

河南省住房和城乡建设厅文件

豫建行规〔2023〕6号

河南省住房和城乡建设厅关于 印发《河南省物业管理委员会工作办法 (试行)》的通知

各省辖市、济源示范区住房城乡建设局、房地产管理中心(局),
郑州航空港经济综合实验区建设局:

现将《河南省物业管理委员会工作办法(试行)》印发给你们,请遵照执行。



2023年10月19日

河南省物业管理委员会工作办法（试行）

第一条 为推进和规范全省物业管理委员会组建、管理等工作，维护业主、物业服务企业以及物业管理各方的合法权益，坚持党建引领促进物业管理有效融入社会基层治理，营造良好的工作和生活环境，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等法律法规，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内物业管理委员会的组建、运行、管理和监督工作。

第三条 物业管理委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导下组织业主共同决定物业管理事项，推动成立业主大会并选举产生业主委员会。

第四条 省级物业管理行政主管部门负责建立健全全省物业管理委员会工作办法及指导监督制度。

市级物业管理行政主管部门负责建立健全本行政区域内物业管理委员会工作办法及指导监督制度，指导、监督县级物业管理行政主管部门开展工作并建立健全物业管理委员会工作培训制度。

县级物业管理行政主管部门负责对街道办事处（乡镇人民政府）组建和运行物业管理委员会工作进行具体指导，并对物业管理委员会工作开展培训。

街道办事处（乡镇人民政府）负责辖区内物业管理委员会的组建和运行，指导、监督物业管理委员会依法履行职责。社区居（村）民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）做好相关工作。

第五条 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。

除业主自行管理外，物业管理区域内符合下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）应当依法组建物业管理委员会：

（一）未达到成立业主大会条件的；

（二）达到成立业主大会条件但未能自行成立，经街道办事处（乡镇人民政府）组织仍未能成立的；

（三）未能选举产生业主委员会或者业主委员会未完成换届选举，经街道办事处（乡镇人民政府）组织仍未能选举产生业主委员会或者新一届业主委员会的；

符合物业管理委员会组建条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当自拟组建物业管理委员会事项公告公示之日起三十个工作日内，组建成立物业管理委员会。

第六条 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国共产党党员、人大代表、政协委员等在基层治理中的带头作用，引导、鼓励和支持其通过法定程序积极参选物业管理委员会。建立健全社区党组织领导的居民委员会、物业管理委员会、物业服务企业“三方联动”机制，共商物业管理事宜。暂不具备专业化物业服务条件的，由街道办事处（乡镇人

民政府)通过社区居(村)民委员会托管、社会组织代管等方式,逐步实现物业服务全覆盖。

第七条 物业管理委员会应当由业主代表和街道办事处(乡镇人民政府)、社区居(村)民委员会的代表组成,可邀请辖区派出所、综合执法部门代表参加。

物业管理委员会委员人数由七至十一人单数组成。其中业主委员不得少于二分之一,由街道办事处(乡镇人民政府)在业主自荐或者推荐的基础上确定。注重提高委员中的中国共产党党员比例,一般不低于百分之五十。

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一个月内进行增补。

物业管理委员会筹备成立期间的相关经费由街道办事处(乡镇人民政府)负责筹集。物业管理委员会办公用房从物业管理用房中安排,其面积不低于二十平方米。

第八条 符合物业管理委员会组建条件的,街道办事处(乡镇人民政府)应当根据本办法的规定确定业主代表报名、推荐、资格审查等事项。

物业管理委员会中的业主代表,应当符合下列条件:

(一)拥护中国共产党的领导,遵守国家有关法律、法规、业主公约或者管理规约、业主大会议事规则,积极履行业主义务;

(二)具有完全民事行为能力;

(三) 热心公益事业，责任心强，具有一定的组织能力和专业素养，具备必要的工作时间；

(四) 本人、配偶及其直系亲属与本物业管理区域内服务的物业服务人无直接利益关系；

(五) 未有法律法规规定的物业管理区域内禁止行为；

(六) 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。

物业管理委员会委员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，诚实守信，不得以权谋私、失职失责。

第九条 符合组建物业管理委员会条件的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组建物业管理委员会。街道办事处（乡镇人民政府）应就组建物业管理委员会事项在物业管理区域进行公告。公告中应当明确物业管理委员会委员人选要求、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五个工作日。物业管理区域显著位置是指主要出入口、单元门厅、电梯轿厢内、物业服务场所、公共活动场所等固定公告栏及信息化公示载体等。

第十条 组建物业管理委员会公告截止日后五个工作日内，根据业主自荐或者推荐的情况确定物业管理委员会委员名单。其中，街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会委员根据其推荐人选直接确定；业主委员根据联名业主人数或者业主

自荐同意人数多少的排序情况，依次确定，满额为止。自荐的业主如同意人数相同，按报名时间先后确定。

物业管理委员会主任由街道办事处（乡镇人民政府）或者社区居（村）民委员会的代表担任，副主任由物业管理委员会在业主委员中选举产生，或由社区居（村）民委员会指定业主委员担任。

第十一条 物业管理委员会委员名单确定后，街道办事处（乡镇人民政府）应当将委员姓名、职业、住址等情况在物业管理区域内显著位置至少两处公示五个工作日。如有异议，应书面向街道办事处（乡镇人民政府）提出，街道办事处（乡镇人民政府）应当在五个工作日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示五个工作日。

公示期满无异议或者经核查异议不成立的，物业管理委员会自公示期满之日或者核查结果公示之日起正式成立。街道办事处（乡镇人民政府）应当自物业管理委员会成立之日起十个工作日内将委员名单在物业管理区域内显著位置公布。

第十二条 街道办事处（乡镇人民政府）应当在物业管理委员会委员名单公示期满之日或者核查结果公示期满之日起五个工作日内作出《物业管理委员会成立决定书》，并将组建公告、街道办事处（乡镇人民政府）代表推荐表、社区居（村）民委员会代表推荐表、业主联名推荐表、业主自荐表、组建情况公示和承诺书等材料上传至“河南省物业管理综合监管平台”，同时抄送所在

县（市、区）物业管理行政主管部门。

物业管理委员会任期内发生信息变更的，街道办事处（乡镇人民政府）应当自变更之日起二十个工作日内在“河南省物业管理综合监管平台”变更信息。

第十三条 物业管理委员会持街道办事处（乡镇人民政府）出具的《物业管理委员会成立决定书》向公安机关申请刻制印章。印章印文中应当包含名称和届别。

物业管理委员会应当建立印章管理制度，并指定专人保管。使用物业管理委员会印章，应当依据物业管理委员会会议决定。

第十四条 物业管理委员会接受街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织、居（村）民委员会的指导和监督，接受业主监督。组织业主行使下列职责：

（一）新交付物业项目尚未达到成立业主大会条件的，组织业主监督前期物业服务合同的履行，监督临时管理规约的执行，调解物业管理中的纠纷等；

（二）新交付物业项目达到成立业主大会条件的，推动业主按规定成立业主大会、选举产生业主委员会；

（三）物业项目已具备召开首次业主大会会议条件，但是未能成立业主大会的，组织业主依法决定有关共有和共同管理权利的重大事项，并临时代为履行业主委员会的职责；

（四）业主委员会任期届满无法完成换届选举的，在新一届业主委员会选举完成前，临时代为履行业主委员会的职责；

（五）业主委员会在任期内终止需要重新选举的，依据规定组织业主召开业主大会会议，重新选举产生业主委员会，并在重新选举期间，临时代为履行业主委员会的职责；

（六）可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估。

组织业主共同决定可以采用书面形式、电子投票系统或者其他法定形式进行。

第十五条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当按照议事规则的规定召开，原则上至少每两个月召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上委员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会应当在会议召开五个工作日前，将会议的时间、地点、形式、议题、议程等内容进行公示，并征求所在地街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织意见。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责的，可以委托副主任召集和主持。物业管理委员会会议应当由过半数委员且过半数业主委员参加，方为有效。业主委员不得委托代理人参加会议。物业管理委员会全体委员有同等表决权。

物业管理委员会应当邀请所在街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织、业主（物业使用人）列席会议，具体人数、组织形式由物业管理委员会自行确定。

物业管理委员会作出的决定，应当有参会委员的签字确认。

会议结束后三个工作日内，物业管理委员会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。物业管理委员会应当制作会议记录并妥善保管。

物业管理委员会应当在物业管理区域显著位置公示有关决议信息，业主对公示内容有异议的，物业管理委员会应当答复。

物业管理委员会对于需要业主共同决定的事项不得擅自作出决定。

第十六条 物业管理区域内发生重大扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或突发事件，物业管理委员会不能依法履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）应当立即指定社区居（村）民委员会代行物业管理委员会职责。

第十七条 有下列情形之一的，物业管理委员会委员资格应当终止：

- （一）以书面形式向物业管理委员会提出辞职的；
- （二）业主代表不再是本物业管理区域内业主的；
- （三）街道办事处（乡镇人民政府）或社区居(村)民委员会代表因工作岗位调整，不能继续担任的；
- （四）虽未提出辞职但因健康等原因无法继续履行职责的；
- （五）拒不召集、拒不参加或者阻挠召开物业管理委员会会议的；
- （六）违反书面承诺的；
- （七）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上

的；

（八）存在严重失信行为，被记入严重失信行为人记录的；

（九）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

属于前款第一项、第二项、第三项情形的，其委员资格自情形发生之日起自然终止；属于前款第四项、第五项、第六项、第七项、第八项情形的，由过半数的物业管理委员会委员同意后，终止其委员资格；属于前款第九项情形的，按照相关规定处理。

委员资格终止，物业管理委员会应当在物业管理区域显著位置公示五个工作日。

物业管理委员会委员应当自资格终止之日起三个工作日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给物业管理委员会。

第十八条 物业管理委员会委员发生缺额的，由街道办事处（乡镇人民政府）按照本办法第十条有关规定及时补充。

第十九条 物业管理委员会的任期一般不超过三年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）进行审计、考核并重新组建物业管理委员会。

第二十条 物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，与业主委员会办理移交手续，经业主大会同意后可履行物业管理监督委员会职责，负责监督业主委员会职责履行情况和物业服务质量等，物业管理监督委员会委员不得兼任业主委员会委员。

经业主大会同意，物业管理监督委员会履行以下职责：

（一）审查监督业主委员会的工作情况及年度工作计划、业主大会收支情况报告及收支预决算；

（二）查阅业主委员会财务账簿及其他会计资料，发现业主委员会财务活动情况异常，可以进行调查，并提请街道办事处（乡镇人民政府）进行审计；

（三）监督业主委员会执行业主大会决定和决议的情况；对业主委员会侵害全体业主共同利益的行为，要求业主委员会予以纠正；列席业主委员会会议；

（四）监督物业管理区域维修资金、公共收益使用情况；

（五）监督物业服务企业履约情况及物业服务质量；

（六）业主大会同意的其他事项。

业主大会不同意转为物业管理监督委员会的，物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起自行解散，由街道办事处（乡镇人民政府）对业主委员会履职和物业服务质量等进行监督。

第二十一条 因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，物业管理委员会应当自行解散。

物业管理委员会重新组建或者解散后，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时收回原物业管理委员会印章，依照相关法律法规与印章管理规定予以管理、销毁，并在物业管理区域内显著位置公示物业管理委员会的组建或解散情况，公示期为五个工作日。

依法选举产生业主委员会的，物业管理委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）的指导监督下完成下列工作：

（一）对物业管理委员会履行代行职责期间的财务进行清算、审计；

（二）将会计资料、业主清册、会议纪要等档案资料以及其他属于业主大会所有的财物移交至业主委员会；

（三）将清算和移交情况在物业管理区域内显著位置公示不少于七个工作日。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在物业管理委员会解散公示期满之日起五个工作日内出具解散通知书，并上传至“河南省物业管理综合监管平台”，同时抄送所在县（市、区）物业管理行政主管部门。

第二十二条 物业管理委员会应当依法履行职责。物业管理委员会作出的决定违反法律、法规、规章、上级政府及部门政策的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

第二十三条 本办法由省级物业管理行政主管部门负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起实施。

附件：1.物业管理委员会组建工作流程

2.关于____物业管理区域组建物业管理委员会的公告

3. ___物业管理区域物业管理委员会街道（乡镇）、社区居（村）民委员会代表推荐表
4. ___物业管理区域物业管理委员会委员人选业主联名推荐表
5. ___物业管理区域物业管理委员会委员人选业主自荐表
6. 物业管理委员会委员书面承诺书
7. 物业管理委员会组建情况公示
8. 物业管理委员会信息表
9. 物业管理委员会印章刻制的函

附件 1

物业管理委员会组建工作流程

一、组建公告：街道办事处（乡镇人民政府）公告拟组建物业管理委员会相关事项。

二、人选推荐：街道办事处（乡镇人民政府）推荐、社区居民（村）民委员会推荐、业主推荐、业主自荐等方式产生。

三、人选确定：街道办事处（乡镇人民政府）根据人选推荐情况，确定物业管理委员会委员名单。

四、公示：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公示。

五、刻章。

附件2

关于_____物业管理区域 组建物业管理委员会的公告

《河南省物业管理条例》（以下简称《条例》）第三十七条规定，街道办事处（乡镇人民政府）负责组建物业管理委员会。依照《条例》规定，_____街道办事处（乡镇人民政府）拟在____（物业管理区域）组建物业管理委员会，现将具体事宜公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会代表、业主代表等_____人（7-11人单数）组成，邀请_____代表参加。

物业管理委员会每届任期_____年。

二、任职条件

（一）拥护中国共产党的领导，遵守国家有关法律、法规、业主公约或者管理规约、业主大会议事规则，积极履行业主义务；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）热心公益事业，责任心强，具有一定的组织能力和专业素养，具备必要的工作时间；

(四) 本人、配偶及其直系亲属与本物业管理区域内服务的物业服务人无直接利益关系;

(五) 未有法律法规规定的物业管理区域内禁止行为;

(六) 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。

物业管理委员会委员应当书面承诺符合前款规定的条件, 全面履行工作职责, 诚实守信, 不得以权谋私、失职失责。

三、产生程序

(一) 人选推荐方式 (根据实际情况自行选择)

1. 街道办事处 (乡镇人民政府)、社区居 (村) 民委员会推荐;
2. ___ 名以上业主联名推荐;
3. 业主自荐并征得 ___ 名以上业主同意;
4. 一名业主只能推选 ___ 名业主代表;
5. 法律允许的其他方式。

(二) 资格审查

街道办事处 (乡镇人民政府) 组织社区居 (村) 民委员会对人选进行资格审查后确定名单。

(三) 名单公示

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会委员名单进行公示五个工作日。

四、工作职责

物业管理委员会按照《条例》相关规定，组织业主共同决定物业管理事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。（具体职责可结合实际按照本办法第十四条确定）

五、报名方式

（一）报名材料

联名业主和被推荐人、自荐业主和其他同意业主，需认真填写联名推荐表或业主自荐表（表格可在_____自行下载，或到社区居（村）民委员会领取）。街道办事处（乡镇人民政府）核验相关资格。

（二）报名时间

_____年____月____日____时____分至_____年____月____日____时____分。

（三）报名地点及联系人

地址：_____

联系人：_____ 电话：_____

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

附件3

 物业管理区域物业管理委员会
街道（乡镇）、社区居（村）民委员会代表推荐表

姓名		性别		照片 (一寸免冠)
年龄		学历		
民族		政治面貌		
工作单位		职务		
身份证号			手机号码	
单位地址				
推荐意见	(符合物业管理委员会委员条件)			
	(推荐单位盖章)			
	年 月 日			

注：街道办事处（乡镇人民政府）核验相关资格。

附件4

 物业管理区域物业管理委员会
委员人选业主联名推荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
本人意愿	<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意 (被推荐人签字)			
联名推荐意见: <p style="text-align: center;">(符合物业管理委员会委员条件)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				
序号	推荐业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注：街道办事处（乡镇人民政府）核验相关资格。

附件5

_____ 物业管理区域物业管理委员会 委员人选业主自荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
<p>(本人郑重承诺: 符合物业管理委员会委员条件, 自愿申请成为物业管理区域物业管理委员会委员, 提交的相关报名材料真实有效。)</p> <p>自荐人(签字):</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				
序号	同意业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注: 街道办事处(乡镇人民政府)核验相关资格。

附件6

物业管理委员会委员书面承诺书

本人依法当选为物业管理委员会委员，本人郑重承诺在履职期间严格遵守以下内容：

一、遵守《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等相关规定以及物业管理区域《业主大会议事规则》《（临时）管理规约》等约定，模范履行行业主义务。

二、公正廉洁、责任心强，严格遵守物业管理委员会相关规章制度，保证合理的物业管理委员会工作时间，积极、及时、全面地履行好物业管理委员会委员的工作职责。

三、充分尊重和落实好物业管理委员会的集体决定，少数服从多数，在社区党组织领导下步调一致地开展工作，言行一致，不发表不实、不当、不良言论。

四、坚决维护全体业主的公共利益，不利用物业管理委员会委员的身份谋取私利，自觉接受小区全体业主的监督，主动接受街道办事处（乡镇人民政府）、社区党组织和居（村）民委员会的指导和监督，按规定向社区居（村）民委员会定期报告。

五、如有违反相关法律、法规和制度规定及上述承诺，主动向物业管理委员会提出辞职，并按照相关规定处理。

承诺人姓名： 身份证号：

日期：

附件7

物业管理委员会组建情况公示

_____物业管理区域全体业主（物业使用人）：

按照《河南省物业管理条例》的相关规定，__市__县（市、区）
__街道办事处（乡镇人民政府）决定在_____物业管理区域组建物业管理委员会。_____物业管理区域物业管理委员会依法履行相关职责，组织业主依法共同决定物业管理事项。

物业管理委员会委员____名，其中主任为_____代表_____，副主任为____（物业管理区域）业主_____。现将_____物业管理委员会组成人员情况公示如下：

职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	地址	产生方式
主任							
副主任							
委员							
委员							
委员							
委员							
委员							

注：产生方式指街道办事处（乡镇人民政府）、社区居（村）民委员会推荐，业主联名推荐或者业主自荐。

公示期自____年____月____日至____年____月____日止（五个工作日）。业主如对上述物业管理委员会委员有异议，请在公示期内以书面形式提交至_____街道办事处（乡镇人民政府），地址_____。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

附件 8

物业管理委员会信息表

[街道办事处(乡镇人民政府)] 物管会备 [年] 第 号

名称	___市___县(市、区)___街道办事处(乡镇人民政府)___物业管理区域物业管理委员会						
物业类型		建筑物 总建筑面积	平方米				
总户数	户		总人数	人			
物业管理区域	东至: 西至: 南至: 北至:						
物业管理委员会委员情况	物业管理委员会共___人, 委员具体情况如下:						
	职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	地址
	主任						
	副主任						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						

<p style="text-align: center;">成 立 材 料 目 录</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.关于_____物业管理区域组建物业管理委员会的公告 2.物业管理委员会街道（乡镇）、社区居（村）民委员会代表推荐表 3.物业管理委员会委员人选业主联名推荐表 4.物业管理委员会委员人选业主自荐表 5.物业管理委员会委员书面承诺书 6.物业管理委员会组建情况公示 7.业主异议核查情况和公示 8.物业管理委员会成立决定书 9.物业管理区域总平面图 10.其他材料
<p style="text-align: center;">意 见</p>	<p>该物业管理委员会提交的材料齐全，符合条件。</p> <p>有效期：____年____月____日至____年____月____日</p> <p style="text-align: right;">经办人(签字):</p> <p style="text-align: right;">街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

注本表一式二份，由街道办事处（乡镇人民政府）、物业管理委员会各留存一份。

附件9

物业管理委员会印章刻制的函

_____市公安局_____分局（部门）：

_____市_____县（市、区）_____街道办事处（乡镇人民政府）
（物业管理区域）物业管理委员会已成立（详见《物业管理委员会成立决定书》），受物业管理委员会委托，_____（姓名）
（身份证号）现到你局办理印章刻制手续。印章名称为：

_____。印章刻制后，物业管理委员会将印模留存街道办事处（乡镇人民政府）。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

.....
.....
公安机关意见

_____市公安局_____分局（盖章）

年 月 日

河南省住房和城乡建设厅办公室

2023年10月19日印发

