

《岳阳市物业管理委员会组建运行实施办法（试行）》政策解读

根据《岳阳市住宅物业管理若干规定》第四条之规定“物业管理委员会组建、运行的具体办法由市人民政府制定并与本规定同步实施”，岳阳市人民政府办公室发布了《岳阳市物业管理委员会组建运行实施办法（试行）》（以下简称《实施办法》），现就《实施办法》主要特点及内容解读。

一、发布背景

物业管理委员会是在物业管理区域暂不具备成立业主大会条件的、具备成立业主大会条件但是确有困难成立的，或者业主大会没有能够选举产生业主委员会的情形下，依法组建的临时性机构，核心职能是临时代履行业主委员会部分职责、组织业主共同决定物业管理关键事项，最终推动符合条件的区域成立业主大会并选举产生业主委员会。从实际作用来看，《实施办法》的出台具有三重关键意义：

1. 填补主体空白。解决当前部分小区因业主委员会缺位导致的“物业合同甲方缺失”问题，明确物业管理责任主体，为专业化物业服务引入和监管提供基础。
2. 强化基层治理。通过“街道（乡镇）指导组建、居（村）民委员会负责组建、业主参与”的组建模式，推动物业管理与基层治理深度融合，提升小区公共事务决策效率。

3. 保障业主权益。规范物业管理委员会运行流程，确保其在监督前期物业服务、调解物业纠纷、推动业主自治等工作中依法履职，维护业主共同利益。

二、主要内容及特点

《实施办法》共十七条，核心内容构建了“全流程规范、全主体覆盖、全周期监管”的物业管理委员会组建运行体系：

1. 明确适用范围与职责分工。适用于全市物业管理委员会的组建、运行及监督管理；明确市、县（市区）、街道（乡镇）、居（村）民委员会各级职责，物业管理委员会代行业主委员会职责。

2. 规范组建要求。规定物业管理委员会任期不超过两年，组成人数为5至11人单数，由居（村）民委员会指定代表与业主代表共同组成，并明确兼任限制和增补机制。

3. 细化组建程序。包括发布公告、公示推荐、人选产生、名单公示、备案登记、刻章开户等环节，确保程序公开、公正、透明。

4. 界定工作职责。明确物业管理委员会在推动成立业主大会、监督物业服务、调解纠纷、组织业主共同决策等方面的具体职责。

三、下一步工作计划

贯彻宣传培训：迅速启动宣传培训活动，要把《岳阳市物业管理委员会组建运行实施办法（试行）》的精神让所有业主知晓。

四、政策咨询

政策咨询部门：岳阳市物业和维修资金管理所

政策咨询电话：0730-8757671