

岳阳市人民政府办公室关于印发《岳阳市物业管理委员会组建运行实施办法（试行）》的通知

第一条 为维护业主的合法权益，进一步规范物业管理活动，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》《岳阳市住宅物业管理若干规定》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于岳阳市行政区域范围内物业管理区域物业管理委员会的组建、运行和监督管理工作。已依法组建业主委员会的物业管理区域除外。

第三条 物业管理区域应当按照《湖南省物业管理条例》等相关规定划分，一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

第四条 市住房和城乡建设部门负责建立健全物业管理委员会指导监督制度。

县市区物业管理行政主管部门负责依法监督辖区内物业管理委员会的工作，并会同同级民政部门对物业管理委员会成员开展培训。

街道办事处（乡镇人民政府）负责指导辖区内物业管理委员会的组建工作。

居（村）民委员会负责物业管理委员会的组建并做好相关工作。

第五条 物业管理委员会临时代为履行业主委员会职责，任期不超过两年，主要职责如下：

- （一）推动成立业主大会并选举产生业主委员会；
- （二）推动业主大会讨论通过管理规约和业主大会议事规则；
- （三）组织业主监督物业服务合同的履行；
- （四）监督管理规约（临时管理规约）的执行；
- （五）监督物业服务企业对物业管理区域公共设施的维护；
- （六）调解物业管理纠纷；
- （七）组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项；
- （八）法律、法规规定的其他职责。

第六条 物业管理委员会人数为 5—11 人单数，由居（村）民委员会指定的 1 名代表和业主代表组成。物业管理委员会主任由居（村）民委员会指定的代表担任，居（村）民委员会可在物业管理委员会其他成员中确定 1—2 名副主任协助主任工作。居（村）民委员会指定的同一名代表最多同时在 2 个物业管理区域的物业管理委员会担任主任。

居（村）民委员会指定的代表应当为责任心强、具有一定组织协调能力和基层工作经验的人员，具体人选由居（村）民委员会研究确定。物业管理委员会业主代表条件应当参照《湖南省物业管理条例》等规定的业主委员会候选人条件设

定，具体由居（村）民委员会在组建时予以明确。鼓励业主中的中共党员、人大代表、政协委员等积极参选物业管理委员会成员。

分期建设的物业项目，在组建物业管理委员会时应当为后续交付房屋的业主预留一定数量的业主代表增补名额，并在新一期房屋交付之日起1个月内进行增补。

第七条 居（村）民委员会在物业管理区域主要出入口等显著位置对拟组建物业管理委员会的相关事项进行公示，内容包括物业管理委员会的名称、届数、任期、业主代表条件、推荐方式及期限等。公示时间不少于7日。

第八条 物业管理委员会业主代表人选可通过居（村）民委员会推荐、10名以上业主联名推荐或者业主自荐等方式产生。居（村）民委员会推荐或10名以上业主联名推荐的，应当经被推荐人同意。

第九条 居（村）民委员会应当对自荐或被推荐的人选进行条件核查，并将核查结果在物业管理区域主要出入口等显著位置公示，公示时间不少于7日。业主有异议的，由居（村）民委员会核实并处理。

第十条 居（村）民委员会对业主代表人选通过征询、听取业主意见、召开座谈会等方式拟定物业管理委员会成员名单。拟定的物业管理委员会成员名单应当在物业管理区域主要出入口等显著位置公示，公示时间不少于7日。业主有异议的，可向居（村）民委员会或街道办事处（乡镇人民政

府)提出;业主无异议的,由居(村)民委员会先后报街道办事处(乡镇人民政府)、县市区物业管理行政主管部门备案。物业管理委员会自备案完成之日起成立。

第十一条 物业管理委员会办公地点原则上安排在本物业管理区域物业管理用房内。物业管理委员会可按照相关规定刻制物业管理委员会专用印章。

第十二条 物业管理委员会会议由主任或其委托的副主任组织召开;三分之一以上成员提出召开会议的,应当及时召开。会议应当有过半数成员出席,且不得委托他人参加。物业管理委员会作出决定应当由全体成员过半数同意并签字确认,自作出决定之日起3日内通告全体业主。

第十三条 需提交业主大会表决的事项,由物业管理委员会在物业管理区域主要出入口等显著位置公示,公示期不少于15日,充分收集业主意见并修正。涉及解聘物业服务企业事项,在提交业主大会表决前,应当积极采纳该企业年度物业服务信用评价情况。

第十四条 物业管理委员会应当在街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会的具体指导监督下履行职责。作出的决定,如违反法律法规、管理规约(临时管理规约)和业主大会议事规则等规定,街道办事处(乡镇人民政府)应当责令其限期改正。逾期未改正的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在5个工作日内撤销该决定,并自撤销之日起3个工作日内通告全体业主。

第十五条 物业管理委员会成员有下列情形之一的，由居（村）民委员会研究决定取消其成员资格，报街道办事处（乡镇人民政府）和县市区物业管理行政主管部门备案：

（一）利用物业管理委员会成员身份牟取不正当利益，或者存在其他滥用职权行为，损害业主合法权益的；

（二）拒不履行业主义务的；

（三）无故缺席物业管理委员会会议连续三次以上的；

（四）不再符合本办法规定的业主代表条件的；

（五）法律、法规、业主大会议事规则规定的其他情形。

物业管理委员会中的业主成员因物业转让、灭失等原因不再是业主的，或者有丧失民事行为能力等情形的，其成员资格自行终止。

物业管理委员会成员出现空缺时，应当及时按照本办法规定补充。

第十六条 已选举成立业主委员会、任期届满或因物业管理区域调整等客观原因致使无法继续履职的，物业管理委员会应停止履行职责，10个工作日内将有关资料、印章及财物移交给业主委员会或居（村）民委员会，并自行解散，同时在物业管理区域显著位置公布。

第十七条 本办法自2025年10月1日起试行，有效期两年。