

上海市人民政府办公厅文件

沪府办发〔2009〕51号

上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设若干意见的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

市住房保障房屋管理局《关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的若干意见》已经市政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

二〇〇九年十一月十六日

关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会 规范化建设的若干意见

为了规范本市住宅小区业主大会、业主委员会的活动,维护业主的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《上海市住宅物业管理规定》的相关规定,现就加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设提出以下意见:

一、正确认识业主大会制度,切实维护业主权益,促进社区和谐

(一)业主是物业管理的责任主体

房屋所有权人为业主。业主是房屋所在物业管理区域内物业管理的责任主体。

业主在物业管理活动中,应当依法行使权利、履行义务。

(二)业主大会、业主委员会要依法维护业主的权益

物业管理区域内的全体业主组成业主大会。业主大会制度是房屋产权主体多元化形式下业主实行自我管理的实现方式。业主大会作为住宅小区物业管理的权力机构,具有制定和修改业主大会议事规则、管理规约,选举业主委员会,选聘物业服务企业,使用专项维修资金等有关小区共有和共同管理事务的决定权。

业主委员会作为业主大会的执行机构,是业主大会日常运作的组织、实施主体,主要负责拟定相关方案、组织召开会议并具体实施大会形成的决议。

业主大会、业委会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。

(三)业主大会、业主委员会要切实承担起促进社区和谐的义务

业主大会、业主委员会应当配合公安机关,与居民委员会相互协作,共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内,业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责,支持居民委员会开展工作,并接受其指导和监督。

二、完善业主委员会组建和换届办法,夯实业主委员会运作基础

(一)明确业主委员会成员条件

业主委员会成员应当由知法守法、热心公益、责任心强、公正廉洁,具有社会公信力和一定组织能力的业主担任。

凡有违法搭建、擅自改变物业使用性质、拒交物业服务费和维修资金、违规出租房屋等情形的业主,不得担任业主委员会成员。

业主代表、业主委员会筹备组成员和换届改选小组成员,也应

当符合上述条件。

（二）完善业主大会会议表决票的送达方式

小区业主参与业主大会是行使权利、履行义务的主要途径。

业主大会会议采用书面征求意见形式的，选票、表决票主要采取当面领取或送达的方式，并由业主签收。

如确需采取按照业主提供的联系地址、通讯方式发送，或者投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内的方式送达的，应当由物业管理区域内两人以上的业主或者居民委员会的工作人员证明，并在物业管理区域内公告送达情况。

（三）健全业主委员会备案手续

依法产生的业主委员会和经换届改选的业主委员会应当向街道办事处（乡镇政府）和区（县）房屋管理部门办理成立和换届备案手续。

已办理备案的业主委员会名称、所辖区域范围、成员、业主大会议事规则和管理规约发生变更的，业主委员会应当向街道办事处（乡镇政府）和区（县）房屋管理部门办理变更备案手续。

因物业管理区域分立、合并，所属房屋全部被拆迁或灭失，以及其他原因致使业主委员会无法续存的，业主委员会应当向街道办事处（乡镇政府）和区（县）房屋管理部门办理注销备案手续。

业主委员会的组建、换届有违反法律、法规和相关规定的，由

街道办事处(乡镇政府)和区(县)房屋管理部门予以撤销备案。

业主委员会备案和撤销备案的具体办法,由市住房保障房屋管理局另行制定。

三、加强业主委员会自身建设,确保日常运作规范有序

(一)规范业主委员会的日常运作

业主委员会召集业主大会会议前,要明确议事内容并公告小区全体业主;召开业主大会会议时,业主委员会要明确会议议程,议事过程要作书面记录并存档;业主大会会议作出决定后,要及时在小区内公告。

经业主大会授权,业主委员会在细化议事事项操作办法时,要召开业主委员会会议讨论决定该办法,业主委员会主任、副主任和其他成员均有同等的表决权。

在物业管理活动中,业主委员会应当及时了解业主和使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同,督促业主遵守管理规约和履行业主义务。

业主大会作出决定前,业主委员会应当听取居民委员会的建议;业主大会作出决定后,应当告知居民委员会。

未经业主大会授权,业主委员会及其任何成员不得以业主大会或者业主委员会的名义,擅自决定物业管理事务。

(二)规范维修资金的使用

物业共有部分维修、更新、改造需使用维修资金的，除管理规约另有约定外，应当按照下列程序实施：

1.制订使用方案。维修资金的使用方案由物业服务企业编制，并提交业主委员会。使用方案应当包括维修项目名称、实施范围、预算总金额、分摊范围及面积、施工单位选择方式、决算方式、实施时间等内容。

2.完善使用方案。业主委员会应当征求业主的意见，完善使用方案。

3.决定使用方案。业主委员会应当将使用方案提交业主大会或者业主小组表决通过，并在小区内公告。

4.落实施工单位。由业主委员会与物业服务企业、施工单位签订物业共有部分维修、更新、改造的施工合同。

5.组织项目施工。由物业服务企业按照使用方案组织实施。项目施工完成后，物业服务企业向业主委员会提交物业维修、更新、改造情况的书面报告和列支费用。

6.审核施工费用。由业主委员会依据物业服务企业提交的物业维修、更新、改造情况的书面报告和费用列支清单进行审核，应当审价的，经审价后向专户银行发出同意划转维修资金通知，并将维修资金使用的情况按照规定在物业管理区域内予以公告。

业主委员会在维修资金使用过程中，不得擅自变更维修资金

使用方案或越权签订施工合同,不得在维修资金使用过程中谋取个人利益。

(三)规范物业服务企业的选聘

业主大会应当按下列程序选聘物业服务企业:

1.制定选聘方案。除业主大会决定续聘物业服务企业外,物业服务合同届满前3个月,业主委员会要结合物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要提出物业服务要求,通过征求业主意见,拟订物业服务企业选聘方案,并在物业管理区域公告。

物业服务企业选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的资质、信用情况和管理实绩情况,物业服务收费内容和标准,物业服务合同期限和选聘方式等内容。

业主大会另聘物业服务企业的,应当采用公开招标方式进行物业服务企业的选聘。

2.完善选聘方案。业主委员会应当征求业主的意见,完善选聘方案。

3.通过选聘方案。业主委员会应当将选聘方案提交业主大会表决通过,并在小区内公告。

4.落实服务企业。业主委员会应当依照相关规定和业主大会决议,公开、公平、公正地做好选聘物业服务企业的相关工作,代表业主大会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同,并将选聘结

果和物业服务合同在物业管理区域内公告,接受业主的查询。

业主委员会物业服务企业选聘过程中,不得越权签订物业服务合同,不得在选聘过程中谋取个人利益。

(四)建立日常工作制度

1.建立会议接待制度。业主委员会要加强对政策法规的学习和宣传,定期向业主大会报告物业管理的实施情况。要定期召开业主委员会会议,接待和听取业主对物业管理的意见和建议,接受业主的咨询、投诉和监督。要协调业主和物业服务企业之间的关系,督促业主依法履行义务,不断提高业主自我管理的能力。

2.建立信息发布制度。业主委员会应当及时在物业管理区域内公告业主大会、业主委员会作出的决定和物业服务企业选聘、维修资金和公共收益收支、物业服务合同变更等物业管理事项。

3.建立印章管理制度。业主委员会应当确定专人保管业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章,并按照印章管理制度使用。违反印章使用规定,造成经济损失或者不良影响的,由责任人承担相应的责任。

4.建立档案管理制度。业主委员会应当将业主清册及联系方式、业主委员会备案材料、物业服务合同、维修资金收支情况清册、业主大会和业主委员会会议记录、纪要以及作出决定的书面材料,业主、使用人的书面意见、建议书以及与物业管理有关的往来文件

等材料建档造册,并指定专人管理,确保资料完整。

四、强化对业主委员会的指导和服务,帮助业主提高自我管理能力

(一)进一步理顺管理职责

区县政府负责定期组织召开相关部门和单位参加的住宅小区综合管理联席会议,协调解决小区管理中的综合性问题;区县民政部门要落实街道(乡镇)、居民委员会对业主委员会的指导、监督和日常管理工作;区县房屋管理部门要对业主大会、业主委员会组建和日常运作程序进行业务指导和监督管理;街道办事处(乡镇政府)负责召集住宅小区综合管理联席会议,协调解决住宅小区综合管理中的疑难问题,落实部门负责指导业主大会、业主委员会组建和日常运作;居民委员会建立业主大会指导工作小组和物业管理协调会议制度,负责牵头做好业主大会、业主委员会组建、换届选举和日常运作的具体指导工作以及调解物业管理矛盾和纠纷。

(二)进一步加强指导监督

街道办事处(乡镇政府)要高度重视业主委员会规范化建设工作。要参照指导和支持居民委员会建设的工作要求,将其作为社区管理和社区建设的重要内容;落实部门和专人负责对业主委员会组建、换届选举和日常运作进行指导;定期召开住宅小区综合管

理联席会议,协调各方,帮助业主提高自我管理能力;将物业管理矛盾纠纷调解纳入人民调解委员会工作范围,对居民委员会的工作予以支持、指导和考核。

房屋管理部门要完善业主委员会备案制度和业主委员会委员变更规范;完善业主大会选聘和解聘物业管理企业的操作程序,将业主大会另聘物业服务企业纳入统一的招投标平台管理;完善维修资金审价、审核、审计制度,规范资金使用的操作程序。要加强基层房管办事机构的建设,配强配全人员,切实履行指导和服务职责。要加强对专项维修资金和公共收益收支、物业管理重大事项实施等日常运作情况的监督检查。要培育和引入专业中介机构为业主委员会和业主提供专业化服务。

街道办事处(乡镇政府)和房屋管理部门要共同加强对业主委员会成员的培训,通过业主委员会筹备前、成立后和日常业务培训,提高其成员素质。

居民委员会要切实担负起对业主委员会的指导监督职责,帮助业主选举具有模范履行行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任业主代表、筹备组成员、业主委员会委员、换届改选小组成员。业主委员会筹备组或换届改选小组不依法履行职责,经街道办事处(乡镇政府)、房屋管理部门责令其限期

改正后仍未履行的,居民委员会可以牵头组织业主重新组建筹备组或者换届改选小组。

上海市住房保障和房屋管理局

二〇〇九年十一月八日

主题词：城乡建设 住房 管理 通知

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市高
法院，市检察院，各人民团体。

上海市人民政府办公厅

2009 年 11 月 16 日印发

（共印 1000 份）