

松江区人民政府文件

沪松府规〔2019〕22号

上海市松江区人民政府 关于印发《松江区关于加强住宅小区 业主委员会规范化建设的实施意见》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门：

经2019年7月2日第78次区政府常务会议审议通过，现将《松江区关于加强住宅小区业主委员会规范化建设的实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。



松江区关于加强住宅小区业主委员会 规范化建设的实施意见

业主委员会（以下简称业委会）作为住宅小区内部新兴发展的自治力量，在小区事务管理和日常运作中发挥着重要作用。为进一步规范松江区物业管理区域内业委会建设，依据《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，着力提升住宅小区社区治理能力和业主自我管理水平，现提出如下实施意见：

一、进一步加强业委会委员的资格管理

业委会委员的选举罢免工作的实施主体为街道办事处、镇人民政府、居民委员会、业主大会。住宅小区业委会选举时，要严格把好业委会选举的资格准入关，把不符合条件的人员严格排除在准入门槛之外；在业委会委员履职过程中，着力把好业委会委员的管理关，对不符合条件的业委会委员资格及时终止或罢免。

（一）担任业委会委员应当具备以下条件：

1. 坚决拥护党的领导，自觉接受各级政府的管理和指导；
2. 为本物业管理区域业主，业主身份的认定以房地产权证记载的权利人为准；
3. 身体健康，具备履职条件，热心小区公益事业；
4. 无违法犯罪或被记入本市个人征信系统等情形；

5. 无损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等房屋使用违法违规情形；

6. 无欠交物业服务费、拒不缴纳或续筹专项维修资金等情形。

(二) 有以下情形之一的，对其业委会委员资格进行终止或罢免：

1. 已不再是本物业管理区域内业主的；

2. 以书面形式向业委会提出辞职的；

3. 因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；

4. 本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职的；

5. 在本物业管理区域内有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形之一且未改正的；

6. 被司法机关认定有违法犯罪行为，被记入本市个人征信系统等情形的；

7. 在使用维修资金过程中发现违法违规情形的；

8. 拒不召集业委会会议的；

9. 一年内累计缺席业委会会议总次数一半以上的；

10. 违反书面承诺的；

11. 有其他违法违规及失信行为的。

在上述业委会委员资格终止的情形中，属于第1项至第2

项情形的，其委员资格自然终止；属于前款第3项至第7项、第11项情形的，经业主大会会议讨论通过，其委员资格终止；属于前款第8项至第10项情形的，经业主大会会议讨论通过，罢免其委员资格。业委会应当将委员资格终止或者罢免的情况在物业管理区域内公告。

二、进一步提升业委会规范运作的水平

在业委会运作过程中，应当接受属地街镇和居民区党组织的指导监督，要认真执行10项制度，除了《上海市住宅物业管理规定》中明确的会议制度、工作记录制度、印章管理、财务管理、档案管理等5项规章制度外，还要着重加强定期接待制度、信息公开制度等，建立完善工作培训制度、业委会委员任职承诺和任期内失职惩戒制度等5项制度，强化工作约束，促进业委会规范化建设。

（一）业委会定期接待制度

按照每月至少两次的频次，业委会委员要听取物业管理区域内业主和使用人对物业管理和业委会日常工作的意见和建议，接受业主和使用人的咨询、投诉和监督，并做好相关记录。

（二）业委会相关工作培训制度

加强业委会筹备（换届改选）小组成员、业委会委员任前和任期内的培训力度，通过相关法律法规和综合实务的辅导，明确岗位职责，增强业委会委员履职能力，引导推动业委会依法依规运作。

业委会委员任前培训获得的培训证书作为街镇业委会成立备案、换届备案、变更备案的必要材料；业委会委员任期内培训获得的培训证书作为街镇考核业委会规范化运作评估的重要指标；业委会委员任前、任期内培训工作作为区住宅小区综合管理联席会议考核街镇住宅小区综合管理工作的重要依据。

区房管局牵头负责全区面上业主（代表）大会、业委会相关业务知识培训。各街镇根据实际情况，应对入选的筹备（换届改选）小组成员和业委会委员进行业务培训，并对其学习的情况实行登记统计。

1. 业委会筹备（换届改选）小组成员培训

培训对象：筹备组（换届改选）小组成员

培训内容：筹备和换届改选的法规和操作流程

培训时间：筹备组（换届改选）小组成立后，开展筹备（换届改选）工作前

培训教材：有资质的房地产培训专业机构提供的教材

2. 业委会委员任前培训

培训对象：业委会候选人或业主代表

培训内容：业委会建设、物业管理相关综合性法规

培训时间：业委会组建或换届前的五个月内

培训师资：有资质的房地产培训专业机构

培训教材：有资质的房地产培训专业机构提供的教材、《上海市住宅物业管理规定》、业委会规范化运作综合实务等

培训方案一：培训业委会候选人，考试合格者纳入正式候选人

培训方案二：在业委会申请办理备案证手续之前，培训业委会委员

培训方案三：在业委会申请办理备案证手续之前，培训考核业委会委员；增补考试不合格的业委会委员

3. 业委会委员任期内培训

培训对象：业委会委员

培训内容：最新业主大会、业委会日常运行的法律法规、物业管理相关政策与应对措施、实际案例分析

培训时间：业委会任期内每年至少一次

培训师资：有资质的房地产培训专业机构

培训教材：有资质的房地产培训专业机构提供的教材、最新物业管理相关政策、业主大会三个示范文本、物业服务合同示范文本、维修资金和公共收益政策、最新劳动用工政策、实际案例汇编等

（三）业委会信息公开制度

业委会的各项决策信息、工作信息，公开时要做到内容详实、范围明确、及时公开、应公开尽公开。

1. 各项规则规约

公开内容：业主大会议事规则、管理规约、专项维修资金管理规约（以下主要内容突出显示：业委会任期、定期会议间

隔、表决形式、专项维修资金的授权范围、接待时间、业委会印章管理)

公开地点：物业管理区域内宣传栏、业委会办公室（或居民委员会办公室或小区物业管理处）、上海物业 APP、小区微信公众号

公开时间：全年公开

2. 日常档案资料

公开内容：物业服务合同、会议决定(业委会、业主大会)以及会议召开的相关公示公告、公共收益分成比例。物业服务结算方式为酬金制的，需公开委托外包合同、用工情况、能耗账单、年度预算与决算报告。

公开地点：物业管理区域内宣传栏、业委会办公室（或居民委员会办公室或小区物业管理处）、上海物业 APP、小区微信公众号

公开时间：物业服务合同签订后、会议表决结果产生后全年公开

3. 专项维修资金和公共收益等财务资料

公开内容：专项维修资金账目、公共收益账目、合同（保养、维修、更新、改造）(如：电梯、消防设施、监控系统、公共部位、共用设施设备等)、共用部分经营合同（广告、租赁）

公开地点：物业管理区域内宣传栏、业委会办公室（或居民委员会办公室或小区物业管理处）、每幢门栋内、上海物业APP、小区微信公众号

公开时间：按三个文本的约定，一般在业委会接待日供业主查询、维修资金账目每半年、公共收益账目每季度、新老物业交接时

4. 相关业委会证件

公开内容：业主大会和业主委员会备案证（统一从上海市物业管理监管与服务平台上打印）、业委会委员（主任、副主任、委员、专职秘书）姓名和联系方式、银行开户许可证（专项维修资金账户、公共收益账户）

公开地点：物业管理区域内宣传栏、业委会办公室（或居民委员会办公室或小区物业管理处）、小区微信公众号

公开时间：本届业委会任期内

（四）业委会委员任职承诺和任期内失职惩戒制度

为进一步规范业委会委员履职行为，针对新组建、换届后的业委会，业委会备案机构在任前谈话中，要求业委会委员在候选人阶段签订《任职承诺书》（见附件），作为业委会成立备案、换届备案、变更委员备案的必要材料之一。业委会委员通过签订《任职承诺书》，承诺依法依规依约履行业委会委员的职责，一旦查实有违法违规违约行为，取消其业委会委员资格，并在5年内不得再担任本物业管理区域业委会委员。

《任职承诺书》具体内容，各街道办事处、镇人民政府可根据辖区实际情况制定。

三、进一步强化业委会的监督管理

针对业委会运作中兑现承诺、履职尽责等情况，建立起评议监督机制，切实把好业委会工作的评估考核关。每年针对业委会就专项维修资金及公共收益的使用情况进行审计监督，对业主大会和业委会日常运作开展年度述职评议，并将评议结果作为业委会考核评价和评先表彰的重要依据，激发委员的履职积极性。

（一）维修资金及公共收益年度审计制度

为全面加强住宅小区专项维修资金和公共收益的使用监管力度，保障业主的知情权，在单届业主委员会任期内每年12月，由街道办事处、镇人民政府委托有资质的中介机构，对该届业委会任期内的专项维修资金、公共收益以及业委会工作经费的收支和管理情况实施财务审计，实行工程审价和使用程序审核，并列入财政预算。

业委会、物业服务企业或相关代理记账单位应当及时向委托的审计单位提供下列资料：

1. 《业主大会、业主委员会备案证》；
2. 《业主大会议事规则》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》；
3. 专项维修资金和共用部分收益的相关会计凭证、账簿、

报表、银行对账单等财务资料；

4. 使用专项维修资金和共用部分收益的工程项目方案的表决结果或决议、会议记录等；

5. 使用专项维修资金和共用部分收益的项目合同、审价报告、工程监理报告等；

6. 有关业委会活动经费收支的相关资料；

7. 审计单位实施审计所需要的其他资料。

业委会收到审计单位出具的审计报告初稿后，应在 15 日内向审计单位提交书面反馈意见。未反馈意见或未提出实质性问题的，审计单位可直接出具审计报告。

每年 2 月，属地街镇将上一年度业委会专项维修资金、公共收益以及业委会工作经费的收支和管理情况的审计结果在物业管理区域内宣传栏向全体业主进行公示。

（二）业委会述职评议制度

每年 12 月，业委会全体委员要向所属居民区党组织和业主大会进行年度述职汇报，由街镇党（工）委组织辖区内居委会、业主等对辖区物业管理区域内的业委会委员《任职承诺书》履职情况进行评估考核。

（三）业委会委员表彰评优制度

街道办事处、镇人民政府可根据年度述职评议情况和工作评估结果，对辖区物业管理区域内的业委会主任及委员进行表

彰展示，通过设立区级奖项等活动进行适当的物质或精神奖励，增强业委会委员的荣誉感和责任感。

四、附则

实施意见自 2019 年 12 月 15 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 14 日。

附件：上海市松江区_____业主委员会委员任职承诺书
(参考文本)

附件

上海市松江区_____业主委员会委员 任职承诺书

(参考文本)

全体业主：

本人自愿参加_____业主委员会委员的竞选，并经业主大会会议表决通过当选为小区业主委员会委员，愿意为小区全体业主服务。就任前，为明确本人的职责义务，本人郑重承诺：

一、本人如违背以下四项中的任意一项内容，在物业管理区域内不能起到文明居住模范作用或其他违法违规行为的，由业主委员会备案机构在物业管理区域内公告，终止本人业主委员会委员资格，并在5年内不再担任本物业管理区域业主委员会委员。

(一) 本人提交的简历、房地产权证、身份证和有关资历证明完全属实。

(二) 本人符合业主委员会委员的基本条件：

1. 坚持党建引领，服从属地居民区党组织的领导，对于物业管理区域内的重大事项做到事前报备；

2. 为本物业管理区域业主，是房地产权证记载的权利人，并实际居住在本物业管理区域内；

3. 身体健康，热心小区公益事业；

4. 参加过所在街镇组织的业主委员会候选人任前培训并通过考核。

(三) 本人在担任业主委员会委员期间应尽的义务和职责:

1. 遵守物业管理相关规定, 认真履行物业管理法律法规规定的业委会委员职责和义务;

2. 遵守业主大会通过的《业主大会议事规则》、《管理规约》、《业主委员会工作规则》等相关规定;

3. 执行业主大会通过的决议, 维护全体业主权益; 积极参加业主委员会会议, 努力做好业主委员会分配的工作;

4. 每年 12 月向所在居民区党组织和业主大会进行述职汇报, 将一年来的工作情况如实阐述报告。

(四) 本人在担任业主委员会委员期间保证无下列任何一种行为:

1. 损坏房屋承重结构、违法搭建建筑物或构筑物、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质(如“居改非”)、违法出租房屋(如“群租”)等房屋使用违法违规情形且未改正的;

2. 欠交、拒交物业服务费、拒不缴纳或续筹专项维修资金等情形且未改正的;

3. 被司法部门认定有违法犯罪行为, 被记入本市个人征信系统等情形;

4. 本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职或存在向物业服务企业索贿等情形;

5. 拒不召集业主委员会会议的;

6. 一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的;

7. 因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的;
8. 拒不服从属地街道办事处、镇人民政府、居民委员会的监督、管理和指导的;
9. 在使用维修资金过程中有违法违规情形的;
10. 其他违法违规及失信行为。

二、由于本人违反法律法规或业主大会议事规则、管理规约的规定，给业主造成损失的，本人依法承担赔偿责任。

三、本承诺书内容如签署后发生变化将由本人在一周内向业主委员会说明。

以上承诺，完全属实，否则依法承担一切责任。

承诺人（签字）：

身份证号：

住址：

承诺日期： 年 月 日

（此承诺书报小区业主委员会和居民委员会备案；各街道办事处、镇人民政府可根据实际情况，参照本承诺书有关内容，制定符合辖区内住宅小区实际的业主委员会任职承诺书示范文本。）

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区监委，
区法院，区检察院，区群团。

上海市松江区人民政府办公室

2019年11月15日印发
