

金乡县住房和城乡建设局文件

金住建字〔2022〕22号

关于印发《关于加强党建引领业主委员会建设的意见》的通知

各街道办事处、各物业服务企业：

现将《关于加强党建引领业主委员会建设的意见》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

金乡县住房和城乡建设局

2022年5月27日



（此件主动公开）

关于加强党建引领业主委员会建设的意见

为切实加强党对业主委员会（以下简称“业委会”）的领导，规范业委会建设，提升党建引领城市基层治理水平，根据住建部《业主大会和业主委员会指导规则》（建房〔2009〕274号）、《山东省物业管理条例》和省委组织部、省住建厅、省民政厅《“齐鲁红色物业”建设三年行动计划》（鲁建物字〔2020〕9号）要求，现就加强党建引领业委会建设制定本意见。

一、强化党组织对业委会的领导与监督指导

街道、社区党组织要加强对业委会的领导与监督指导，切实把好业委会组建、换届选举以及业委会委员候选人的推荐关、审核关和选举组织关。

1.明确业委会委员候选人标准。业委会委员候选人应当政治素质、治理能力、服务本领、品行作风“四过硬”，奉公守法、公道正派、廉洁自律、热心公益，具有一定文化水平、组织能力强、业主信得过、模范履行行业主义务、长期居住于本物业管理区域并具备必要的工作时间。在业委会成立和换届时，通过街道社区党组织推荐业委会委员候选人等方式，引导党员业主参选业委会成员，确保业委会成员中党员比例不低于60%，现有的业委会在改选、补选时逐步提高党员比例。

具有以下情形的，不得作为业委会委员候选人人选：违纪违法受处分未满5年的；涉嫌违纪违法正在接受纪检监察、

公安、法院、司法等部门审查调查的；参与邪教组织，非法组织或参与集体上访的；利用家族势力和黑恶势力干预小区正常工作和生活的；在网络、微信群发布不实信息误导业主、鼓动业主不缴物业费或发布攻击诽谤政府部门及相关工作人员信息的；存在在本小区违约装修、私搭乱建，噪音扰民、非法侵占绿地、占用共用场地乱堆乱放、不文明养犬等侵害小区业主正当权益和破坏小区公共设施设备等行为的；不按时交纳物业服务费及不按规定交纳专项维修奖金的；本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域提供服务的物业企业工作的；被列入失信人员名单以及有其他法律法规规定不得担任业委会委员情形的，不得作为业委会委员候选人选。

2.建立健全多部门联审把关机制。建立由街道党工委、住建、政法、市场监管、信访等部门参加的联审把关机制。街道、社区党组织会同县物业行政主管部门对业委会委员候选人选进行考察，广泛征求居民以及有关部门意见建议，对不宜作为业委会委员候选人选的情形进行审核，并出具审核结果。

3.规范业委会组建、换届、选举工作程序。筹备启动阶段，要广泛宣传发动，动员广大业主积极参与。业主大会筹备组中业主代表遴选标准不低于业委会委员候选人标准。动员机关、企事业单位退休党员干部将党组织关系转往居住地所在社区党组织，以业主身份参选业委会并积极参与社区党组织活动。

通过联审把关后的业委会委员候选人名单及个人简历

在小区显著位置公示 15 天后，召开业主大会进行选举。投票选举阶段，街道、社区党组织要派员监督和指导，把好业主登记、选票发放、票箱管理、开箱计票等环节工作，确保选举过程公开透明、结果合法有效。

选举结束后，社区党组织要指导业委会做好公章、台账、资产等移交工作，保证平稳过渡。对以劝诱、收买、威胁等方式影响业主表达真实意愿、搞“暗箱操作”、拉帮结派、涉黑涉恶等行为，纪检监察、公安等部门要依纪依法严肃查处。

4.严格履行职责。业委会委员由业主大会依法选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业委会履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业委会履行以下职责：召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况；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；执行业主大会的决议、决定；及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主按时交纳物业服务费，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；监督管理规约的实施；业主大会赋予的其他职责。

业委会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。业委会会议应当有三分之二以上成员出席，作出决定时应当经全体成员过半数同意。

业委会对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消

除危险、排除妨害、赔偿损失。

二、推进业委会党的组织和工作覆盖

5.同步建立业委会党组织。县物业服务行业党组织会同街道、社区党组织开展业委会党的组织和党的工作覆盖集中攻坚，采取单独组建、区域联建、选派党建工作指导员等方式，在符合条件的业委会中成立党组织，隶属于街道、社区党组织领导，年内业委会党组织覆盖率力争达到70%以上，党的工作实现全面覆盖。未能成立业主大会的住宅小区，由街道牵头组织成立环物委事务组，成员由街道、社区居委会、建设单位和业主代表组成，代行业主大会和业委会职责，其中业主代表应通过联审把关机制择优选定。业委会主任或环物委事务组组长原则上由党员担任。

6.全面实行“双向进入、交叉任职”。街道、社区党组织要结合实际，注重吸纳符合条件的业委会委员担任社区“两委”兼职委员，积极推荐符合条件的小区业主中社区“两委”成员、小区党支部书记、网格员等参选业委会委员。提倡符合条件的小区业主中社区党组织书记、副书记和小区党支部书记等通过法定程序兼任业委会主任，推动小区党支部书记与业委会主任“一人兼”，提倡业委会党组织书记和主任“一肩挑”。

7.充分发挥业委会党组织作用。业委会党组织要加强对业委会成员及业主的政治引领，带头学习宣传习近平新时代中国特色社会主义思想，落实党的路线方针政策，讨论研究本小区物业管理有关重大问题，支持和保证业委会依法依规行使职权，维护业主合法权益。做好业委会党组织党员的教

育管理，严格落实“三会一课”等制度，提高业委会党组织的凝聚力、战斗力、号召力。认真落实上级党组织有关要求，协助社区党组织做好小区内问题意见收集，主动联系小区物业服务企业党组织，参与做好本小区的服务管理、社情民意摸排、矛盾纠纷调解等工作，不断提升基层治理水平。

三、推动党组织领导下的业委会健康运行

8.规范业委会日常工作运行。业委会在街道社区和住建部门党组织领导指导和监督下开展日常工作。要建立完善业主大会、业委会议事规则和相关管理制度，规范明确业委会对各类资产资金的处置方式和法律责任，落实经费使用公示和审计制度。建立业委会向街道、社区党组织定期报告制度，业委会每月向街道、社区党组织报告一次工作开展情况，凡涉及小区居民切身利益的重大事项，如物业企业解聘选聘、环境改造、公共设施设备完善、动用大额维修资金等重大事项决定前，须提前向街道、社区党组织汇报，接受领导和指导。积极参与街道、社区党组织牵头，居委会、业委会、物业服务企业等多方参与的小区重大问题协商机制，提升小区管理和服务水平。加大业委会工作信息公开力度，定期向业主公开公共收益支出等情况，保障业主权利。

9.强化对业委会履职行为的监督。业委会应当依法履行职责，不得侵占公共资源，不得损害业主合法权益，所作决定超越业主大会授权范围或违反相关法律法规的，街道、社区党组织和县物业行政主管部门责令其限期改正，拒不改正的，街道、社区党组织和县物业行政主管部门依法撤销其决

定并通告全体业主。

严格落实业委会党组织备案制度，将新成立、换届选举的业委会党组织建立及业委会委员中党员情况纳入业委会备案。建立街道、社区党组织领导下的业委会纠错和退出机制，加强对业委会履职情况的监督，业委会委员出现不得作为业委会委员候选人规定的情形时，免除其委员资格；对不履职、不胜任的业委会及业委会成员，街道、社区党组织可组织召开业主大会临时会议进行调整，推动业委会规范履职。

建立业委会印章使用监管制度。实行业委会印章由社区环物委监管制度，经业委会全体委员 1/2 以上签名后可使用业主委员会印章，并建档保存，详细记录使用用途。印章因损毁、遗失或被盗等需要补刻的，业委会应及时向街道办事处和县物业行政主管部门报告，同时提交补刻印章的书面申请、在当地主要媒体上刊登的印章作废声明，印章被盗等特殊情况的，还须持由发案地派出所出具的报案证明。

四、加强对业委会党建工作的领导

10.切实压实责任。把业委会党建工作纳入城市基层党建总体布局，作为街道党工委和相关部门单位党委（党组）书记抓基层党建工作的重要内容，切实加强指导、部署推动。县物业行业党委要担负起业务监督和党建指导双重责任，在业委会组建、换届改选、日常运行等方面靠前指导，及时提供政策制度支撑。街道、社区党组织要落实直接责任，主动履职，认真抓好各项要求的落实，组织指导和牵头协调解决重点难点问题。

11.加强培训宣传。县物业行政主管部门、民政部门每年会同街道党工委对业委会委员进行全覆盖培训，不断提高责任意识和履职能力，加强对业委会履职指导，确保依法依规运行。充分利用社区、小区公示栏等，广泛宣传加强业委会党建工作的重要意义，做到边组建、边完善、边提升，深入挖掘、总结好经验、好做法、好案例、好典型，不断提升全县业委会建设整体水平。