

京建法〔2021〕4号

各区住房城乡建设（市）建设委、房管局，各有关单位：

为贯彻实施《北京市物业管理条例》，规范本市物业管理委员会组建工作，市住房城乡建设委研究制定了《北京市物业管理委员会组建办法》，现印发给你们，请遵照执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2021年3月18日

北京市物业管理委员会组建办法

第一条 为规范本市物业管理委员会组建工作，依据《北京市物业管理条例》，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的住宅物业管理活动适用本办法。其他物业项目参照执行。

第三条 物业管理委员会依照《北京市物业管理条例》承担相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会组织业主大会按照《北京市物业管理条例》第三十四条的规定履行职责，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会组织业主行使《北京市物业管理条例》第三十四条和第四十四条规定的业主大会和业主委员会的职责。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责建立健全物业管理委员会委员培训制度。

区住房城乡建设（市）建设或者房屋主管部门负责组织对辖区内物业管理委员会委员开展培训。

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。

第五条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

坚持党建引领，推动在物业管理委员会中建立党组织。充分发挥业主中的中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者在社区治理中的带头作用，引导和支持其积极参选物业管理委员会委员。

第六条 物业管理委员会由居民委员会、村民委员会、业主、物业使用人代表等 7 人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。

业主担任物业管理委员会委员的，应当符合下列条件：

- (一) 拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- (二) 热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- (三) 身体健康，具有完全民事行为能力；
- (四) 公告之日前一年度在本物业管理区域内居住半年以上；
- (五) 按照物业服务合同约定交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；
- (六) 本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- (七) 未有《北京市物业管理条例》规定的房屋使用禁止规定的行为；

(八) 未有法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会委员的情形。

第七条 有下列情形之一的，可以组建物业管理委员会：

(一) 已交付业主的专有部分不足建筑物总面积百分之五十的；

(二) 具备成立业主大会条件，但经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导后仍不能成立的；

(三) 业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

第八条 符合组建条件的，街道办事处、乡镇人民政府就物业管理区域拟组建物业管理委员会事项进行公告。公告中明确物业管理委员会委员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。

公示期限不得少于 7 日。

第九条 物业管理委员会委员人选通过下列方式产生：

- (一) 社区党组织推荐;
- (二) 居民委员会、村民委员会推荐;
- (三) 业主自荐或者联名推荐。

其中自荐、推荐的人选人数应当为物业管理委员会总人数的两倍以内。联名业主应当不少于 10 人。推荐人选应当经本人同意。

公示截止日后 7 日内，街道办事处、乡镇人民政府组织居民委员会、村民委员会根据人选自荐、推荐情况，确定物业管理委员会委员名单。其中，物业管理委员会主任由居民委员会、村民委员会代表担任。副主任由居民委员会、村民委员会指定一名业主代表担任。

第十条 物业管理委员会委员姓名、职业、住址等应当在物业管理区域内显著位置至少两处公示。公示期限不得少于 7 日。如有异议的，应书面向街道办事处、乡镇人民政府提出，街道办事

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11\\_4723](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4723)

