

攀枝花市住房和城乡建设局文件

攀住建发〔2023〕109号

攀枝花市住房和城乡建设局 关于印发《攀枝花市物业管理委员会组建运行 实施办法》《攀枝花市物业服务区域首次业主 大会会议筹备经费管理办法》《攀枝花市业主 委员会成员工作补贴管理办法》的通知

各县（区）人民政府、钒钛园区管委会，各有关单位：

为规范我市物业管理活动，提升人民群众物业领域自治水平，促进我市基层社会治理和建设。根据《四川省物业管理条例》有关规定，我局制订了《攀枝花市物业管理委员会组建运行实施办法》《攀枝花市物业服务区域首次业主大会会议筹备经费管理办

法》《攀枝花市业主委员会成员工作补贴管理办法》，现印发你们，请认真贯彻执行。


攀枝花市住房和城乡建设局
2023年8月15日

攀枝花市物业管理委员会组建运行实施办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强物业管理委员会建设,规范物业管理委员会的组建和运行,根据《四川省物业管理条例》相关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业管理委员会的组建、运行、解散以及监督管理工作,适用本办法。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责建立健全物业管理委员会组建和运行的相关制度。

县(区)住房和城乡建设主管部门负责对街道办事处(乡镇人民政府)组建物业管理委员会工作进行指导和业务培训。

街道办事处(乡镇人民政府)负责组建本辖区内物业管理委员会,指导、监督物业管理委员会依法履行职责。

居(村)民委员会依法协助街道办事处(乡镇人民政府)开展相关工作。

第二章 物业管理委员会的组建

第四条 一个物业服务区域组建一个物业管理委员会。

第五条 物业服务区域内符合下列情形之一的,可以依法组建物业管理委员会:

- (一) 不具备成立业主大会条件的;
- (二) 虽然具备成立业主大会条件但依法未成立的;
- (三) 业主大会会议召开后, 未能依法选举产生业主委员会的;
- (四) 已经划分物业服务区域但是尚未实施物业管理的老旧小区需要实施物业管理的。

符合前款条件的, 居(村)民委员会可以组织专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向街道办事处(乡镇人民政府)提出书面申请, 街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到书面申请后十日内核实是否符合组建物业管理委员会的情形。符合的, 应当在收到书面申请后三十日内组建物业管理委员会; 不符合的, 应当告知原因, 并在该物业服务区域内显著位置公示。

第六条 物业管理委员会一般由业主代表和街道办事处(乡镇人民政府)、社区(村)党组织、居(村)民委员会、公安派出所、建设单位代表组成。物业管理委员会组成人数应当为七至十五人单数, 其中业主代表人数不低于总人数的二分之一。

物业管理委员会设主任一名, 由街道办事处(乡镇人民政府)指派的代表担任, 并且可以在物业管理委员会成员业主代表中确定一至二名副主任协助主任工作。

第七条 业主代表人选应当符合法律法规规定的参选业主委员会成员的条件, 在自愿参加的业主中推荐产生。

鼓励和支持业主中的中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者参选物业管理委员会业主代表。

第八条 街道办事处（乡镇人民政府）在物业服务区域显著位置，就拟组建物业管理委员会事项发布公告，明确拟组建物业管理委员会的名称、业主代表资格要求、推荐方式及期限等。公告时间自发布之日起不少于七日。

第九条 物业管理委员会成员候选人通过下列方式产生：

（一）街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、公安派出所、建设单位代表由各部门（单位）负责推荐；

（二）业主代表人选可通过社区（村）党组织、居（村）民委员会推荐、业主自荐或者十名以上业主联名推荐等方式产生。业主自荐应当征得不少于十名其他业主签字同意。一个物业服务区域内业主不足 300 户的，业主自荐征得业主同意的人数和联名推荐业主代表的联名人数，由街道办事处（乡镇人民政府）根据实际情况确定。

第十条 经资格条件核查后，街道办事处（乡镇人民政府）确定物业管理委员会拟组成人员名单，并在物业服务区域显著位置进行公示，公示期不少于七日；业主有异议的，可向街道办事处（乡镇人民政府）书面提出，由街道办事处（乡镇人民政府）组织核实并予以回复。

物业管理委员会自公示期满之日或者异议核实结束之日起成

立。街道办事处（乡镇人民政府）作出成立物业管理委员会的决定并在物业服务区域显著位置予以公布。

第十一条 物业管理委员会持街道办事处（乡镇人民政府）出具的物业管理委员会成立的决定，按照相关规定刻制物业管理委员会专用印章、开设基本存款账户，向税务部门申请办理临时税务登记，按期纳税申报。

第三章 物业管理委员会的工作职责

第十二条 根据不同情形，物业管理委员会分别履行以下主要工作职责：

（一）新建物业服务区域尚不具备召开首次业主大会会议条件的，组织业主监督前期物业服务合同的履行，监督临时管理规约的执行，调解物业管理纠纷等。

（二）新建物业服务区域具备召开首次业主大会会议条件的，履行首次业主大会会议的筹备组职责，按规定组织业主成立业主大会、选举产生业主委员会。

（三）物业服务区域已成立业主大会，但是未能选举产生业主委员会的，组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项，代为履行业主委员会的职责。

（四）已经划分物业服务区域的老旧小区需要实施物业管理的，协助街道办事处（乡镇人民政府）筹备首次业主大会会议，组织业主依法决定有关共有和共同管理事项，代为履行业主委员

会的职责。

(五) 法律、法规规定和业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第四章 物业管理委员会的运行

第十三条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议原则上至少每两个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上委员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议应当有过半数成员出席，且不得委托他人参加会议。物业管理委员会全体成员有同等表决权。物业管理委员会对于需要业主共同决定的事项不得擅自作出决定。物业管理委员会作出的决定应当半数以上委员签字同意，自作出决定之日起三日内在物业服务区域显著位置公示，公示期不少于七日。

第十四条 物业管理委员会经业主共同决定，可使用物业服务区域的公共收益作为物业管理委员会运行经费，并可聘请财务人员协助处理物业管理委员会日常事务和财务管理工作。相关收支情况应在物业服务区域显著位置进行公示，每年不少于二次，每次公示期不少于三十日。

第五章 监督管理

第十五条 物业管理委员会应当在街道办事处（乡镇人民政

府)的指导和监督下,依据相关法律法规制定工作规则开展工作。

物业管理委员会作出的决定违反法律、法规、业主大会议事规则、管理规约等规定的,街道办事处(乡镇人民政府)或者县(区)住房和城乡建设主管部门自收到投诉或者发现之日起三十日内,应当依法作出处理决定,并通告全体业主。

物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第十六条 物业管理委员会成员有下列情形之一的,街道办事处(乡、镇人民政府)可免去其相应职务,并由指派单位重新指派或按照本办法规定程序重新确定:

(一)单位指派代表已经离职,或不遵守法律法规,或未正当履行职责,或侵犯业主共同利益的;

(二)业主代表有《四川省物业管理条例》第三十八条规定的可罢免业主委员会委员情形和第四十条规定的业主委员会委员职务自行终止情形的。

物业管理委员会委员发生缺额的,由街道办事处(乡镇人民政府)按照本办法相关规定及时进行补充。

第十七条 物业管理委员会的任期一般不超过两年。物业管理委员会在任期届满前,因已经启动首次业主大会会议筹备,或有换届选举、重新选举等工作需要的,可向街道办事处(乡镇人民政府)提出延期申请。经申请同意后任期可适当延长,但最多不超过六个月。

第十八条 物业管理委员会任期届满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，自任期届满之日起停止履行职责，由街道办事处（乡镇人民政府）按照本办法规定程序重新组建物业管理委员会。原物业管理委员会主任、副主任及其他成员可按本办法规定继续指派、确定或自荐、推荐。重新组建的物业管理委员会名称不变，但应加上届别，印章应当标明届别、成立时间作为区分。

第六章 物业管理委员会的解散

第十九条 物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并与业主委员会办理移交手续后解散；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，街道办事处、乡镇人民政府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告。

第二十条 物业管理委员会解散的，应当自解散之日起十日内，将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主共有的财物移交业主委员会，并按规定办理账户、税务等相关手续。移交完成后十个工作日内，街道办事处（乡镇人民政府）应当作出解散物业管理委员会的决定，并自作出决定之日起三日内在物业服务区域显著位置进行公布。

第七章 附则

第二十一条 本办法自 2023 年 8 月 15 日起施行。

攀枝花市物业服务区域首次业主大会会议 筹备经费管理办法

第一条 为规范物业服务区域首次业主大会会议筹备经费(以下简称首次筹备经费)的管理,根据《四川省物业管理条例》有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业服务区域首次筹备经费的交存(筹集)、使用和监督管理,适用本办法。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责全市首次筹备经费的监督管理。

县(区)住房和城乡建设主管部门负责辖区内首次筹备经费管理工作的指导和监管。

街道办事处(乡镇人民政府)负责辖区内物业服务区域首次筹备经费的交存(筹集)、使用、核销等日常监管工作,负责协调处理相关矛盾纠纷。

第四条 符合法律法规规定情形的物业服务区域应当召开首次业主大会会议。

(一)首次筹备经费由建设单位依法承担。新建物业的建设单位应当在办理商品房预售许可或现房销售前,将首次筹备经费交存至该辖区内的街道办事处(乡镇人民政府)设立的专用账户。本办法发布前已办理房屋预(现)售手续但尚未成立业主大会的

物业服务区域，建设单位应当自本办法发布之日起补交首次筹备经费。

县（区）住房和城乡建设主管部门在办理在建项目物业服务区域备案手续时，应当查验建设单位交存首次筹备经费的情况。

市房屋产权交易中心在办理新建现房网签备案手续时，应当查验建设单位交存首次筹备经费的情况。

（二）老旧小区以及建设单位已不存在的物业服务区域筹备首次业主大会的，首次筹备经费由街道办事处（乡镇人民政府）组织、指导、协调按下列方式筹集：

- 1.共有部分经营收益；
- 2.全体业主共同交纳；
- 3.社会各界、企事业单位、个人自愿捐赠等其他方式；
- 4.县（区）人民政府可以给予补助；
- 5.法律法规规定的其它情形。

第五条 街道办事处（乡镇人民政府）应当设立首次筹备经费专用账户，按照单个物业服务区域设账，做到专户储存，专款专用，专人管理。

第六条 建设单位应当按照物业服务区域规划核准总建筑面积（含地下建筑面积）每平方米0.3元标准缴纳首次筹备经费，单个物业服务区域总费用最低不少于1万元，最高不超过8万元。

第七条 筹备经费主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、宣传、交通、通讯、误餐补助

以及按照有关规定聘请第三方等必要费用的支出。

第八条 业主大会筹备组成立后,应当按照本办法第七条的规定制定首次筹备经费预算,经半数以上筹备组成员签字同意后,向街道办事处(乡镇人民政府)申请预支首次筹备经费,并提供筹备经费书面申请报告及预算报告。

街道办事处(乡镇人民政府)应当在接到申请后的三个工作日内,核实并划拨首次筹备经费预支款。申请预支额度一般不超过首次筹备经费总额的60%。

第九条 业主大会依法选举产生业主委员会十个工作日内,筹备组应当将首次筹备经费使用情况,包括经费开支原始单据、预算执行报告等资料移交给业主委员会,并在物业服务区域显著位置公示,公示期不少于三十日。

业主大会未成立的,筹备组应当将首次筹备经费使用情况,包括经费开支原始单据、预算执行报告等资料移交给街道办事处(乡镇人民政府),并在物业服务区域显著位置公示,公示期不少于三十日。

业主对公告内容有异议的,可以向筹备组或业主委员会提出意见和建议,筹备组或业主委员会应当及时解释说明,协调解决。

第十条 业主委员会选举产生,并向街道办事处(乡镇人民政府)完成备案后,应当于三十日内向街道办事处(乡镇人民政府)申请核销首次筹备经费,原筹备组组长和相关成员应当予以协助和配合。

业主大会未能成立的，由筹备组向街道办事处（乡镇人民政府）申请核销首次筹备经费。

第十一条 申请核销首次筹备经费的，应当提供：

经费使用情况、符合财务管理要求的原始凭证、预算执行报告等资料及其公示情况；街道办事处（乡镇人民政府）应当自收到核销首次筹备经费申请之日起七个工作日内完成审核。

第十二条 依法选举产生业主委员会，且首次筹备经费有结余资金的，由业主委员会向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，将首次筹备经费结余资金纳入业主共有资金账户，由业主共同决定使用和管理。

首次业主大会会议逾期不能召开的，或召开后未能依法选举产生业主委员会的，首次筹备经费结余资金由街道办事处（乡镇人民政府）继续保管，用于后续业主大会会议筹备或者物业其他组织运行的需要。

第十三条 违反本办法第四条规定，建设单位拒不承担首次业主大会筹备经费的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门按照《四川省物业管理条例》第九十九条第一款予以处罚。

第十四条 本办法自 2023 年 8 月 15 日起施行。

攀枝花市业主委员会成员工作补贴管理办法

第一条 为促进业主委员会持续健康发展，构建稳定高效的工作机制，根据《四川省物业管理条例》有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内业主委员会成员工作补贴（以下简称工作补贴）的资金筹集、使用管理和监督检查，适用本办法。

第三条 本办法规定的工作补贴的筹集、使用、管理和监督应当按照业主大会制定的《业主大会议事规则》执行，并在业主共有资金账户中设立业主委员会工作经费和补贴科目，资金从业主共有资金账户中列支。

前款所称的工作补贴包括业主委员会成员履职过程中产生的交通费、通信费、误工费、误餐费等相关费用。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责工作补贴标准实施的指导和监督。

县（区）住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）负责本辖区内工作补贴实施的指导、监督工作，负责协调处理相关矛盾纠纷。

居（村）民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）开展相关工作。

第五条 业主委员会是业主大会的执行机构，应当履行以下职

责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；

（二）召集业主大会会议，报告业主委员会履职情况；

（三）制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案；

（四）拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法并提请业主共同决定；

（五）拟定物业服务人选聘、续聘、解聘方案并提请业主共同决定；

（六）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与退出的物业服务人进行交接；

（七）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）支持、配合居（村）民委员会依法履行职责，接受社区（村）党组织、居（村）民委员会的指导和监督；

（十）监督管理规约的实施；

（十一）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第六条 业主大会可以根据业主委员会工作职责及资金筹集情况，按照合理规范、公开透明的原则发放工作补贴。

第七条 工作补贴标准可以参照攀枝花市非全日制小时工最低工资标准执行，并结合各成员工作分工、履职岗位工作量等指

标进行确定。

（一）业主委员会主任的工作补贴标准原则上不超过 1000 元/月；

（二）其他成员的工作补贴不宜高于主任的补贴标准，具体级差由业主共同决定。

第八条 经业主共同决定，可以为业主委员会成员购买人身意外伤害保险，并纳入工作补贴范围。

第九条 业主委员会成员工作补贴资金由全体业主承担。经业主共同决定，可以从下列渠道筹集：

- （一）共有部分经营收益；
- （二）全体业主共同交纳；
- （三）业主自愿捐赠等其他方式。

第十条 业主委员会应当每半年向全体业主公示业主委员会成员工作补贴的支出情况，公示期不少于三十日。

第十一条 业主或其他利害关系人对工作补贴筹集、管理和使用有异议的，可向所在地的街道办事处（乡镇人民政府）或者县（区）住房和城乡建设主管部门反映，相关主管部门在收到反映后应根据情况开展调查，业主委员会应积极配合。

第十二条 街道办事处（乡镇人民政府）应当每年至少开展一次对共有资金使用和收支情况的检查，检查情况应当在物业服务区域显著位置公示。

第十三条 违反本办法第三条规定，业主委员会及其成员违

规发放工作补贴的，县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门按照《四川省物业管理条例》第一百零一条第二款予以处理。

第十四条 本办法自 2023 年 8 月 15 日起施行。

抄送：市委组织部、市委政法委、市发展改革委、市经济和信息化局、市公安局、市民政局、市司法局、市财政局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市商务局、市卫生健康委、市应急管理局、市城管执法局、市市场监管局、市税务局。

攀枝花市住房和城乡建设局

2023 年 8 月 15 日印发
