

中共临沂市委组织部 临沂市住房和城乡建设局 文件

临建发〔2021〕30号

关于印发《关于推进城市住宅小区“红色业委会” 组建工作的指导意见（试行）》的通知

各县区委组织部、临沂高新技术产业开发区党工委组织部，各县区住房和城乡建设局、住房保障中心，临沂高新技术产业开发区建设局：

现将《关于推进城市住宅小区“红色业委会”组建工作的指导意见（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共临沂市委组织部



临沂市住房和城乡建设局

2021年9月22日



关于推进城市住宅小区“红色业委会” 组建工作的指导意见（试行）

为深入贯彻落实省委组织部、省住建厅、省民政厅《“齐鲁红色物业”建设三年行动计划》（鲁建物字〔2020〕9号）等文件要求，完善基层治理体系，构建共建共治共享基层治理新格局，深入推进沂蒙红色物业工作，结合我市实际，现就推进城市住宅小区“红色业主委员会”（以下简称业委会）组建工作，制定本指导意见。

一、坚持在党的领导下选配业主委员会委员

（一）规范业委会选举前置程序。召开业主大会选举首届业委会的，应依法组建业主大会筹备组。街道党工委（乡镇党委）应发挥主导作用，对人选严格把关，配好筹备组成员。筹备组原则上由镇街代表、社区党组织代表、业主代表及建设单位、物业服务企业代表等人员组成，由镇街代表担任筹备组组长，业主比例不低于总人数的50%。业委会每届任期不超过5年，委员可连选连任。需进行换届选举的业委会，应组建换届选举委员会，人员依照筹备组的人员构成组建，选举委员会主任由社区党组织代表担任。要主动引导党员业主参选业委会委员，确保业委会委员中党员比例不低于60%。

（二）严格任职条件。业委会委员候选人应当具备以下条件：

1、政治立场坚定，拥护党的领导，严守政治纪律和政治规矩，自觉抵制敌对势力、黑恶势力和非法宗教、邪教的渗透。

2、无违反有关法律、法规等规定和管理规约、议事规则约定的行为，足额按时交纳物业费，作风正派，道德品行良好。

3、工作责任心强，有较强的工作能力、服务能力，有投身小区、服务群众的热情。

4、具有完全民事行为能力，具有正常履行职责的身体条件。

5、本人及其直系亲属未在本物业管理区域提供服务的企业及其关联企业任职。

6、有下列情形之一的，不得列为业委会委员候选人：

(1) 散布违背党的理论和路线方针政策的言论，公开发表违背党中央和上级党组织决定的言论，参与非法组织或非法活动，有制造、传播政治谣言及丑化党和国家形象言行的。

(2) 涉嫌违纪违法正在接受纪律审查和监察调查；正在被公安或司法机关采取强制措施；触犯刑法被判处刑罚；有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单且尚未撤销，或存在其他违法违规行为的。

(3) 有组织和煽动群体性事件，在公共场所非法聚集，围堵冲击国家机关，煽动、串联、胁迫、诱使、幕后操纵他人信访等违反《信访条例》行为的。

(4) 道德品行较差，影响较坏，在党员群众中威信不高的。

(5) 存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬行为的。

(6) 存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关行为的。

(7) 违章搭建建筑物和构筑物、拒付物业费或有其他侵害业主合法权益行为的。

(8) 其他不适合担任业委会委员情形的。

筹备组成员、换届选举委员会委员条件参照执行。

(三) 规范选举程序。业委会委员选举工作在社区党组织的领导下进行：

1、公开报名。社区党组织广泛发动业主公开报名，指导意向参选人填报《业主委员会人选情况审查表》。

2、组织推荐。社区党组织结合业委会委员职数和报名情况，对意向参选人进行初步审查，提出初步候选人名单报街道党工委（乡镇党委）。

3、组织考察。街道党工委（乡镇党委）根据人选要求，统一征求纪检、公安、城管、司法、信访等相关部门意见后，确定业委会委员候选人，形成《业主委员会人选情况汇总表》，在小区公示不少于7日后，确定为正式候选人。

4、签订参选承诺协议。社区党组织根据审查意见，与正式候选人签订参选承诺协议，明确不符合条件当选的，不予任职或责令辞职，并在小区公示不少于7日。

5、廉洁谈话。社区党组织派员与正式候选人进行集体廉洁谈话。

6、组织选举。按照有关规定依程序开展业委会委员选举工

作，委员人数为3人以上单数组成。选举结果由社区党组织报送街道党工委（乡镇党委），并在当选名单中提出业委会主任、副主任初步人选，街道党工委（乡镇党委）审核同意后，提交业委会委员全体会议选举产生。

二、业委会及其委员职责规定

（一）业委会职责

1、召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；执行业主大会的决议、决定。

2、草拟选聘物业服务企业的方案并报业主大会决定；拟订物业服务合同的内容。

3、与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同。

4、倡导业主文明居住，及时了解业主、非业主使用人的意见和建议。

5、组织开展共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。

6、拟订物业共用部位、共用设施设备的使用和经营方案以及收益分配使用制度。

7、组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用。

8、监督管理规约的实施。

9、督促业主按时交纳物业费及其他相关费用。

10、调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷。

11、对侵害业主共同利益的行为依法向有关执法部门反映或提起诉讼。

12、积极配合有关部门和街道、社区做好涉及公共安全、环境整治、扫黑除恶等小区管理相关工作。

13、业主大会授权业委会决定或实施的其他事项。

（二）业委会主任职责

1、主持业委会工作。

2、负责召集主持业主大会会议和业委会会议，代表业委会向业主大会和街道、社区报告工作。

3、经业主大会授权代表业委会对外签订各类合同、协议等文件。

4、代表业委会与物业服务企业、街道、社区及有关职能部门协调小区物业管理的相关事务工作。

5、监督业委会其他委员履行工作职责。

6、审核和签批业委会工作文件、财务收支等。

7、拟订业委会内部工作制度、方案、计划等。

8、根据业主大会或业委会会议决定应当履行的其他职责。

（三）业委会会议制度

1、业委会首次会议应当自业委会选举产生之日起3日内召开。

2、业委会会议分定期会议和临时会议。定期会议按照业主大会议事规则规定的次数和时间召开，每年至少召开4次，召开时间一般为每季度首月上旬。

有下列情形之一的，业委会应当在7日内召开临时会议：

（1）经三分之一以上业委会委员提议召开的。

(2) 20%以上小区业主书面要求召开业委会会议的。

(3) 业委会主任或小区党支部书记认为有必要召开的。

(4) 街道、社区要求召开的。

(四) 业委会管理机制

1、议事决策机制。推行业委会“议事决策报告”工作机制，重大事项按照业委会党支部提议、业委会全体委员商议、社区党组织审议、业主大会决议的程序进行，决策事项公开、实施结果公开。重大工程项目、大额资金使用、业委会委员调整、选聘物业服务企业等重大事项，逐级上报审核同意后，提交业主大会按有关程序进行表决。

2、财务管理机制。业委会应当建立规范的财务管理制度，住宅专项维修资金、物业共用部位和共用设施设备经营收益、业主大会和业委会工作经费应当在社区党组织的领导下，按照会计要求建账并及时入账，收支原始凭证及形成的会计资料由社区居委会统一保管。业委会公章由社区党组织统一管理，落实用章审批和登记备案制度，用章前，需经业委会主任、社区党组织书记依次签字确认。

3、民主监督机制。业委会对全体业主负责，接受业主监督。可根据住宅小区实际情况探索设立业主监事会，并完善监督机制。业委会全体委员要自觉、主动接受监督，每年要向社区党组织和业主代表进行述职，并公告履职尽责情况，接受党员群众监督和评议。

(五) 业委会委员的资格取消

有下列情况之一的，直接定为不合格业委会委员，提交业主大会通过后取消委员资格：

1、因履职不到位经业委会过半委员或小区 50%以上业主提议的。

2、业委会委员中有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业费、兼职、从物业公司取酬等违反法律法规和管理规定的情形且未改正的。

3、不及时组织物业公司对小区房屋及设施设备进行维修保养造成严重后果的，违规操作使用住宅专项维修资金的。

4、不及时组织召开业主大会，未能按期启动业委会改选以及不及时选聘、解聘物业服务企业的。

5、未按照业主大会议事规则组织召开业主大会定期会议或长期不召开业委会会议的，不履行职责的，经街道、社区指导责令改正无效果的。

6、亲属从事本小区物业服务的，或查明小区物业进驻与业委会委员有直接关系或与其近亲属利益关联的。

7、因产权转移，不再是小区业主的。

8、收受物业服务企业及利益相关单位贿赂，侵占业主权益的。

9、对物业监管不到位，未能有效化解矛盾或配合不力，造成群众上访、集访、发生重大负面影响或发生重大安全责任的；策划带头违规越级信访，对党和国家政策持反对意见，通过微信群等平台媒介煽动业主信访，对抗法律法规的。

10、违法犯罪、征信失信、拒不服从街道和社区监管意见，经责令仍不整改或有其他违反法律法规行为的。

以上7、8、9、10条经社区党组织研究决定直接取消业委会委员资格。

三、加强业委会党的建设

（一）确保业委会党支部应建尽建。要加强上级党组织对业委会党支部的统一领导，切实提高业委会党支部覆盖率。

1、全面推行业委会组建党支部工作，凡有3名以上（含3名）正式党员的业委会，要结合实际成立党支部。

2、党员人数不足3名的，由社区党组织通过增补、调整等方式，确保业委会党员委员人数达到3名以上。业委会党支部一般设书记1名，根据工作需要可增设1名副书记，由社区党组织提出初步人选，报街道党工委（乡镇党委）考察审批同意后任命或选举产生。

3、推行业委会主任兼任业委会党支部书记。提倡社区“两委”干部与业委会委员“双向进入、交叉任职”，具有业主身份的社区“两委”干部，可通过法定程序进入业委会，优秀的党员业委会委员可通过法定程序进入社区“两委”班子。

4、不具备业主身份的社区“两委”干部，可通过街道党工委（乡镇党委）任命形式，担任党支部党建工作指导员等职务，负责履行监督职责、提出意见建议等。

（二）完善重大事项决议制度。研究下列重大事项，应先召开业委会党支部会议或小区党支部党员大会讨论，并邀请社

区党组织派员列席，形成共识后再提交业委会会议或业主大会会议决定。

- 1、制定或修改管理规约、业主大会议事规则。
- 2、选举业委会或者更换业委会委员。
- 3、制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案，调整物业费标准。
- 4、选聘或解聘物业服务企业。
- 5、筹集、使用住宅专项维修资金。
- 6、改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途。
- 7、物业共用部位、共用设施设备使用和经营方案及其收益的分配使用制度。
- 8、动用 1 万元以上物业经营性收益或实施预算 1 万元以上的维修、更新、改造工程。
- 9、物业管理区域内公共道路设置临时停车位，制定车辆行驶、停放及收费等管理制度。
- 10、应提交业主大会决定的其他重大事项。

（三）完善业委会组织领导体系。业委会党支部要加强对业委会的组织领导和政治引领，业委会在业委会党支部和社区党组织的领导下开展工作。在城市社区领域，形成“街道党工委—社区党组织—业委会党支部”组织领导体系。建立条块结合的双重管理机制，各县区物业行业党组织要发挥统筹指导作用，加强对业委会党支部和业委会的业务指导。

（四）加强业委会党支部自身建设。业委会党支部作为领

导工作机构，要不断加强自身建设，突出政治功能，切实履行好组织群众、宣传群众、凝聚群众、服务群众的工作职责，负责加强对业委会委员的思想政治教育，积极学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、十九届历次全会精神，组织凝聚全体党员群众、统筹调动辖区各类资源，领导业委会依法依规履行职责，推动上级党组织的各项要求落实落地。

四、建立健全街道党工委（乡镇党委）对业委会的管理监督机制

（一）加强统筹领导。街道党工委（乡镇党委）要加强对辖区内业委会工作的统筹领导，街道党工委（乡镇党委）物业管理机构要切实加强业务管理，按应建尽建原则，不断扩大工作覆盖面，指导条件成熟的各类型住宅小区及时成立业委会，引导鼓励到居住地社区报到的机关企事业单位在职党员参选业委会委员。指导业委会把党组织的组织领导、成立换届选举委员会、设立业主监事会等内容写入管理规约和议事规则。

（二）健全保障机制。加强业委会党支部阵地建设，可利用小区现有物业单独组建或与社区党群服务中心共建活动阵地。结合实际情况，街道党工委（乡镇党委）研究制定业委会重大事项审批程序，及时对提报的重大事项进行审批，由业主大会按有关程序进行表决。各街道党工委（乡镇党委）每年要结合实际，统筹解决业委会党支部开展党群服务、党建工作的经费，保证业委会党支部正常运作、发挥作用。

（三）完善动态调整机制。街道党工委（乡镇党委）在县

区物业行业党组织的指导下，建立业委会党支部、业委会工作评价机制，对履职效果不明显的，要及时责令整改、通报批评、整顿重组等。街道党工委（乡镇党委）、社区党组织每年对辖区内业委会委员履职情况分析研判1次，对存在政治上不合格、经济上不廉洁、能力上不胜任、工作上不尽职等情形的，要及时按程序采取终止职务等措施。业委会换届前，由街道党工委（乡镇党委）组织对业委会财务收支及委员离任的经济责任审计，审计结果应在正式候选人名单确定前公布。

本意见自印发之日起施行。

- 附件：1、业主委员会人选情况审查表
2、业主委员会人选情况汇总表

附件 1

业主委员会人选情况审查表

姓 名		性 别		出 生 月		民 族		贴照片处
籍 贯		出生地		政 治 面 貌				
参加工作时间		居住地						
学历学位	全日制教育				毕业院校及专业			
	在职教育				毕业院校及专业			
工作单位及职务								
拟选(提名)职务								
主要学习和工作经历								
家庭主要成员及重要社会关系	称谓	姓名	出生年月	政治面貌		工作单位及职务		
社区党组织审查情况								
镇街党(工)委意见								

填表人:

联系电话:

附件 2

业主委员会人选情况汇总表

填报单位:

填报时间:

序号	姓名	性别	民族	籍贯	出生年月	参加工作时间	政治面貌	学历学位	工作单位及职务	拟选(提名)职务	手机号码	备注

填表人:

联系电话:

临沂市住房和城乡建设局办公室

2021年9月22日印发

(共印50份)