

广州市增城区住房和城乡建设局文件

增住建〔2021〕53号

关于印发广州市增城区物业管理委员会工作指引的通知

各镇街：

现将《广州市增城区物业管理委员会工作指引》印发给你们，请结合辖区实际，依法做好物业住宅小区物业管理委员会的成立工作。

附件：广州市增城区物业管理委员会工作指引

广州市增城区住房和城乡建设局

2021年5月24日



附件:

广州市增城区物业管理委员会工作指引

为指导和协助我区已划定的物业服务区域成立物业管理委员会（以下简称“物委会”），规范物委会行为，特制定本工作指引。

一、法规依据

《广州市物业管理条例》（广州市第十五届人民代表大会常务委员会公告（第 66 号））（以下简称“条例”）。

二、职责分工

增城区住房和城乡建设局（以下简称“区住房城乡建设局”）指导各镇人民政府、街道办事处（以下简称“各镇街”）和居民委员会（以下简称“居委会”）开展物委会相关工作。

各镇街应当依法推进物业服务区域成立物委会，指导和监督物委会的活动。

居民委员会应当协助各镇街开展相关工作。

三、成立物委会

《条例》实施之日起，物业服务区域未正式成立首次业主大会筹备组的，各镇街应当指导和协助相关业主按照《条例》第四十七条的规定成立物委会。

（一）成立条件

符合下列条件的，各镇街应当自收到业主申请之日起六个月内组织成立物委会。

1. 已划定物业服务区域，或者已办理区域备案。

可以向区住房城乡建设局申请查阅物业服务区域划定或区域备案资料。

2. 已交付使用的专有部分面积达到建筑规划总面积百分之五十以上。

已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑总面积百分之五十的，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，并在物业管理区域的显著位置公告。建设单位未书面报告的，各镇街可以书面通知建设单位限期提供书面报告，建设单位应当按期答复并对报告的真实性的负责。建设单位逾期未答复的，各镇街报区住房城乡建设局依法处理。各镇街可以结合业主入住、缴纳物业服务费用等情况对专有部分交付情况进行确定。

3. 未成立业主委员会（以下简称“业委会”），或者需要换届选举业委会。

在《条例》施行后存在工作期限未届满的首次业主大会筹备组，又有业主申请成立物业管理委员会的，可以按照《条例》第四十七条等规定成立物业管理委员会。筹备组在其工作期限内负责筹备成立首届业主委员会。在筹备组工作期限届满且未成立首届业主委员会的，由物业管理委员会负责筹备成立首届业主委员会。

4. 占业主总人数百分之十以上的业主申请。

业主向各镇街申请成立物委会的同时，提供《关于成立物业管理委员会的申请》（含“关于成立物业管理委员会的业主签名表”）原件以及签名业主有效房产证明、身份证明等复印件资料，供各镇街核实。

（二）成立程序

1. 发出组建的通知。

各镇街收到业主申请的十五日内核实是否符合成立物委会的条件。符合成立条件的，各镇街应当将组建物委会的事项公告全体业主，公告时间不少于十五日，公告内容应当包括物委会的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和时间期限，单位代表人选的确定方式等。不符合成立条件的，各镇街应当书面说明理由。

2. 成员构成。

物委会成员人数为九人以上单数，由下列人员组成：镇街代表一人；居委会代表一人；区住房城乡建设局代表一人；物业服务人代表一人；业主代表，具体人数由各镇街根据物业服务区域规模、物业类型、业主户数等因素确定。

3. 业主代表条件。

物委会业主代表应当符合下列条件：

- （1）具有完全民事行为能力；
- （2）热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织

能力;

(3) 按照有关规定或者约定交纳维修资金以及需业主共同分摊的费用,且未欠交物业服务费;

(4) 本人及其近亲属未在本物业服务区域提供物业服务的企业及其下属单位任职;

(5) 遵守法律法规和管理规约,履行业主义务,无损害业主共同利益的行为。

4. 成员产生。

物委会单位代表人选由各自单位推荐产生。物业服务人未派代表参加物委会的,不影响物委会的成立。

业主代表由各镇街通过听取业主意见、召开座谈会等方式,会同街道、社区党组织在自愿参加的业主中推荐产生。鼓励和支持党员业主不少于业主代表的50%。

5. 公示拟定成员名单及异议处理。

各镇街应当自组建物委会的公告届满之日起三十日内,将拟定的物委会成员名单、简历等基本情况向全体业主公示,公示期不少于十五日。

公示期间业主对名单有异议的,应当以书面形式实名(同时提供有效产权证明)向各镇街提出。经核实异议成立的,各镇街应当更换物委会成员人选并重新公示。公示期满无异议或者异议不成立的,物委会成立。

6. 发出成立的公告。

各镇街应当将物委会成立及成员名单公告全体业主。

7. 成员更换。

物委会成员有下列情形之一的,各镇街应当更换物委会成员人选:

(1) 单位代表因工作变动或者其他原因不能履行职责;

(2) 业主代表不符合《广州市物业管理条例》第三十六条关于业委会委员条件的规定, 或者有第四十二条和第八十六条规定的行为;

(3) 业主代表以书面形式向物委会提出辞职。

各镇街更换物委会成员, 可以从原自愿参加的业主中推荐, 或者重新组织报名。

四、物委会的议事规则

(一) 组织机构。

物委会主任由各镇街代表担任, 副主任由居委会代表和一名业主代表担任。担任副主任的业主代表, 由主任在物委会首次会议时提名, 物委会会议表决确定。

物委会会议由主任或者副主任召集和主持。

物委会会议应当有过半数成员出席, 作出的决定应当经全体成员过半数同意并签字确认。物委会应当自作出决定之日起七日内通告全体业主。

(二) 印章和资料管理。

物委会可以持各镇街出具的成立证明, 向公安机关申请刻制物委会印章。

物委会应当将业主大会会议、物委会会议的记录, 以及履职期间产生和保管的其他文件资料建立档案并妥善保管。

(三) 职责内容。

物委会依法履行下列职责:

(1) 负责筹备成立业委会;

(2) 组织换届选举业委会;

(3) 组织召开业主大会会议;

(4) 根据业主大会的决议、决定，办理物业管理相关事务。物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。

(四) 监督机制。

物委会应当接受各镇街以及区住房城乡建设局的指导和监督。

物委会办理物业管理相关事务时违反法律、法规等规定，损害业主共同利益的，区住房城乡建设局应当责令限期改正，并通告全体业主。

(五) 停止履职。

物委会自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并在十日内与业委会办理移交手续后解散。

工作指引示范文书

1. 关于报告物业服务区域专有部分交付情况的函
2. 关于物业服务区域专有部分交付情况的报告
3. 关于成立物业管理委员会的申请
4. 关于组建物业管理委员会的通知
5. 物业管理委员会业主代表报名表
6. 物业管理委员会单位代表委派成员证明书
7. 关于物业管理委员会拟定成员名单的通知
8. 关于重新公示物业管理委员会拟定成员名单的通知
9. 关于成立物业管理委员会的公告
10. 物业管理委员会成员名单
11. 关于成立物业管理委员会的证明
12. 关于更换物委会成员的通知
13. 物业管理委员会会议记录
14. 物业管理委员会会议决定

附件1:

关于报告物业服务区域专有部分交付情况的函

(建设单位名称):

(小区名称)拟成立物业管理委员会,现向你单位核实已交付使用的专有部分面积是否达到建筑规划总面积百分之五十以上。你单位应于__日内书面答复我单位,逾期不答复的,我单位将报区住房和城乡建设局依法处理。

专此函达。

镇人民政府(街道办事处)

(盖章)

_____年____月____日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

附件2:

关于物业服务区域专有部分交付情况的报告

_____镇人民政府（街道办事处）：

我单位现按照贵单位要求将（小区名称）物业的交付使用情况报告如下：

☐ 已交付使用的专有部分面积达到建筑规划总面积百分之五十以上；

☐ 已交付使用的专有部分面积未达到建筑规划总面积百分之五十以上。已交付使用的专有部分面积为_____平方米、建筑规划总面积为_____平方米、交付比例为_____%。

我单位对报告的真实性的负责。专此报告

（建设单位名称）

（盖章）

_____年____月____日

（联系人：_____，联系电话：_____）

附件3:

关于成立物业管理委员会的申请

镇人民政府（街道办事处）：

根据《广州市物业管理条例》第四十七条规定，（小区名称）
（未成立业主委员会/需要换届选举业主委员会），现有占业主总
人数百分之十以上的业主申请成立物业管理委员会，请贵单位按照
相关规定办理。

特此申请。

关于成立物业管理委员会的业主签名表

序号	姓名	门牌地址	电话	签名时间
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

备注：签名业主应提交有效房产证明和身份证明复印件，任何人不得
伪造业主签名。

附件4:

关于组建物业管理委员会的通知

(小区名称)全体业主:

你小区有占业主总人数百分之十以上的业主申请成立物业管理委员会,我单位经核实认为符合《广州市物业管理条例》第四十七条规定的条件,现将组建的有关事项公告如下:

一、物业管理委员会的组成

根据你小区规模、物业类型、业主户数等因素,确定物业管理委员会成员人数为 (9 人以上的单数) 人,由下列人员组成:

(一) 业主代表____人;

(二) 单位代表 4 人,包括:镇政府(街道办事处)代表 1 人、居民委员会代表 1 人、区住房城乡建设局代表 1 人、物业服务人代表 1 人。

二、业主代表的条件及产生方式

(一) 业主代表的条件。

业主代表应当是本小区的业主,并具备以下条件:

1. 具有完全民事行为能力;
2. 热心公益事业,责任心强,具有较强的公信力和组织能力;
3. 按照有关规定或者约定交纳维修资金以及需业主共同分摊

的费用，且未欠交物业服务费；

4. 本人及其近亲属未在为物业服务区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；

5. 遵守法律法规和管理规约，履行业主义务，无损害业主共同利益的行为。

（二）业主代表的产生方式。

业主拟参加物业管理委员会的，应当在本通知确定报名截止时间前，向我单位递交《物业管理委员会业主代表报名表》、有效房产证明和身份证明复印件（提供原件核对），业主为法人的，还需提供营业执照副本复印件、法定代表人身份证明书及身份证复印件、授权委托书、代理人身份证明复印件。

我单位将通过听取业主意见、召开座谈会等方式，会同街道、社区党组织在自愿参加的业主中推荐产生。鼓励和支持党员业主成为物委会的成员。

三、单位代表的产生方式

单位代表由各自单位推荐产生，在本通知确定报名截止时间前，向我单位递交《物业管理委员会业主代表报名表》。物业服务人未派代表参加物业管理委员会的，不影响物业管理委员会的成立。

四、报名方式

报名时间：从____年__月__日起至____年__月__日16时

止，逾期无效。

报名地点：增城区_____

_____联系人：_____，

联系电话：_____

_____镇人民政府（街道办事处）

（盖章）

_____年____月____日

附件5:

物业管理委员会业主代表简历表

姓 名		性 别		贴照片处
出生年月		联系电话		
政治面貌		学 历		
工作单位		职 务		
物业类型		门牌地址		
本人已自查，符合下列条件： （一）具有完全民事行为能力；（二）热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；（三）按照有关规定或者约定交纳维修资金以及需业主共同分摊的费用，且未欠交物业服务费； （四）本人及其近亲属未在本物业服务区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；（五）遵守法律法规和管理规约，履行行业义务，无损害业主共同利益的行为。				
个人简历及工作承诺				

本人承诺，报名表所填写的内容真实有效，并同意本简历表在物
业小区显著位署向全体业主公示。

本人签名：

年 月 日

附：业主有效房产证明和身份证明复印件（提供原件核对）

附件6:

物业管理委员会单位代表委派成员证明书

兹证明，我单位推荐 （姓名） 作为 （小区名称） 物业管理委员会的 （各镇街名称、或居民委员会名称、或区住房城乡建设局、或物业服务人名称） 代表。

特此证明。

附：身份证或工作证复印件

（各镇街名称、或居民委员会名称、或区住房城乡建设局、或物业服务人名称）

（盖章）

_____年____月____日

附件7:

关于物业管理委员会拟定成员名单的通知

(小区名称)全体业主:

按照我单位发出的《关于组建物业管理委员会的通知》，你小区有业主代表____人报名。我单位通过听取业主意见、召开座谈会等方式，会同街道、社区党组织在自愿参加的业主中推荐产生____名业主代表，镇政府（街道办事处）、居民委员会、区住房城乡建设局、物业服务人各委派 1 名代表，共同组成本小区物业管理委员会。现将物业管理委员会拟定成员名单公示如下：

一、业主代表名单

1. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
2. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
3. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
4. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
5. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)

...

二、单位代表名单

1. (名称)镇政府（街道办事处）：(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

2. (名称)居民委员会: (姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

3. 区住房城乡建设局: (姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

4. (物业服务人): (姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

公示期于____年____月____日起,至____年____月____日截止(不少于十五日,开始的当天不计入)。公示期间,业主对名单有异议的,应当以书面形式实名向我单位提出。经核实异议成立的,我单位将更换物业管理委员会成员人选并重新公示。公示期满无异议或者异议不成立的,物业管理委员会成立。

特此通知。

附:物业管理委员会业主代表简历表

_____镇人民政府(街道办事处)

(盖章)

_____年____月____日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

附件8:

关于重新公示物业管理委员会拟定成员名单的通知

(小区名称)全体业主:

我单位公示物业管理委员会拟定成员名期间,有业主实名向我单位对名单提出异议。经核实异议成立,对相关成员予以更换。现将物业管理委员会拟定成员名单重新公示如下:

一、业主代表名单

1. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
2. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
3. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
4. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
5. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)

...

二、单位代表名单

1. (名称)镇政府(街道办事处): (姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)
2. (名称)居民委员会: (姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

3. 区住房城乡建设局：（姓名）、（性别）、（年龄）、（职务）、（政治面貌）

4. （物业服务人）：（姓名）、（性别）、（年龄）、（职务）、（政治面貌）

公示期于____年____月____日起，至____年____月____日截止（不少于十五日，开始的当天不计入）。公示期间，业主对名单有异议的，应当以书面形式实名向我单位提出。经核实异议成立的，我单位将更换物业管理委员会成员人选并重新公示。公示期满无异议或者异议不成立的，物业管理委员会成立。

特此通知。

附：物业管理委员会业主代表简历表

_____镇人民政府（街道办事处）

（盖章）

_____年____月____日

（联系人：____，联系电话：_____）

附件9:

关于成立物业管理委员会的公告

(小区名称) 小区全体业主:

根据《广州市物业管理条例》的相关规定,本小区由__名业主代表、__名单位代表共同组成物业管理委员会,拟定成员名单公示期已满。本小区物业管理委员会自公告之日起成立。

附件:物业管理委员会成员名单

_____镇人民政府(街道办事处)

(盖章)

_____年____月____日

(联系人:_____,联系电话:_____)

附件 10:

物业管理委员会成员名单

一、业主代表名单

1. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
2. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
3. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
4. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)
5. (姓名)、(性别)、(年龄)、(政治面貌)、(职业)

...

二、单位代表名单

1. (名称)镇政府（街道办事处）：(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)
2. (名称)居民委员会：(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)
3. 区住房城乡建设局：(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)
4. (物业服务人)：(姓名)、(性别)、(年龄)、(职务)、(政治面貌)

附件11:

关于成立物业管理委员会的证明

兹证明,根据《广州市物业管理条例》的相关规定, (小区名称)
已于____年__月__日成立物业管理委员会。

物业管理委员会的成员名单: ____、____、____、____

根据《广州市物业管理条例》第五十条第三款的规定,物业管理委员会可持本证明向公安机关申请刻制物业管理委员会印章。印章名称为“广州市增城区____物业管理委员会”。

特此证明。

____镇人民政府(街道办事处)

(盖章)

(联系人: _____, 联系电话: _____) _____年__月__日

附件12

关于更换物业管理委员会成员的通知

(名称) 物业管理委员会:

经我单位核实,你物委会成员 (姓名) 存在 (事由) 的情形,根据《广州市物业管理条例》第五十一条的规定,现通知如下:

☐ 根据 (单位名称) 的委派证明,现将_____更换为_____;

☐ 终止该成员的资格,不得继续履职;

☐ 我单位将依法开展增补成员的工作。

_____镇人民政府(街道办事处)

(盖章)

_____年____月____日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

附件 13

物业管理委员会会议记录

时 间：____年__月__日__时__分至__时__分

地 点：增城区_____

参会人员：____、____、____、____、____、____

记录如下：

一、本次会议实到____人，符合《广州市物业管理条例》第五十二条 第二款的规定。

二、经全体成员过半数同意，决定以下

事项： 1. _____；

2. _____；

3. _____。

三、会议决定应在七日内通告全体业主，由____负责

执行。 四、会议结束。

参会成员签名：

附件 14:

物业管理委员会会议决定

(小区) 全体业主:

为维护业主利益,本小区物业管理委员会于____年____月____日召开会议,表决通过以下事项:

- 一、_____;
- 二、_____;
- 三、_____。

广州市增城区_____物业管理委员会

(盖章或过半数成员签名)

_____年____月____日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

公开方式：主动公开

广州市增城区住房和城乡建设局办公室

2021年5月24日印发
