改选工作组，并召开业主大会实施。

十六、如上级部门出台新的文件和规定，以上级文件和规定为准。

中共冠县物业服务行业委员会文件

冠物业党字〔2020〕4号

关于明确不宜作为业委会委员候选人 人选情形的通知

各街道党工委，各物业服务企业：

根据《物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《山东省物业管理条例》和《聊城市物业管理条例》等法律、法规的规定，现就不宜作为业主委员会委员候选人人选的情形通知如下：

一、~~业主委员会委员、候补委员~~应当由本物业管理区域内遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有较强的组织协调能力的自然人业主或者法人和其他组织授权的自然人代表担任。

有下列情形之一的，不得参选业主委员会委员、候补委员：

- （一）不具有完全民事行为能力的；
- （二）本人及其近亲属与为本物业管理区域提供服务的物

业服务企业有利益关系的；

（三）担任换届小组成员的；

（四）违法出租房屋的；

（五）拒交物业服务费或者拒绝续交住宅专项维修资金等费用，推选委员候选人之前有满一年拒交相关费用记录的；

（六）有损坏建筑主体结构和承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌或者擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为且未改正的；

（七）牟取其他利益，妨碍公正履行职务的；

（八）被纳入失信被执行人名单的；

（九）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响；

（十）被依法剥夺政治权利的；

（十一）组织或者参与非正常集体上访，影响社会稳定的；

（十二）涉黑、涉恶或者加入邪教组织的；

（十三）违反业主大会议事规则、管理规约的；

（十四）其他原因不宜担任业主委员会委员的。

二、对暂推荐出来的业主委员会委员、候补委员人选人员，街道办事处应会同县政法委、住建、市场监管、信访等部门进行联合会审，出具联合审查意见，确定最终业主委员会委员、候补委员人选。

中共冠县物业服务行业委员会

2020年12月28日



组建“红色业委会”共筑幸福家园倡议书

(印制成A3粉红纸 分两栏可对折样式)

各位业主朋友:

居民小区不仅是我们的栖身场所,更是每个人的心灵港湾!营造愉悦、舒适、和谐、温馨的小区环境是我们的共同期许,共同目标!今年的社区“两委”换届、“红色物业”建设和《聊城市物业管理条例》的实施,为完善居民参与机制、增强社区民主自治、推进和谐社区建设带来了前所未有的机遇。_____街道诚挚呼吁广大业主朋友积极参与“红色业委会”筹建工作,动员亲朋好友邻里携手街道各社区共同组建“红色业委会”。

基层党组织是党联系群众、服务群众的“神经末梢”,“红色业委会”则是依照法律法规,以发挥基层党组织作用为基础而组建的业主委员会。社区党组织、居委会引导业主中具有奉献精神、热衷小区管理、愿为居民发声的社区网格员、在职或离退休党员、党员志愿者、党员楼长、群众代表等踊跃参与业委会竞选,5至11名业主委员中党员的比例一般不低于60%(3人以上才可成立党支部),鼓励符合条件的社区“两委”成员、“红旗驿站”站长、小区党支部书记,通过法定程序进入业委会,有条件的可以担任业委会主任,全方位理顺社区党组织、小区党支部、业委会和物业公司之间的关系。

“红色业委会”着力推行“党建引领,居民受益”小区自治模式,凝聚党员先锋力量和强大的正能量,打通党组织服务群众“最后一公里”,着力解决当下社会高频热议的“物业矛盾”,维护业主权益,引导文明行为,营造整洁环境,促进居民感情,努力建设和谐宜居的美丽家园。其主要工作为:召集业主大会会议,

报告物业管理的实施情况；代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订合同；及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促欠交物业费的业主限期交纳；监督和协助物业服务人履行合同；组织业主对物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造方案进行书面确认，并监督实施；向社区党组织定期报告工作情况等。

“红色业委会”成立主要流程为：1.根据《山东省物业管理条例》第28条规定，符合条件的住宅小区，由前期物业服务企业或者5名以上业主代表联名向街道办事处提出书面申请召开首次业主大会；2.街道办事处负责组建召开首次业主大会筹备小组，小组由7人以上单数组成；3.筹备小组负责确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容，草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则，确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数，提出首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办法，召开首次业主大会会议的其他准备工作；4.采取社区党组织推荐、居委会推荐、业主自荐或联名推荐产生业委会委员候选人；5.街道办事处联合有关部门审查候选人资格，并公示候选人名单；6.召开业主大会选举产生业委会委员；7.业主委员会向街道办事处办理备案。

亲爱的业主朋友们，为使我们的“家园”更加美好，让我们踊跃报名参与，积极成立“红色业委会”，探索党政社民全域互动，多方协同共建共治，彻底改变小区环境，让人民群众住的更有质量、更舒心、更有尊严！

“红色业委会”咨询电话：

中共_____街道工作委员会
_____街道办事处
2021年__月__日