

晋城市住房和城乡建设局文件

晋市建房〔2025〕113号

晋城市住房和城乡建设局 关于印发《关于加强住宅小区公共收益使用管理相关工作的指导意见（试行）》等8个文件 的通知

各县（市、区）住建局、城区物业事务服务中心：

现将《关于加强住宅小区公共收益使用管理相关工作的指导意见（试行）》等8个文件的通知印发给你们，请认真贯彻落实。

晋城市住房和城乡建设局

2025年9月26日

（主动公开）

晋城市关于加强住宅小区公共收益使用管理 相关工作的指导意见（试行）

为规范住宅小区公共收益（以下简称公共收益）的使用和管理，切实维护住宅小区业主的知情权、监督权等合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》等有关法律、法规和政策规定，结合我市实际，制定本指导意见。

一、总体要求

坚持以党的二十大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以维护业主合法权益为目的，以创新公共收益管理体制机制为抓手，推动乡镇（街道）和社区党组织与业主、业主委员会、物业服务企业、建设单位的良性互动，提高公共收益管理制度化、规范化、专业化水平。

二、公共收益的来源及归属

（一）公共收益的来源

公共收益是指利用住宅小区物业管理区域内业主的共有部位、共有设施设备，用于生产、经营、租赁等获取的收入，扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后，获得的收益。其来源一般包括以下内容：

1. 利用非规划类车位、业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；

2. 利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、饮水机等

设施所得的收益；

3. 利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、屋面、围墙、大门道闸等设置户外广告以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置室内广告所得的收益；

4. 利用全体业主共有的文体设施所得的收益；

5. 利用业主共有的配套房屋所得的收益；

6. 对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的占地费或场地费；

7. 相关单位或个人因共有部分支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔偿金、旧设备残值等；

8. 公共收益利息等其他收入；

9. 其他依法属于全体业主的收入。

（二）公共收益的归属

利用属于全体业主的共有物业产生的公共收益，扣除合理成本后，属全体业主共同所有。有关单位或个人向全体业主支付违约、补偿、赔偿、捐助等资金，属全体业主共同所有。合理成本按产生共有物业收益的经营项目的法定税费、日常能耗费、设施设备购置费和人工费用等范围，协商确定。

三、公共收益的获取及表决

（一）业主大会成立前

业主大会成立前，公共收益主要来源于利用业主共有道路或场地停放车辆获取的收益，其管理成本应当在《前期物业服务合同》中予以约定（普通住宅前期物业期间，物业服务企业代为收

取、保管业主公共收益资金的管理费扣除比例，暂按不超过收益资金的 20%扣除）。

20%以上的业主可以提出除停车收益外利用其他业主共有部分获取公共收益的书面提议，提议内容包括收益获取来源、获取收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等。住宅小区所在地居（村）委会收到书面提议后，应当组织业主按照法定程序进行表决，表决通过后，由物业服务企业与相关单位签订获取收益的相关协议。

（二）业主大会成立后

组建业主大会时，筹备组应当草拟住宅小区公共收益管理专项规约。公共收益管理专项规约应当明确获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、审计审价制度等内容。业主大会成立后，公共收益管理专项规约的修订应当依法经业主大会表决同意。获取收益的相关协议应当由业主委员会与相关单位签订。

利用共有部分获取收益的，应当按照公共收益管理专项规约的约定经过业主大会同意或者经业主大会授权业主委员会同意。

获取收益的相关协议应当在小区管理处、公告栏等醒目位置每年公示一次，公示期限不少于 7 日，协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、收益获取来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容。

四、公共收益的经营管理

（一）业主大会成立前

前期物业服务期间，小区公共收益暂由物业服务企业经营管理。物业服务企业在代为管理公共收益期间应当遵循勤勉尽职、诚实守信原则，如实登记账目明细，并留存与公共收益相关的发票、收据、银行对账单、合同等凭证，在业主大会成立后将加盖企业公章的明细账目和相关凭证提交业主大会。

（二）业主大会成立后

业主大会成立后，公共收益管理单位由业主共同决定，业主可以委托业主委员会、物业管理委员会或物业服务企业管理公共收益。业主可以按法定程序在管理规约、议事规则、物业服务合同中约定公共收益管理单位、管理费用、分配比例、分配方式等。

业主公共收益委托物业服务企业管理的，委托管理合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会管理的，授权期限不得超过业主委员会或者物业管理委员会任期。授权委托书、物业服务合同或者委托合同应当在签订之日起 7 日内，在住宅小区和各楼栋出入口等显著位置公示，公示期不少于 30 日。

五、公共收益账户管理

公共收益监管账户是指前期物业服务企业在银行开设的，或者业主大会委托的管理单位在银行代为开设的银行账户（倡导银行账户设在业主大会或物管会名下）。一个物业管理区域应当开设一个专户存储公共收益，不得以任何个人名义进行存储和管理。公共收益应当专户储存、单独列账、独立核算、定期公布，公共收益管理单位不得伪造、变造、隐匿、故意销毁公共收益相

关会计资料。公共收益管理主体应按照会计制度相关规定对小区公共收益支出事项进行审核、支付、记账，并根据实际发生的公共收益经济业务事项进行会计核算，编制财务会计报告，定期向全体业主公示。有条件的业主大会、业主委员会可以委托第三方会计代理机构代理会计业务。

六、公共收益使用范围

公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以经业主大会同意用于下列开支：

（一）共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护费用和共用设施设备保险；

（二）共用部位、共用设施设备的应急处置费用；

（三）筹备成立召开业主大会和业主委员会工作经费；

（四）业委会（物管会）的办公费用及必要工作开支；

（五）对公共收益的审计、信息公开费用、税费；

（六）业主共同决定用于物业服务的其他费用。

物业服务合同中约定的属于物业服务费承担的维修范围，不得在公共收益中列支。公共收益管理单位应在小区管理规约、公共收益使用办法中约定公共收益列支的相关内容，应当制定公共收益年度使用计划，经业主大会决定后使用公共收益。任何单位和个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

七、公共收益合同定价

公共收益项目合同定价时，应由业主委员会（物管会）授权物业服务企业进行市场调研，并将调研结果与定价方案报属地住

房和城乡建设部门备案后执行。

八、公共收益使用程序

（一）业主大会成立前

业主大会成立前，公共收益应根据《前期物业服务合同》和《临时管理规约》的约定使用。前期物业服务合同、临时管理规约中未约定的公共收益使用事项，由物业服务企业制定公共收益使用方案，提交社区居委会审核备案。使用方案应当包括业主公共收益资金用途、预算、项目实施时间安排、监督方式以及是否需要审计审价等内容。经社区居委会审核后，符合使用范围的提交全体或相关业主，按照《中华人民共和国民法典》第 278 条进行表决，表决通过后由物业服务企业组织实施。

（二）业主大会成立后

业主大会成立后，公共收益应根据《物业服务合同》、《业主大会议事规则》和《管理规约》的约定使用。符合小区议事规则、管理规约规定的，由业主委员会制定公共收益使用方案，提交全体或相关业主进行表决，按照《中华人民共和国民法典》第 278 条进行表决，表决通过后由业主委员会组织实施。

九、公共收益的审计

（一）首次业主委员会成立、业主委员会换届、业主委员会主任、财务负责人任期内离职的或已交付 20%以上的业主提议的，本届或新一届业主委员会应当组织召开业主大会临时会议，就是对业主公共收益进行审计的事项进行表决，决定审计的，本届或新一届业主委员会应当聘请专业机构进行审计，审计费用由全

体业主共同承担。

（二）针对群众反映强烈、连续上报无公共收益及存在缴存记录明显异常的住宅小区，经 20%以上的业主联名向属地物业主管部门提出书面申请后，由属地物业主管部门组织召开业主大会就审计事项进行表决。经审计，有公共收益的，审计费用从公共收益资金中列支；无公共收益或公共收益不足以支付审计费用的，审计费用或不足部分由联名业主共同承担。

（三）前期物业服务期间、业主大会成立后以及业主委员会任期届满均需将审计结果在物业小区宣传栏和客服前台公告 30 日，并接受业主查询。

十、公共收益公示管理

公共收益应当单独列账、按规定公布账目。公共收益管理单位应当每年对公共收益予以结算，并将具体收支事项明细表公示长期张贴于小区宣传栏内，同时通过小区业主微信群等方式告知全体业主。业主对公共收益归集、使用和管理等公示内容有异议的，应及时向公共收益管理单位提出，公共收益管理单位应当对业主的询问予以及时解释和说明。属地物业主管部门应加强对公共收益管理监督和指导，并及时调解处理相关纠纷。

十一、公共收益指导监督

（一）业主委员会届满或中止后，拒不向新一届业主委员会移交公共收益相关资料的，新一届业主委员会可以请求所在地的公安机关协助移交。

（二）利用物业公共部分获取收益应当符合法律、法规的规

定，不得擅自改变房屋及设施的用途，不得妨碍业主和使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。

（三）业主委员会成员、物业服务企业、记账机构有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

（四）业主发现业主委员会、物业服务人、记账机构有违反本物业服务项目《管理规约》《业主大会议事规则》相关约定的行为，业主可以向属地物业主管部门投诉举报，相关单位（部门）应当进行调查处理。

（五）各县（市、区）物业主管部门应协同街道办事处（乡镇人民政府）开展社区（居委会）、业主委员会、物业服务企业培训，将物业服务企业的公共收益归集、使用和管理工作情况，纳入物业服务企业信用评价、评优评先等评价依据。

（六）业主发现公共收益管理单位有违反本小区公共收益归集使用行为的，业主可依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

十二、公共收益移交形式

（一）物业服务终止或更换的，应在物业服务合同终止之日起10日内，由物业服务企业向业主委员会移交公共收益相关资料，包括凭证、报表、对账单等。未成立业主委员会的，由社区居委会进行资料保存。

（二）成立业主大会后，物业服务企业应当将加盖企业公章的收益明细账目和相关凭证移交业主委员会，有关资金应在社区

居委会的监管下进行移交。

（三）业主委员会任期届满后，街道办事处组织换届小组进行换届，业主委员会应自换届小组成立起 10 日内，将公共收益相关资料移交换届小组。换届小组应当在新一届业主委员会选举完成 10 日内，将其保管的公共收益相关资料移交新一届业主委员会。

（四）业主委员会集体辞职、任期届满仍未选举产生新一届业主委员会或委员人数不足二分之一的，原业主委员会应在 10 日内将其保管的公共收益相关材料移交社区居委会暂时保管。待新一届业主委员会产生后，由社区居委会与其进行移交。

（五）物业服务企业、业主委员会不按规定移交公共收益的由社区居委会督促其移交；拒不移交的由街道办事处召集物业管理联席会议协调解决。

十三、其他事项

（一）多业主的非住宅物业项目的公共收益管理，参照本指导意见执行。

（二）本指导意见由晋城市住房和城乡建设局负责修订与解释。

（三）本指导意见自印发之日起施行。如与上位法冲突，优先适用上位法规定。

晋城市差异化服务标准清单（试行）

为加快推进城镇老旧小区物业管理服务市场化运行，进一步提升我市物业管理服务水平，满足不同社区、不同群体的多样化需求，促进物业服务精细化、标准化和人性化发展，经研究决定，在全市范围内推行差异化物业服务标准清单管理模式。

一、工作目标

以“基础服务全覆盖、分级服务可选择、特色服务按需配”为原则，构建覆盖全市住宅小区的差异化物业服务标准体系，推动物业服务从“保基本”向“高品质”升级，提升居民满意度和城市管理水平。

二、实施内容

（一）基础物业服务（全市统一标配）

所有物业服务企业必须提供以下基础服务（四保一服）：

1、保安服务：主要负责小区/园区的公共安全管理，包括门岗值守、日常巡逻、监控设备运行维护、车辆进出管理、应急事件（如火灾、治安事件）响应等，保障业主和住户的人身、财产安全。

2、保洁服务：承担公共区域的清洁工作，例如小区道路、楼道、电梯间、公共卫生间、绿化带等区域的清扫、垃圾清运，部分还包括定期的公共设施消毒（如电梯、单元门），维持居住环境整洁。

3、保绿服务：针对小区内的绿化植被进行养护管理，涵盖

绿植修剪、浇水、施肥、病虫害防治，以及草坪、花卉、树木的日常维护，保持绿化景观的美观和健康。

4、保修服务：负责公共设施设备的维修与养护，比如供水供电系统、电梯、消防设施、公共照明、排水管道等，同时也会处理业主提出的户内维修需求（部分维修可能涉及额外收费，需按合同约定执行）。

5、客服服务：作为物业与业主沟通的桥梁，提供咨询、投诉处理、报修响应、费用缴纳等服务，及时解决业主问题，提升满意度。

（二）分级物业服务（按山西省住宅物业服务标准等级选择）

物业服务企业应根据小区实际情况，按照服务等级提供相应服务：

基础型：物业服务标准为一级、二级的服务标准。

提升型：物业服务标准为三级、四级的服务标准。

改善型：物业服务标准为五级的服务标准。如提供礼宾服务、智能 AI 服务等。

（三）特色增值服务（按需选择）

鼓励物业企业提供个性化服务，如家政保洁、智慧门禁、社区文化活动等，费用由业主或使用人承担。

三、实施步骤

1. 宣传动员阶段（2025 年 9 月-10 月）

各县（市、区）住建局组织物业企业、业委会培训，明确服务标准。

2. 试点推进阶段（2025 年 11 月-12 月）

每个区选取 3-5 个社区试点，总结经验。

3. 全面推广阶段（2026 年起）

全市范围内推行差异化服务标准清单。

四、保障措施

1. 强化监督：将服务达标率纳入物业企业信用评价，定期抽查。

2. 畅通反馈：通过“山西省智慧物业管理服务平台”，受理业主投诉与建议。

五、工作要求

1. 各物业服务企业须在 2025 年 12 月底前完成服务清单制定，并公示。

2. 业主委员会、社区居委会应积极配合，推动业主共同参与服务选择。

3. 各县（市、区）住建局要加强指导，确保政策落地见效。

晋城市物业服务合同履行保证金管理制度 (试行)

第一章 总则

第一条 为进一步规范物业管理活动，提升物业服务质量，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《山西省物业管理条例》等有关规定，制定本制度。

第二条 本制度所称物业服务合同履行保证金（以下简称保证金），是指物业服务企业为确保遵守法律法规、履行物业服务合同约定、保障业主合法权益而缴纳的资金。

第三条 全市范围内既有住宅小区，由开发建设单位依法选聘物业服务企业或者其他管理人提供物业服务的，其保证金的交存、使用、退还及监管活动，适用本制度。

第四条 市住房和城乡建设局负责全市保证金管理工作的指导和监督；各县（市、区）物业主管部门负责本行政区域内保证金管理的具体实施、日常监督及业务指导工作。

第五条 保证金的管理、使用及收支情况，应当接受业主大会、业主的监督，业主大会可委托第三方机构对保证金管理情况进行审计。

第二章 交存

第六条 保证金采取阶梯式分段收取，按住宅小区住宅地上总建筑面积核算，根据物业服务合同约定，由物业服务企业每年一次性交存，参考标准如下：

建筑面积10万平方米（含）以内的，按1万元收取；

建筑面积10万平方米至20万平方米（含）以内的，按3万元收取；

建筑面积20万平方米以上的，按每平方米0.2元收取，不设封顶限额。

第七条 根据《晋城市物业管理条例》第五十五条规定，业委会（物管会）提请街道办事处、乡（镇）人民政府组织对辖区内的物业服务进行满意度测评和服务质量考核；也可参照《晋城市住宅物业服务等级考核评定方案》评定服务质量的优劣，服务质量优异且符合物业服务等级的企业，可返还保证金。

第八条 物业主管部门会同业委会（物管会），根据物业企业的信用评级，动态调整该企业需要缴纳的保证金比例和额度。A级企业可享受保证金减免政策，按标准额度的50%缴纳；B级企业按标准额度缴纳；C级企业按标准额度的150%（上浮50%）缴纳；D级及不参加信用评级的企业按标准额度的200%（上浮100%）缴纳，并将该企业列为重点监管对象，情节严重的，启动项目清退程序。

第九条 业委会（物管会）应当协助物业服务企业督促未缴纳物业费的业主履行缴纳义务。

第十条 各县（市、区）物业主管部门指导业委会（物管会）根据物业类型、物业服务企业资质，在本制度第六条确定的交存比例及方式基础上，与服务企业协商确定具体交存方案，并将已缴纳保证金的物业企业报市住房和城乡建设局备案。

第十一条 各县（市、区）物业主管部门应当按物业服务项目建立保证金管理档案，实行“一小区一档”；由业委会（物管会）牵头，联合物业企业、街道、社区设立保证金共管账户，明确账户管理及资金使用规则；保证金实行专户储存、专款专用、统一管理，利息计算可按照银行同期活期存款利率执行，或由三方协商确定；共管账户收支情况应当接受业主大会的监督审计，保证金存储限期最长为1年。

第十二条 前期物业服务阶段，物业服务企业应当在《前期物业服务合同》中明确保证金交存相关条款；中标后15个工作日内，物业服务企业需按本制度第六条规定的标准，向属地物业主管部门报备保证金交存证明，并填写《晋城市物业服务合同履约保证金缴纳信息统计表》（见附件1）。

第三章 使用

第十三条 保证金扣罚应当遵循“依规考核、公开透明”原则，按以下程序执行：

（一）业委会（物管会）、街道办事处、乡（镇）人民政府开展物业服务检查时，应当根据《晋城市住宅物业服务等级考核评定方案》进行核查；对存在未达标情形的，填写《晋城市物业服务合同履约扣罚表》（见附件2），明确扣罚事由、依据及金额，作出扣罚决定。

（二）扣罚决定作出后，《晋城市物业服务合同履约扣罚表》应当在小区内主要出入口、公示栏等显著位置公示，公示

期不少于3天；公示期内，应当留存现场照片备查，接受业主和社会各界的监督。

（三）业委会（物管会），依据财政部门的相关规定，于每年物业服务考核结束的次年1月31日前，完成上一年度保证金扣罚结算工作，并将结算结果在小区内公示，公示期不少于7天。

第十四条 市住房和城乡建设局根据《晋城市物业服务企业“红黑榜”》名单中的“红榜”物业企业，若满意率大幅降低将强制移出红榜榜单，保证金将延长 3-6 个月退还。

第十五条 物业服务企业出现下列严重违约情形，需使用保证金支付应急费用的，应当启动保证金扣罚程序：

（一）擅自终止物业服务合同、弃管物业管理项目的；

（二）未按物业服务合同约定提供服务，导致小区公共设施损坏、公共秩序混乱，需紧急维修或整改的；

（三）其他依据物业服务合同约定应当使用保证金的紧急情形。

若发生本条所述扣罚情形，该扣罚行为应当作为不良信用记录，即时录入企业信用档案；不良信用记录将导致企业信用评级下降，并影响其下一个季度的保证金缴纳比例及在管其他项目的保证金管理标准。

第十六条 物业服务企业因单次履约违约，导致保证金被扣罚2000元（含）以上的，业委会（物管会）应当在作出扣罚决定的同时，将扣罚情况及相关证明材料报送属地物业主管部

门；属地物业主管部门核实后，直接将该企业列入本市物业服务行业“黑名单”。

第十七条 物业服务企业可通过以下方式修复信用：

（一）针对违约或未达标事项制定整改方案，经业委会（物管会）认可后组织实施，整改完成后由业委会（物管会）验收；

（二）连续12个月内未收到业主有效投诉（有效投诉指经物业主管部门或业委会/物管会核实，确属物业服务企业责任的投诉）；

（三）物业服务满意度测评结果较上一次提升15%以上。

企业信用修复后，可向物业主管部门申请上调信用评级，信用评级调整后，保证金缴纳比例同步恢复至对应评级标准。

第四章 监管及退还

第十八条 物业服务合同终止后30日内，物业服务企业向业委会（物管会）提出退还保证金书面申请，业委会（物管会）在收到申请20个工作日内，联合社区、物业服务企业开展履约核查，并由三方签字确认，出具相关意见；核查无误后，按保证金实际存储金额及利息进行结算，一次性返还给物业服务企业。

物业服务企业续签合同，应当在合同签订后15个工作日内，对前一次保证金本息进行结算，并按本制度规定的保证金基础上多退少补，转入下一轮保证金考核使用。

物业服务企业合同未到期的，应当在每年的4月底前，对

上一年度的保证金本息进行结算，并按本制度规定的保证金基础上多退少补，转入下一年度保证金考核使用。

第十九条 物业服务企业有下列情形之一的，业委会（物管会）可暂不返还保证金，待情形消除后再办理返还手续：

（一）物业服务合同约定期内，因未履行共有部位、共用设施设备保养维修义务，导致其无法正常使用的，且未完成维修整改的；

（二）未按规定向业委会（物管会）或新选聘的物业服务企业移交物业服务用房的；

（三）未按规定完整移交物业档案、物业服务档案等资料的；

（四）未按规定期限撤出物业管理项目，或撤出时未办理交接手续的；

（五）未按规定结算预收的物业服务费、代收的水电气费等费用，或未清退多收费用的；

（六）法律、法规、政策规定不予返还保证金的其他情形。

第二十条 业委会通过招标方式选聘新物业服务企业的，保证金收取标准、交存方式等参照本制度执行，具体条款应当在物业服务合同中明确，并报属地物业主管部门备案。

第二十一条 业委会（物管会）应当在每年4月底前，将上一年度保证金交存、使用、结余等运行情况，整理形成书面报告上报属地物业主管部门；属地物业主管部门应当

对报告进行审核，汇总后于5月前报市住房和城乡建设局，接收市县物业主管部门的监督。

第五章 附则

第二十二条 各县（市、区）物业主管部门可依据本制度，结合本行政区域物业管理实际，制定保证金管理制度实施细则，实施细则应当报市住房和城乡建设局审核备案后施行。

第二十三条 本制度自印发之日起施行，有效期2年；本制度施行期间，若与上位法规定冲突，优先适用上位法。

晋城市物业服务合同履约保证金缴纳信息统计表

项目名称		项目地址	
物业企业名称		企业法人	
		联系方式	
开发企业名称		企业法人	
		联系方式	
缴纳账户		缴费金额	
中标 建筑面积		银行回执单据	
街道/社区/ 业委会/物管会 审核意见	审核人： 年 月 日	县（市、区） 物业主管 单位审核 意见	审核人： 年 月 日
备注	本表一式三份，物业服务企业、街道/社区/业委会/物管会、县（市、区）物业主管单位各一份。		

晋城市物业服务合同履约保证金扣罚表

小区名称		管理单位		所在区		所在办事处	
序号	扣罚内容	依据			金额	检查时间	
1							
2							
3							
4							
5							
检查单位					物业人员		

晋城市物业管理区域划分规定

第一条 为了加强我市物业管理区域划分的管理，规范物业管理服务活动，根据国务院《物业管理条例》、《山西省物业管理条例》和《晋城市物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内，物业管理区域的划分适用本规定。

第三条 市住建局负责本市物业管理区域划分的监督指导工作。

县(市、区)住建局负责本辖区内物业管理区域划分的备案与监督管理，会同街道办事处、乡镇人民政府共同负责本辖区内的物业管理区域划分工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当配合县(市、区)住建主管部门在本辖区内进行的物业管理区域确定与调整。

第四条 物业管理区域的划分，应当以建设用地规划许可证确定的用地红线范围为基础，综合考虑物业的共用设施设备、规模社区建设等因素，按照方便管理、降低成本、便民利民的原则确定。

第五条 新建物业项目的物业管理区域划分遵循以下原则：

(一)同一规划区域内地上、地下建筑物和设施设备、相关场

地有共用性质的，应当划分为一个物业管理区域；

(二) 住宅小区内的非住宅物业应当与住宅物业划分为一个物业管理区域；

(三) 由两个以上单位开发建设的物业项目，其配套的设施设备是共用的，应当划分为一个物业管理区域。

第六条 建设单位在办理房屋销售手续前，应当持经规划行政主管部门审查批准的建设项目规划设计方案，向物业所在地的县(市、区)住建局提出划分物业管理区域的申请，并提交以下材料：

(一) 物业管理区域划分申请表(附件 1)；

(二) 国有土地使用证或相关土地批文；

(三) 建设工程规划许可证；

(四) 建设工程规划总平面图；

(五) 其他所需材料。

第七条 县(市、区)住建局对于提交材料齐全的，应当予以受理，并按照本规定第四条、第五条的要求，会同街道办事处、乡(镇)人民政府进行区域划分。

第八条 县(市、区)住建局会同街道办事处、乡(镇)人民政府划分物业管理区域后，应当向建设单位出具物业管理区域划分意见书(附件 2)

第九条 建设单位应当将物业管理区域划分意见书的内容包含在房屋买卖合同中，并在房屋销售现场进行公示。

第十条 物业项目在竣工验收合格前，经规划行政主管部门批准调整原有规划设计方案后，原物业管理区域划分不符合本规定第五条、第六条要求的，应当重新划分物业管理区域。建设单位应当持原物业管理区域划分意见书、调整物业管理区域的书面理由以及调整后的规划设计方案等相关材料，向物业所在地的县（市、区）住建局提出重新划分物业管理区域的申请。县（市、区）住建局应当按照本规定第五条、第六条的要求进行重新划分，并出具物业管理区域划分意见书。

第十一条 经业主大会决定需要调整物业管理区域的，由相关业主委员会持业主大会决定的书面证明材料，向物业所在地的县（市、区）住建局提出调整物业管理区域的申请。县（市、区）住建局应当会同物业所在地的街道办事处乡（镇）人民政府，按照本办法第四条、第五条的要求，结合当地社区居民委员会的布局，调整物业管理区域。

业主大会决定前款事项的，应当经该区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第十二条 已交付使用物业未成立业主大会的,其物业管理区域已经形成且无争议的,可以继续作为独立的物业管理区域。

第十三条 因物业管理区域拆分、合并或因房屋征收等原因导致物业管理区域内全部建筑物及其附属设施已客观不存在的,县(市、区)住建主管部门应将原物业管理区域划分意见书予以注销。

第十四条 县(市、区)住建主管部门应当建立物业管理区域划分档案,并将物业管理区域划分意见书抄送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

第十五条 本划分规定自印发之日起施行,自施行起所有新建物业项目执行此规定,施行前项目参照《晋城市非专业化物业管理小区管理区域确定及调整工作指导意见》。如与上位法冲突,优先适用上位法规定。

- 附件: 1. 晋城市物业管理区域划分申请表
2. 晋城市物业管理区域划分意见书
3. 晋城市物业管理区域确认工作操作流程

附件一

晋城市物业管理区域划分申请表

物业管理区域名称_____

坐落位置_____

申 请 人_____

申请日期_____

物业管理 区域名称		所在县 (市、区)	
所在街道 (乡镇)		所在社区居 民委员会	
申 请 人		通信地址	
联 系 人		联系电话	
座落位置			
东 至		西 至	
南 至		北 至	
总占地 面积	m ²	物业类型	
总建筑 面积	m ²	总 套 数	
住宅建筑 面积	m ²	非住宅建筑 面积	m ²
容积率		绿化率	%
物业管理 用房	具体座落:		
	建筑面积: m ²		

申 请 人 意 见	(盖章) 年 月 日
街道办事处 (乡镇 人民政府) 意见	(盖章) 年 月 日
县(市区) 住建局 意见	(盖章) 年 月 日
备注	划分申请确认后，县(市、区)住建局会同物业项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)共同向申请人出具《晋城市物业管理区域划分意见书》，并将《意见书》抄送物业项目所在地的社区居民委员会作为成立业主大会、业主委员会的基础性资料。 本表一式三份，县(市、区)住建局，物业项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)和社区居委会各留存一份。

填表说明

- 一、申请人须按表内所列栏目如实填写；
- 二、本表请用黑色或蓝色墨水填写，字迹要清晰、工整；
- 三、本表内的数字、时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写；
- 四、表格内填写不下的内容可以用附件的形式进行说明；
- 五、本表一式三份，县(市、区)住建局、物业项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)和社区居委会各留存一份。

附件二

晋城市物业管理区域划分意见书

_____（申请人）：

按照国务院《物业管理条例》、《晋城市物业管理条例》和《晋城市物业管理区域划分规定》等有关规定，同意将位于县（市、区）的_____（具体地址）（物业管理区域名称）划分为一个物业管理区域，该区域有关情况如下：

一、物业管理区域四至：

东至_____：西至_____：南至_____：北至_____：

二、物业管理区域基本情况：

占地面积_____平方米，物业类型_____，总建筑面积_____平方米，其中住宅建筑面积_____平方米，非住宅建筑面积_____平方米，总套数_____。

物业管理区域划分后，要严格落实相关政策和规定，不得擅自改变物业管理区域划分现状。

县（市、区）住建局

街道办事处（乡镇人民政府）

年 月 日

年 月 日

附件三

晋城市物业管理区域确认工作操作流程

一、物业管理区域划分工作流程

(一) 受理

受理要件如下：

1. 物业管理区域划分申请书(原件)；
2. 建设工程立项批准、核准或者备案文件(复印件，校验原件)；
3. 建设工程规划设计方案、总平面图和建设工程规划答应证及附件附图(复印件，校验原件)；
4. 其他相关资料。

申请人提交要件齐全的，县(市、区)住建局应当场受理物业管理区域划分申请；申请人提交要件不齐全的，县(市、区)住建局应当场一次告知申请人需要补正的全部内容。

(二) 审查

审查要点如下：

1. 是否拥有独立的设施、设备和场地；
2. 是否拥有独立的物业管理用房；
3. 是否拥有独立出入口；
4. 其他。

审查流程如下:

1. 县(市、区)住建局审查上述要点,必要时可以进行现场查看;
2. 书面征求街道办事处、乡(镇)人民政府及社区居民委员会关于物业管理区域划分的意见;
3. 县(市、区)住建局向申请人出具《物业管理区域划分意见书》,并抄送物业工程所在地的社区居民委员会、街道办事处、乡(镇)人民政府。

(三)办理时限

自受理申请之日起十个工作日内。

二、物业管理区域调整工作流程

(一)受理

受理要件如下:

1. 物业管理区域划分方案;
2. 物业管理用房划分方案;
3. 设施设备维护管理责任划分方案;
4. 调整后物业管理区域管理方案;
5. 相关业主大会决议;
6. 其他相关资料。

申请人提交要件齐全的,县(市、区)住建局应当场受理物业管理区域划分申请;申请人提交要件不齐全的,县(市、区)住建局应当

场一次告知申请人需要补正的全部内容。

(二) 审查

审查要点如下：

1.

(1) 设施、设备和场地是否可以划分，是否明确维护管理责任；

(2) 物业管理用房是否可以划分；

(3) 物业管理区域划分后是否各自拥有独立出入口；

(4) 物业管理区域划分后的管理方案是否符合实际；

(5) 是否符合程序要求已获得拆分后各物业管理区域的业主同意；

(6) 其他。

2.

(1) 是否有相关物业管理区域各自的业主大会决议；

(2) 物业管理区域管理方案是否符合实际；

(3) 其他。

审查流程如下：

1. 县(市、区)住建局审查上述要点，必要时可以进行现场查看；

2. 书面征求街道办事处、乡(镇)人民政府及社区居民委员会关于物业管理区域调整的意见；

3. 县(市、区)住建局向申请人出具《物业管理区域调整意见书》，

并抄送物业工程所在地的社区居民委员会、街道办事处、乡(镇)人民政府。(自受理申请之日起二十个工作日内。)

三、其它事项说明

1. 自 2025 年 x 月 x 日起,县(市、区)住建局在办理前期物业服务招投标或前期物业服务合同备案手续时需收取《物业管理区域划分意见书》;

2. 《物业管理区域划分意见书》出具后,因规划行政主管部门批准调整原规划设计方案致使原物业管理区域划分不符合相关规定要求的,应当重新划分物业管理区域。县(市、区)住建局应要求申请人提供原《物业管理区域划分意见书》、调整物业管理区域的书面理由以及调整后的规划设计方案等相关材料,按《物业管理条例》和本工作流程进展重新划分,并重新出具《物业管理区域划分意见书》。

晋城市非专业物业小区管理区域确定及 调整工作指导意见

一、为进一步规范我市非专业物业小区物业管理区域确定及调整工作，根据《晋城市物业管理条例》、《晋城市物业管理区域划分规定》等有关规定，制定本指导意见。

二、本市行政区域内建成年代较早、难以按照《晋城市物业管理区域划分规定》划分确定物业管理区域的非专业物业小区，适用本指导意见。

非专业物业小区已划分确定物业管理区域但需要进行调整的，按照有关法规文件及本指导意见实施。

三、市住建主管部门负责本市非专业物业小区物业管理区域确定及调整工作的指导监督。

各县（市、区）住建主管部门负责指导并会同街道办事处、乡镇人民政府审核确定及调整非专业物业小区物业管理区域。

街道办事处、乡镇人民政府负责实施本辖区内非专业物业小区物业管理区域确定及调整相关具体工作。

居民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府开展非专业物业小区物业管理区域确定及调整的具体工作。

四、物业管理区域的确定及调整，应当充分考虑共用设施设备范围，并结合历史沿革、管理现状、社区建设、居民意见等因素，遵循相对集中、方便管理的原则。

零星、单幢住宅或面积较小、不便单独进行物业管理的区域，应尽可能与周边区域整合为一个物业管理区域。

五、尚未确定物业管理区域的非专业物业小区需要确定物业管理区域的，由所在地县（市、区）住建局会同街道办事处、乡镇人民政府征求业主、相关居民委员会意见后，结合城市管理和物业管理实际需要确定物业管理区域，并向全体业主公告。

六、尚未确定物业管理区域的非专业物业小区需要确定物业管理区域的，按照以下工作流程实施：

（一）根据实施非专业物业小区物业管理的需要或业主代表申请，街道办事处、乡镇人民政府组织相关居民委员会开展前期调研、档案查询、实地踏勘、听取意见等工作，拟定物业管理区域划分确定初步方案。

（二）街道办事处、乡镇人民政府充分听取相关居民委员会的意见，根据初步方案对物业管理用房使用、共用设施设备范围及维护管理责任、物业管理区域实际管理方式等予以确定，拟定物业管理区域划分确定详细方案。

（三）街道办事处、乡镇人民政府将拟定的物业管理区域划分确定详细方案在涉及的非专业物业小区主要出入口等显著位置进行公示，公示时间自发布之日起不少于七个工作日，并明确反映意见建议的联系方式。

（四）公示结束后，由街道办事处、乡镇人民政府对业主反映的意见建议进行整理，并对物业管理区域划分确定详细方案作

相应修改完善，对没有采纳的意见建议做好沟通解释。

（五）街道办事处、乡镇人民政府将拟定的物业管理区域划分确定详细方案并附相关档案资料、公示征询业主意见汇总材料等提交县（市、区）住建局审核。县（市、区）房产主管部门自收到材料之日起十个工作日内确定物业管理区域并出具意见。

（六）街道办事处、乡镇人民政府自县（市、区）住建局出具意见之日起三个工作日内，将确定的物业管理区域在涉及的非专业物业小区主要出入口等显著位置进行公告，公告期七日。公告期满后，街道办事处、乡镇人民政府将确定的物业管理区域及相关文件报备至县（市、区）住建局，确保物业管理区域划分合法有效。业主如有异议，可在公告期内提出书面申请，街道办事处、乡镇人民政府应在五个工作日内予以答复。最终确定的物业管理区域将作为小区物业管理的法定依据，保障业主权益和社区管理的有序进行。

（七）县（市、区）住建局自出具意见之日起十个工作日内，将确定的物业管理区域信息上报市住建局（附件1），并录入智慧物业平台系统，实现信息透明化，便于居民查询和监督。

七、需要划分确定物业管理区域的非专业物业小区范围涉及两个及以上街道办事处、乡镇人民政府的，由各方在各自辖区内按照本指导意见第六条的规定分别实施，并以联席会议形式研究决定相关问题。物业管理区域划分确定详细方案由涉及的街道办事处、乡镇人民政府共同提交县（市、区）住建局审核。

需要划分确定物业管理区域的非专业物业小区范围涉及两个及以上县（市、区）的，由相关县（市、区）住建局会同相关街道办事处、乡镇人民政府在各自辖区内按照本指导意见第六条的规定分别实施，并以联席会议形式研究决定相关问题。物业管理区域划分确定详细方案由涉及的街道办事处、乡镇人民政府以及县（市、区）住建局共同提交市住建局审核。

八、已经确定物业管理区域的非专业物业小区，有下列情形之一的，业委会（物管会）可以向所在县（市、区）住建局提出物业管理区域调整方案：

（一）因河道、城市道路等物理分割或者习惯形成的两个以上相对独立区域，能明确分清共用配套设施设备管理维护责任，并经业主大会同意，划分为两个以上物业管理区域的；

（二）两个以上独立物业管理区域经各自业主大会同意，归并为一个物业管理区域的。

县（市、区）住建局应当征求所在地街道办事处、乡镇人民政府及相关居民委员会的意见，自收到材料之日起二十个工作日内作出决定。

九、已经确定物业管理区域的非专业物业小区需要将周边未确定物业管理区域的非专业物业小区或零星、单幢老旧住宅吸收扩大为一个物业管理区域的，由街道办事处、乡镇人民政府参照本指导意见第六条的规定，拟定物业管理区域划分确定详细方案并分别经前者区域的业主大会同意以及经后者区域的公示征询

业主意见后，提交县（市、区）住建局审核，由其确定物业管理区域并出具意见。

十、本指导意见自印发之日起施行，试行期限为三年。试行期间，各相关单位应定期总结经验，及时反馈问题，确保规程有效实施。如与上位法冲突，优先适用上位法规定。

附件：晋城市非专业物业小区管理区域划分信息表

附件：

晋城市非专业物业小区管理区域划分信息表

管理区域 名 称		所在县 (市、区)	
所在街道 (乡镇)		所在社区居 民委员会	
负 责 人		联系电话	
座落位置			
东 至		西 至	
南 至		北 至	
总占地 面积	m ²	物业服务 类型	
总建筑 面积	m ²	楼 栋 数	
单 元 数		户 数	
住宅建筑 面积	m ²	非住宅建筑 面积	m ²
供水单位		供电单位	
供暖单位		供气单位	

晋城市业主大会和业主委员会规范化组建、 运行和管理指导意见

为了规范业主大会、业主委员会的成立及活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《国务院物业管理条例》《晋城市物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》以及十部委《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）等法律法规和有关规定，制定本指导意见。

一、明确职责范围

本行政区域内住宅物业业主大会、业主委员会的成立、选举和活动，适用本指导意见。

业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，履行相应的义务。一个物业管理区域仅成立一个业主大会。

（一）业主大会和业主委员会组建指导监督机构：市住房和城乡建设局负责指导和监督全市物业管理活动的监督管理；各县（市、区）住房和城乡建设局和物业行政主管部门具体负责本辖区内物业管理活动的监督管理，指导街道办事处、乡镇人民政府依法开展相关工作。

（二）街道办事处、乡镇人民政府：落实属地管理责任，协调、监督辖区内物业管理活动，组织、指导、协调业主大会的成

立和业主委员会的选举、换届，并办理相关备案手续；指导监督业主大会和业主委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定。

（三）居（村）民委员会、社区：在街道办事处、乡镇人民政府的指导下开展具体工作；社区党组织要指导和推动业主委员会加强自身党建工作，在业主委员会设立党的组织，引导和支持业主中的党员通过法定程序成为业主委员会委员。推动符合条件的社区党组织成员或居民委员会、村民委员会中的党员业主通过法定程序兼任业主委员会委员。

二、业主委员会的组建

（一）业主大会筹备组成立条件

物业管理区域具备下列条件之一，街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会协助，指导业主成立业主大会筹备组（以下简称筹备组），筹备召开首次业主大会会议。

1. 房屋出售并交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积 50% 以上的；

2. 已交付的专有部分面积不足建筑物总面积的 50%，但自第一个业主入住之日起满两年的。

自物业管理区域具备成立业主大会条件之日起三十日内，建设单位、前期物业服务企业按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门的要求，及时报送及提出成立业主大会书面报告等资料，未及时提出的，业主可以向所属街道提出书面要求。报送的

资料应当包括：

1. 物业管理区域证明；
2. 房屋及建筑物面积清册；
3. 业主名册；
4. 建筑规划总平面图；
5. 交付使用共用设施设备的证明；
6. 物业服务用房配置证明；
7. 其他有关的文件资料。

（二）成立筹备工作组

1. 筹备组组建公告。区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到相关书面报告后 30 日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。筹备组由业主代表、街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、建设单位人员组成。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

2. 筹备组中代表成员产生。筹备组成员人数为七人以上单数。筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府人员担任。筹备组中业主代表必须是物业管理区域内的业主，业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或者居（村）民委员会组织业主推荐产生，业主代表不少于筹备组总人数的 50%。

3. 筹备组成立公示。筹备组成员名单确定后，将成员名单和工作职责在物业管理区域内显著位置公告，名单公示七日。对筹备组成员有异议的，街道办事处、乡镇人民政府应协助业主解决。

筹备组成立后 30 日内组织召开首次业主大会会议。

筹备组成员不得委托他人代为参加筹备组。筹备组成员辞职的，应立即从候补人员中依次进行补选。

筹备组中的业主代表成员有下列情形之一的，可经筹备组集体讨论同意后，街道办事处、乡镇人民政府提请终止其资格：

- （1）已不是本物业管理区域内业主的；
- （2）以书面形式向筹备组提出辞呈的；
- （3）连续两次无故缺席筹备组会议的；
- （4）违反本人承诺书承诺事项的；
- （5）报名业主委员会委员候选人的。

4. 筹备组筹备工作。筹备组应当做好以下筹备工作：

- （1）确认业主身份、人数及专有部分面积。

（2）确定首次业主大会会议形式（电子投票/集体讨论/书面征求意见），会议召开的时间、地点及内容；

（3）明确成员任务分工，依法确定首次业主大会会议表决规则，起草《业主大会议事规则（草案）》《管理规约（草案）》

《业主委员会委员候选人产生办法（草案）》《业主委员会选举办法（草案）》等文件，确定业主委员会委员候选人名单；

（4）上述文件起草完成后，于首次业主大会会议召开 15 日前以书面形式在小区内公示征求业主意见，主要条款如有修改的需再次公示，公示期七日，如无异议，将上述文件在物业管理区域内公告。

其中，管理规约应当对下列主要事项作出规定：

- (1) 物业的使用、维护、管理；
- (2) 专项维修资金的筹集、管理和使用；
- (3) 物业共用部分的经营与收益分配；
- (4) 业主共同利益的维护；
- (5) 业主共同管理权的行使；
- (6) 业主应尽的义务；
- (7) 违反管理规约应当承担的责任。

业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

- (1) 业主大会名称及相应的物业管理区域；
- (2) 业主委员会的职责；
- (3) 业主委员会议事规则；
- (4) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
- (5) 业主投票权数的确定方法；
- (6) 业主代表的产生方式；
- (7) 业主大会会议的表决程序；
- (8) 业主委员会委员的资格、人数和任期等；
- (9) 业主委员会换届程序、补选办法等；
- (10) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- (11) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议

事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

业主委员会候选人确定：在街道办事处、乡镇人民政府指导下，筹备组制定业主委员会委员候选人产生办法，提出业主委员会候选人条件和人数（一般由 5-15 人单数组成，鼓励党员业主参选业主委员会候选人，业主委员会委员候选人应当是物业管理区域内的业主，业主是指房屋所有权人，以不动产登记为准。尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等法律行为已合法占有该房屋的人视为业主），业主委员会委员候选人由业主自荐、推荐或社区党组织建议，如社区党组织有相关结构和人选建议的，需在候选人产生办法公示之前提出。

业主委员会委员候选人应符合下列条件：

- （1）具有完全民事行为能力；
- （2）遵守国家有关法律法规；
- （3）遵守业主大会议事规则、管理规约以及模范履行业主义务；
- （4）具备履行职务的健康条件，热心公益事业、责任心强、公正廉洁；
- （5）具有一定组织和协调能力，能耐心细致做好群众工作，在群众中有较高威望和公信力；
- （6）本人、配偶及其直系亲属不在本物业管理区域内提供服务的物业企业工作；
- （7）具备必要的工作时间。

街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会等有关部门负责加强对业主委员会的人选推荐和审核把关，指导筹备组对业主委员会候选人进行初步考察，广泛听取社区居民委员会、居民群众及有关单位等多方意见建议，与候选人逐一见面谈话，摸清候选人基本情况、参选动机和工作思路。

辖区纪检、住建、综合执法、公安等部门应积极协助业主，对小区业主委员会候选人是否存在不宜成为候选人的情形进行核实和提供咨询帮助。

（三）召开首次业主大会

1. 发布会议公告。确定并张贴物业管理区域投票权数及专有部分建筑面积公告、召开首次业主大会会议公告，向业主告知业主大会会议表决事项、召开的时间、地点，表决票的送达方式，大会表决规则、会议工作人员等，以上内容在业主大会会议召开十五日之前公告。

2. 表决方式。业主大会选举产生业主委员会。根据业主大会讨论事项公告所告知的时间和表决方式进行投票；应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。业主因故不能参加业主大会会议

的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

采用电子投票的，由业主在规定期限内完成电子投票。业主大会会议投票期限由首次业主大会会议筹备组或者业主委员会根据具体情况决定。因故无法按期完成会议投票的，筹备组或者业主委员会应当按照首次业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则的约定，在物业管理区域内公告相关情况并延长期限。

对物业管理区域内规模较大、户数较多的，可采取以楼幢、单元或者楼层为单元推选一名业主代表参加业主大会会议，但业主代表必须持有所代表的业主户数的授权委托书，委托书中应明确委托人与被委托人基本信息、委托事项、委托期限等。推选及表决办法应当在业主大会议事规程中规定。业主代表参加业主大会前，应当事先书面征求其所代表的业主意见，并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由《管理规约》或者《业主大会议事规则》规定。

3. 开箱计票。确定开箱时间、地点、工作人员，并将相关信息进行公告，开箱计票、统计结果记录过程由业主代表参与，邀请居(村)民委员会或街道办事处、乡镇人民政府参加，主动接受监督。

4. 首次业主大会确定内容。

(1) 确认业主身份和投票权；

(2) 表决通过管理规约、业主大会议事规则等草案；

(3) 拟定业主委员会委员及候补委员的候选人条件和选举办法;

(4) 选举业主委员会委员;

(5) 首次业主大会会议的其他议案。

5. 结果公告。业主委员会委员自选举产生之日起7日内召开首次会议,推选业主委员会主任、副主任,并确定其他委员的分工;并在推选完成之日起3日内,在小区显著位置张贴业主大会选举表决结果及业主委员会主任、副主任及其他委员的职责分工、联系电话等。

鼓励当选后的委员签订履职承诺书在小区内进行公示。

(四) 成立业委会

业主委员会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会会议事规则,并选举产生业主委员会之日起成立。

1. 业主委员会职责。业主委员会应履行以下职责:

(1) 执行业主大会的决定和决议;

(2) 召集业主大会会议,报告物业管理实施情况;

(3) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;

(4) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;

(5) 监督管理规约的实施;

(6) 督促业主交纳物业服务费及其他相关费用;

(7) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用;

(8) 调解业主间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(9) 公布物业共用部位、共用设施设备收益的管理、使用和分配情况;

(10) 根据业主大会的授权代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼;

(11) 业主大会赋予的其他职责。

2. 业主大会决定事项

(1) 制定和修改业主大会议事规则、管理规约;

(2) 选举业主委员会或更换业主委员会委员;

(3) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;

(4) 筹集和使用专项维修资金;

(5) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(6) 改变共有部分的用途;

(7) 利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用;

(8) 法律法规或管理规约确定应由业主共同决定的事项。

业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金以及改造、重建建筑物及其附属设施的,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意;决定其他共有和共同管理权力事项的,应当经参与表决专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意。

(五) 业主委员会备案

1. 业主委员会备案。业主委员会自选举产生之日起 30 日内,

持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案：

- (1) 业主大会会议记录和会议决定；
- (2) 业主大会议事规则；
- (3) 业主管理规约；
- (4) 业主委员会委员的名单。
- (5) 业主大会决定的其他重大事项。

由所在地的县级行政主管部门对依法选举产生的业主委员会出具业主委员会备案证明。备案证明载明业主委员会名称、届别、任期。业主委员会持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章，印章上应明确业主委员会的届数和任期。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起 30 内办理备案变更手续。

2. 筹备组解散。筹备组公示筹备经费使用情况，业主委员会完成备案后十日内，向业主委员会移交全部资料，完毕后筹备组解散。

三、业主委员会委员资格的换届、终止和候补

(一) 业主委员会委员的换届

1. 换届的条件。业主委员会任期届满前 3 个月，组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的区、县级房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

2. 业委会资料的移交。业主委员会应自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

3. 未能选举产生业主委员会情况。在街道办事处或者乡镇人民政府的指导监督下，由物业管理委员会代行业主委员会部分职责，负责组织业主根据业主大会议事规则召开业主大会，并执行业主大会的决议。业主委员会选举产生后，物业管理委员会终止行使上述职责。

有下列情形之一的，可在街道办事处或者乡镇人民政府指导下，成立由业主代表、街道（乡镇）和社区代表等组成的小区物业管理委员会，组织业主共同决定物业管理事项：

（1）不具备成立业主大会条件的，或具备成立条件后六个月内未能筹备召开首次业主大会会议的；

（2）业主委员会任期届满终止，新一届业主委员会未能及时产生的；

（3）业主委员会不按规定召开业主大会或虽经街道办事处或者乡镇人民政府写上确定召开时间，但逾期仍未召开的。

（二）业主委员会委员的终止

1. 有下列情况之一的，业主委员会委员资格自行终止：

（1）任职期限届满；

（2）不再是该物业管理区域内的业主或者连续一年以上不在本物业管理区域内居住；

- (3) 丧失民事行为能力的;
- (4) 依法被限制人身自由的;
- (5) 法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

2. 业主委员会委员有下列情况之一的, 街道办事处、乡镇人民政府调查核实后, 责令其暂停履行职责; 或由业主委员会三分之一以上委员或持有 20% 以上投票权数的业主提议, 由业主大会决定终止其委员资格:

- (1) 以书面方式提出辞职请求;
- (2) 不履行委员职责;
- (3) 挪用、侵占业主共有财产, 利用委员资格谋取私利的;
- (4) 利用职务之便接受减免物业服务费、停车费, 以及索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益、报酬;
- (5) 在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分, 侵害他人合法权益;
- (6) 与本物业管理区域提供服务的物业服务企业之间具有关联关系;
- (7) 泄漏业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;
- (8) 违规使用业主委员会印章;
- (9) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

3. 业主委员会委员资格终止的, 应当自终止之日起 3 日内将

其保管的档案、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

（三）业主委员会委员的候补

1. 业主委员会可以设立候补委员。候补委员人数不得超过业主委员会正式委员人数的百分之五十。候补委员可以与正式委员同时由业主大会选举产生，其选举产生规则、任职资格和职务终止规则应当与正式委员相同。设立候补委员的，应当与业主委员会一并备案。

2. 业主委员会因委员辞职等原因缺额且缺额人数不超过正式委员总人数的百分之五十的，可以从候补委员中按照得票数的多少自动递补，并且在本物业管理区域内公告。业主委员会委员缺额人数超过正式委员总人数的百分之五十的，应当重新选举业主委员会。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者业主大会议事规则中规定。

四、业主委员会运行与管理

（一）业主委员会日常运行管理

1. 工作会议制度

（1）业主委员会会议

业主委员会按照业主大会议事规则规定以及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员提议，在7日内召开业主委员会会议；并于会议召开7日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会会议由主任召集和支持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。业主委员会主任不履行职责需副主任代替履职的，必须经全体委员半数以上同意。

（2）业主大会会议

业主大会会议分为定期会议和临时会议。按照本物业管理区域《业主大会议事规则》召开业主大会会议。发生下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议和情形发生之日（起）15日内组织召开业主大会临时会议：

①持有20%以上投票权数的业主向业主委员会提议召开业主大会临时会议的；

②发生重大事故或紧急事件需要及时处理的；

③出现管理规约中约定的需要召开业主临时会议的其他情形。

（3）工作记录

业主大会、业主委员会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档；会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告；包括业主大会会议记录、业主委员会会议记录、社区、业委会、物业服务企业三方

协同会议记录，相关职能部门参与的沟通协调会记录等。

2. 日常接待制度

业主委员会应当加强与业主的联系沟通，经常听取业主的意见建议。鼓励业主委员会设立接待来访中心，接待小区内业主、使用人对于小区管理、物业服务、环境卫生、停车秩序等日常管理事务的问题反映。及时做好接待记录，并将业主和使用人对物业管理的意见建议交办物业服务企业，接受业主对物业服务和业委会运行的投诉和监督，不断提高业主自我管理的能力。

3. 信息公开制度

业主委员会应当向业主公布下列情况资料：

- （1）管理规约、业主大会议事规则；
- （2）业主大会、业主委员会作出的决定；
- （3）物业服务合同，物业服务企业选聘、物业费调整、年度物业合同履行情况；
- （4）维修资金筹集、使用情况；
- （5）业主共有部分的经营收益与支出，物业其他场地用于停放汽车车位的处分情况；
- （6）业委会离任换届审计等事项；
- （7）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况，每年至少一次向全体业主公布；
- （8）其他应当向业主公开的情况和资料。

4. 印章管理制度

（1）印章保管

业主委员会建立印章管理规定，并指定专人保管印章，按照印章管理制度使用。违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担。

（2）印章使用

业主委员会使用印章，进行记录，记录内容包括：印章使用人、使用内容、印章种类和使用日期等。使用业主委员会印章，根据业主委员会会议的决定。

5. 档案管理制度

业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下主要内容：

- （1）业主大会、业主委员会的会议记录；
- （2）业主大会、业主委员会的决定；
- （3）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （4）业主委员会选举及备案资料；
- （5）维修资金收支情况清册；
- （6）业主和业主代表及业主委员会委员清册及联系方式；
- （7）业主、使用人的书面意见、建议书以及与物业管理有关的往来文件等资料。

上述档案指定专人管理，确保资料完整。业主可以查阅与自身直接相关的档案，业主委员会应当在收到查询申请之日起 10 日内予以答复。

6. 业委会审计制度

有下列情形之一的，业主委员会委托专业机构对物业经营性收益、业主委员会运作经费等收支情况进行审计：

（1）经已交付物业专有部分面积占总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议的；

（2）业主委员会换届的；

（3）业主委员会主任任期内离职的；

（4）街道办事处、镇人民政府根据监督情况或社区居民委员会的提议认为有需要的；

（5）管理规约或者业主大会议事规则规定的定期经济责任审计等其他情形。

业主委员会拒绝按照前款规定落实审计要求的，经业主大会决定，街道办事处、乡镇人民政府可代为委托审计。

审计结果对全体业主公示，审计费用可在经营性收益中列支。

7. 业主大会解聘、选聘物业服务企业

（1）业主大会拟解聘物业服务企业的，应当在所在地的街道办事处和乡镇人民政府指导下及时召开业主大会，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后方可解聘，并提前 60 日将有关决议书面告知物业服务企业，但是合同对通知期限另有约定的除外。

(2) 业主大会拟重新选聘服务服务企业的，应当在所在地的街道办事处和乡镇人民政府指导下及时召开业主大会，由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意方可选聘；也可通过招投标方式开展物业服务企业选聘工作，并提交业主大会决定，公开发布选聘信息。中标企业确定后，业主委员会应将其基本情况和与其签订的物业服务合同中的服务内容、标准及价格等主要内容在物业区域内显著位置向全体业主进行公示。具体流程参照国家及地方前期物业招投标有关法律法规规定执行。

(二) 业主委员会组织召开业主大会

1. 会前准备

(1) 业主委员会召开会议

召开业主大会前，业主委员会召开会议，明确会议议程和提交业主大会表决事项，形成纪要并存档，同时将会议决定事项报告居（村）民委员会。

(2) 拟定业主大会材料

由业主委员会拟定业主大会讨论事项的公告，公告中明确大会所要讨论或审议议题和内容、会议召开的时间、地点和表决方式，制定征询意见表或表决票、选票。

(3) 公告大会相关内容和组织程序

业主委员会至少在业主大会召开 15 日前张贴业主大会讨论

表决事项的公告及事项具体内容，告知全体业主，并随附业主大会表决票、选票样张，以及工作人员名单公告。

2. 会中规范

（1）表决票送达

①根据物业管理区域《议事规则》，明确业主大会表决方式和送达方式。

②采用服务平台线上投票的，业主委员会提前做好业主投票表决指导；采用线下投票方式的，在投票日期 7 日前，组织业主代表或有关人员逐户派发业主征询意见表或表决票、选票等。

③业主委员会向业主代表或有关人员分发表决票或选票时，后者签名签收；业主代表或有关人员向业主派发表决票时，业主签名签收。

④如客观原因造成部分表决票无法当面送达，及时将有关情况反馈业主委员会，由业主委员会按照各小区的管理约定执行。无论采用何种送达方式，原则上将有关表决票送达至小区内每位持有投票权的业主，即赋予每位业主参加业主大会并行使投票表决权的权力。

（2）投票表决

①线上电子投票表决的，业主在电子投票系统中表决票选择提交后，即为完成投票；

②线下投票表决的，在物业管理区域设投票箱，由业主自行将表决票投入投票箱内。具体表决形式按照各小区议事规则和业

委会召开业主大会公告执行。

无论采用何种表决形式，业主都在大会规定的投票截止日（时）前履行表决权。业主不履行权利的救济方式，按《业主大会议事规则》约定执行。

（3）结果统计

①业主委员会在公告确定的时间，通知业主代表参与进行业主大会表决事项唱票，并邀请居（村）民委员会或街道办事处、乡镇人民政府参加，并监督唱票全过程。

③在会议开始之前，由业主委员会确定监票、计票、唱票及其他工作人员的人选。采取电子投票的，服务平台系统自动统计投票结果；采用线下投票的，现场开启投票箱，由唱票、计票人员在监票人员的监督下，认真核对，计算票数，当场公布投票结果，并由唱票、计票和监票人作出记录。

④票箱的开启和计票的全部过程，接受业主的监督。整个过程居民委员会、街道办事处、乡镇人民政府指导和监督。

3. 结果公告

业主大会会议作出决定后，将表决或选举结果于7日内以书面形式在物业管理区域内公告。

（三）物业维修资金使用

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，不得挪作他用。

1. 日常公共部位维修

（1）业主报修

业主发现房屋内公共部位需要维修时，第一时间向物业报告，物业服务企业收集业主上报的属于公共部位维修事项，并安排物业工程人员进行现场查看，确认维修位置并做好相记录。

（2）拟定维修方案

物业服务企业梳理汇总公共部位维修点位，拟定维修实施方案，报业主委员会。根据业主委员会工作流程，业主委员会成员与物业服务企业共同对点位进行查看，确定维修内容、维修预算金额和施工单位选择方式。

（3）组织业主意见征询

业主委员会对维修事项实施方案进行公示，组织业主对使用方案进行表决，并将表决结果进行公告。

（4）施工单位选择

施工单位由业主委员会、物业服务企业、业主代表协商确定后，业主委员会可委托物业服务企业负责实施；亦可通过公开招标确定维修施工单位，并在物业管理区域内公示。

（5）申报使用

业主委员会向属地维修资金管理机构申请物业专项维修资金使用，并按照维修资金使用程序进行审价，维修资金管理机构根据审价结果并完成审核后拨付资金。

（6）维修施工

业主委员会和物业服务企业不定期对维修施工进度和质量

进行监督把控，维修完工后，物业服务企业、业主委员会组织相关业主或业主代表进行验收。

2. 公共部位紧急维修

（1）紧急维修范围

符合《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》（晋政办法〔2023〕94号）第十八条规定的紧急情况下的维修和更新。

（2）紧急维修流程

①物业服务企业或者相关业主持相关职能部门的证明文书、向业主委员会提出紧急使用住宅专项维修资金的建议。

②业主委员会核实后，紧急维修事项报街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会确认后，将使用物业维修资金紧急维修的相关资料在物业管理区域内进行公告。

③业主委员会向属地维修资金管理机构申请物业维修资金使用，并按照规定进行工程审价，经维修资金管理机构审核后拨付资金。

3. 不得在维修资金中列支的费用

（1）依法由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用。

（2）依法由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

（3）由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

(4) 根据物业服务合同约定，由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

五、监督和保障

(一) 业主委员会的监督

1. 接受全体业主监督

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项。

经营性收益应当每年公布一次，经营性收益不得以任何个人名义进行存储及管理，业主委员会应当按照业主大会决定的经营性收益使用分配具体办法使用经营性收益，使用前应在物业管理区域内公示，接受业主的监督。

业主对物业服务企业或业主委员会公示的经营性收益收支情况提出异议时，物业服务企业或业主委员会应及时接受业主的质询。

2. 接受居（村）民委员会监督

强化社区居委会、业委会、物业服务企业三方协同共治。在物业管理区域内，业主委员会积极配合、支持居（村）民委员会开展工作，接受其指导和监督。业主委员会作出的决定，告知居（村）居民委员会，并认真听取建议。

3. 接受政府职能部门监督

物业所在房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府负责对业主委员会的日常活动进行指导和监督。业主委员会依法

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。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，街道办事处或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。对不履职尽责、无法正常运行、侵害业主和物业服务企业合法权益的业主委员会，要依法及时撤换并重新组织选举。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

（二）指导与监督

1. 业主委员会应当加强对物业专项维修资金使用的监管工作。严格审核维修内容、施工单位、工程预算、资金额度等事项；组织征求业主意见并在小区内公示；邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

2. 物业管理区域内共用部位、共用设施设备、共用部分产生的收入，在扣除合理成本后，属于业主共有。可用于共用部位、共用设施设备、共用部分的维修、更新、改造或补充物业专项维修资金，也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。所在地的街道办事处和乡镇人民政府加强指导和监督。

3. 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可在经营性收益中列支。具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见，并在业主大会会议上表决通过后执行。业主委员会工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业

主监督。

4. 已交付使用的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十，建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议相关文件资料的，辖区房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府可责令建设单位限期改正。

5. 业主委员会应当召开业主大会定期会议或者业主大会临时会议而不组织召集的，由街道办事处、乡镇人民政府责令业主委员会限期召开，逾期仍不召开的，由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下组织召开，其他任何单位和个人不得组织召集；

依照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上委员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议；

业主委员会任期届满仍未换届选举的，县（市）区住建部门、城区物业服务中心或街道办事处、乡镇人民政府应当责令其在三十日内改正；逾期不改正的，街道办事处、乡镇人民政府应当会同县（市）区住建部门、社区居（村）民委员会在三十日内组织召开业主大会会议进行换届选举。

6. 业主委员会应当建立印章管理规定，并制定业主委员会主任以外的委员专人保管印章。使用业主大会印章，应当根据业主

大会议事规则的规定或业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定并由二分之一以上委员签字。印章使用情况均应当进行登记存档。违反规定擅自使用印章的，所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正，并通告全体业主。造成经济损失或者不良影响的，依法追究责任人的法律责任。

7. 业主委员会委员资格终止，拒不移交所保管的档案、印章及其他属于全体业主所有财物的，其他业主委员会委员可以请求公安机关协助移交。业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案、印章及其他属于全体业主所有财物的，新换届的业主委员会可以请求当地公安机关协助移交。

8. 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、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。

9. 物业管理区域内，可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集，由区、县房地产行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中心遇到的问题。

10. 市住建局建立健全物业服务监管信息平台，加强汇总、统计和分析。辖区住建部门、城区物业事务服务中心应当做好相关平台信息的采集报送工作，建立业主委员会履职情况档案。街

街道办事处、乡镇人民政府在同级党组织的领导下组织、指导本辖区内的业主依法成立业主大会，协调物业管理与社区建设之间的关系，调解业主、业主委员会与物业服务企业之间的管理纠纷，指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责。社区居（村）民委员会应当协助街道办事处、乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

附件：

1. 关于小区发布筹备组业主报名征集公告
2. 关于小区业主大会会议筹备组业主代表登记表/推荐表
3. 关于小区业主大会会议筹备组成员名单公示
4. 关于小区管理规约等四文件公开征求意见的公告
5. 关于小区首届业主委员会候选人报名的公告
6. 关于小区首届业主委员会初步候选人考察的公告
7. 关于小区首届业主委员会正式候选人名单的公示
8. 关于小区业主委员会委员正式候选人的简历表
9. 关于小区召开业主大会会议的通知
10. 关于小区首次业主大会会议表决票的票样
11. 封箱仪式流程
12. 唱票大会流程
13. 关于小区首次业主大会会议唱票的公告
14. 关于小区业主大会会议表决结果的公示

- 15. 关于小区业主委员会委员工作分工的公告
- 16. 小区业主委员会备案表
- 17. 关于小区业主委员会换届选举的报告
- 18. 关于小区召开业主大会换届选举新一届业主委员会的公告

附件1 关于小区发布筹备组业主报名征集公告

关于××小区启动召开首次业主大会会议 暨征集筹备组业主代表的公告 (第×号)

××小区全体业主：

本小区现已符合法定召开首次业主大会会议的条件，为维护小区正常的物业服务秩序，健全小区业主自治组织，我社区履行法定职责，根据《××省物业服务和管理条例》第××、××条及《××市物业管理条例》第××条规定，将依法依规筹备组织召开本小区首次业主大会会议，选举首届业主委员会工作。

现拟成立业主大会会议筹备组(以下简称“筹备组”)，结合本小区实际，经报请街道党工委同意，确定筹备组成员由7人组成，其中，组长由街道党工委代表担任，副组长由社区代表担任，成员由建设单位代表1名、业主代表4名组成。筹备组业主代表采用业主自荐、推荐、街道党工委征求业主意见相结合的方式产生。

现面向全体业主征集4名业主代表参与筹备组工作，具体报名条件和要求如下：

一、业主代表报名条件

1. 本小区的业主；
2. 遵守国家有关法律、法规；

3. 具有完全民事行为能力，身体健康，有必要的工作时间；
4. 长期居住在本小区且对小区情况熟悉的业主；
5. 一直热心于本小区公共事务，作出过贡献的热心业主；
6. 政治素质高、道德品行好、群众工作能力强、思想过硬的党员业主优先。

二、报名所需证明资料

1. 本人产权证原件及复印件1份(原件现场核验)
2. 本人身份证原件及复印件1份(原件现场核验)

三、报名时间及地点

1. 报名时间：××年×月×日—××年×月×日

上午8:30—12:00 下午14:30—17:30

2. 报名方式：请业主携带上述报名资料到××社区居民委员会现场报名。

3. 报名地点：××社区办事大厅。

4. 联系电话：×××

5. 报名时间截止后，街道党工委、社区党组织将审核报名业主资格及材料，最终确定筹备组成员。

截止日期到后，如报名登记人数不足，将会酌情延长报名登记日期，以具体公告为准。

特此公告！

××社区

××年×月×日

附件2 关于小区业主大会会议筹备组业主代表登记表/推荐表

_____小区业主大会筹备组业主代表报名登记表

填表日期：年 月 日

姓名		身份证号		照片
性别		联系电话		
年龄		婚姻状况		
现居住地址	栋____单元____ ____楼____号	房屋面积		
学历		政治面貌		
工作单位	起止年月	工作单位		职位
学历情况 (最高学历)	起止年月	教育机构		专业
家庭成员 (直系亲属)	姓名	工作单位		关系
个人报名 宣言				
备注	1. 附身份证正反面复印件; 2. 附产权证明复印件、夫妻共有产权附结婚证复印件; 3. 其他需提交的材料。			
本人承诺以上所填信息和所提供资料均真实有效,如与事实不符,愿意承担相应后果。如果本人成为筹备组成员,不会中途退出本次筹备组。 后附: 业主推荐表 (本人) 签字:				

业主推荐表

序号	房号	姓名(签字、手印)	产权证号/合同号	联系方式
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

附件3 关于小区业主大会会议筹备组成员名单公示

____小区业主大会会议筹备组成员名单公示

(第×号)

××小区全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》《××省物业服务和管理条例》《××市物业管理条例》等法律法规及相关部门规章、规范性文件的规定，××社区于××年×月×日在小区发布了启动首次业主大会会议暨征集筹备组业主代表的公告的1号公告，截至×月×日，通过自荐和推荐方式共收到×名业主报名申请，经社区对此×名业主进行审核和考察，综合评价此×名业主的代表性等因素，并报街道党工委批准，同意此×名业主代表担任本次业主大会筹备组成员。

现将业主大会筹备组成员(7人)名单公布如下：

组长：××街道代表

副组长：××社区代表

组员：××建设单位代表

××房号：××

××房号：××

××房号：××

××房号：××

筹备组工作职责为：

(一) 确认业主身份、业主人数以及业主所有的专有部分面积；

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容以及表决规则；

(三) 起草业主公约或者管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；

(四) 提出首届业主委员会委员候选人名单；

(五) 首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组办公地点：××社区居民委员会

联系电话：×××

公告时间：××年×月×日 — ×月×日(7日)

××社区

×× 年 × 月 × 日

附件4 关于小区管理规约等四文件公开征求意见的公告

关于征集《管理规约》(草案)、《业主大会议事规则》(草案)等四项文件修订意见及建议的公告 (第×号)

××小区全体业主:

根据《××省物业服务和管理条例》《××市物业管理条例》等相关规定,筹备组起草了本小区的《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》《业主委员会选举办法》等四项文件草案。经筹备组充分讨论及修订后,现面向全体业主广泛征求意见,望大家高度重视并积极参与,提出您的宝贵意见及建议。

筹备组将认真对待每位业主的建议,依法依规根据业主提出的意见 和建议再次予以完善和修订。

此次征求意见稿公布在_____公示栏。请将您的意见及建议以书面形式提交给筹备组。

征集日期: ××年×月×日—×月×日

联系电话(社区): ××

地址: ××

特此公告。

××小区业主大会筹备组(社区代章)

××年×月×日

附件5 关于小区首届业主委员会候选人报名的公告

× × 小区首届业主委员会委员候选人报名公告 (第×号)

× × 小区全体业主：

根据国务院、× × 省、× × 市物业管理条例以及十部委《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》(建房规〔2020〕10号)、省住建厅等五部门《关于进一步加强住宅小区物业管理工作的通知》(晋建文〔20× × 〕× × 号)、市委组织部等部门《关于加强× × 若干意见》(文〔20× × 〕× × 号)、《关于加强党建引领× × 建设的若干措施》(文〔20× × 〕× × 号)等政策法规精神，本小区首届业主委员会委员候选人报名工作正式启动，具体报名公告如下：

一、业主委员会候选人报名条件

1. 本物业管理区域内的业主，具有完全民事行为能力，身体健康，有必要的工作时间；
2. 遵守国家有关法律、法规，在小区内无违章搭建等违法违规行为；
3. 遵守小区各项管理制度，模范履行行业义务等；
4. 长期居住在本小区，对小区公共事务作出过突出贡献，责任心强，公正 廉洁，具有一定的组织能力和协调沟通能力；

5. 本人或其亲属未在本物业管理区域的物业服务企业及其下属企业内入股 或任职；

6. 政治素质高、道德品行好、群众工作能力强、思想过硬的党员业主优先。

欢迎小区业主中的中共党员、党代表、人大代表、政协委员、社区“两委” 班子成员、网格党支部书记、党小组长以及具有财务、法律、工程、环境、物业管理等经历的业主积极参加业主委员会委员候选人报名，发挥先锋模范和专长作用。

二、报名所需证明资料

1. 本人产权证(或购房合同)原件及复印件1份(原件现场核验)；

2. 本人身份证原件及复印件1份(原件现场核验)；

3. 业主联名推荐的，需在《报名登记表》中附上推荐人的相关信息及签名。

业主委员会委员候选人《报名登记表》填写务必真实、完整，如有不符合实际者，一经查实，取消报名资格。

三、报名方式

1. 业主自荐；

2. 10名以上业主联名推荐；

3. 社区“两委”推荐。

四、报名时间及地点：

1. 报名时间：××年×月×日—××年×月×日(7日)
2. 报名地点：××社区办事大厅
3. 报名方式：请业主到社区领取《报名登记表》，并携带上述报名资料现场报名。
4. 联系电话：xx

附：报名登记表

业主联名推荐表

×× 小区业主大会筹备组（社区代章）

×× 年 × 月 × 日

× ×小区首届业主委员会委员候选人报名登记表

填表日期： 年 月 日

姓名		身份证号		照片
性别		联系电话		
年龄		婚姻状况		
现居住地址	____栋____单元 ____楼____号	房屋面积		
学历		政治面貌		
工作单位	起止年月	工作单位		职位
学历情况 (最高学历)	起止年月	教育机构		专业
家庭成员 (直系亲属)	姓名	工作单位		关系
个人参选 宣言				
备注	1. 附身份证正反面复印件； 2. 附产权证明复印件、夫妻共有产附结婚证复印件； 3. 其他需提交的材料。			
本人承诺以上所填信息和所提供资料均真实有效，如与事实不符，愿意承担相应后果。 后附：业主推荐表 (本人) 签字：				

业主联名推荐表

序号	推荐人姓名(签字、手印)	房号	产权证号/合同号	联系方式
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

附件6 关于小区首届业主委员会初步候选人考察的公告

× × 小区首届业主委员会初步候选人考察公告
(第×号)

× × 小区全体业主：

× × 小区首届业主委员会候选人报名工作从×月×日至×月×日止， 经过× × 社区“两委”推荐、小区业主个人自荐、业主联名推荐等方式，筹备组共收到×名业主报名材料。筹备组对此×名报名业主，按照业主委员会候选人中党员比例一般不低于60%的规定，从政治面貌、年龄、性别、学历、 工作经历及楼栋分布等代表性方面逐一进行资格核查，确定了×名业主委员会初步候选人(其中： ×名党员， ×名群众)。

现拟对此×名初步候选人进行适岗考察，初步候选人名单如下(以姓氏笔画为序)：

序号	姓名	性别	年龄	学历	工作单位	政治面貌	住址
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							

8							
9							

筹备组将会同街道党工委、社区“两委”组成考察组，广泛听取党员、群众和有关单位意见。

公告期：××年×月×日—××年×月×日(7日)

小区业主对上述初步候选人如有异议，请在公告期内与筹备组联系。

联系电话：××

联系地址：××

××小区业主大会筹备组（社区代章）

××年×月×日

附件7 关于小区首届业主委员会正式候选人名单的公示

× ×小区首届业主委员会正式候选人名单公示
(第×号)

× ×小区全体业主:

根据《× ×小区首届业主委员会初步候选人考察公告》安排，筹备组在公告期间向辖区派出所等部门对×名初步候选人进行了考察核实。根据相关部门的证明，此×名初步候选人均无违法违规行爲，具备担任业主委员会候选人的条件。经报街道批准，本小区第一届业主委员会正式候选人(按姓氏笔画 排序)名单公告如下:

序号	姓名	性别	年龄	学历	工作单位	政治面貌	住址
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

公示期: × ×年×月×日 — × ×年×月×日(7日)

联系电话： × ×

联系地址： × ×

× × 小区业主大会筹备组（社区代章）

× × 年 × 月 × 日

附件8 关于小区业主委员会委员正式候选人的简历表

× × 小区业主委员会委员正式候选人简历表

照片	(姓名) (房号) (性别), (年龄) 岁, (民族), (籍贯) 毕业于(学校), (学历) (政治面貌) (职务) (竞选感言)
照片	(姓名) (房号) (性别), (年龄) 岁, (民族), (籍贯) 毕业于(学校), (学历) (政治面貌) (职务) (竞选感言)
照片	(姓名) (房号) (性别), (年龄) 岁, (民族), (籍贯) 毕业于(学校), (学历) (政治面貌) (职务) (竞选感言)
照片	(姓名) (房号) (性别), (年龄) 岁, (民族), (籍贯) 毕业于(学校), (学历) (政治面貌) (职务) (竞选感言)

× × 业主大会筹备组(社区党组织代章)

× × 年 × 月 × 日

附件9 关于小区召开业主大会会议的通知

××小区召开首次业主大会会议的公告 (第×号)

××小区全体业主:

根据本小区业主大会工作计划安排,现拟组织召开业主大会会议投票选举首届业主委员会委员。具体会议召开事项公告如下:

一、会议时间

此公告公示15日后,于××年×月×日开始进行业主表决票送达与回收。

投票时间××年×月×至××年×月×日(×天)

若参与投票的业主人数未达到《民法典》规定的全体业主人数的三分之二,将适当延长业主投票时间,最长不得超过×日。本次业主大会会议的表决原则按《民法典》第二百七十八条规定实行。

二、会议表决事项

议题一:表决《管理规约》等4个文件

议题二:选举首届业主委员会委员

三、表决票的送达与回收

本次表决票的发放与回收工作由××负责,投票方式如下:

1. 站点投票:在××设立投票站点,业主携带身份证件到现场投票表决;

2. 入户投票:采取入户上门发放表决票,由业主现场投票表决;

3. 电话投票: 根据业主身份信息及联系方式, 采用电话录音、微信、QQ 或短信投票的方式来征求业主意见;

4. 委托投票: 如业主本人因其他原因无法参与表决的, 可以采取书面委托 形式委托他人投票 (利益相关方不得被委托投票)。

委托投票说明:

业主委托他人投票的, 委托人须携带由业主本人签字的授权委托书、业主 身份证复印件、被委托人身份证复印件, 经调查员现场与业主本人电话联系确 认授权委托文件的真实性后, 方可代为投票。

四、表决票收回和封存

每天投票结束后票箱存放于 × ×, 现场24小时监控票箱的安全。

望广大业主相互转告, 积极参与, 如业主有疑问请与 × × 小区业主大会筹备组联系。

联系电话: × ×

联系地址: × ×

× × 小区业主大会筹备组 (社区代章)

× × 年 × 月 × 日

附件10 关于小区首次业主大会会议表决票的票样

× × 小区首次业主大会会议表决票

尊敬的业主：

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关法律、法规的规定，经业主大会筹备组集体讨论，完成了小区《业主大会议事规则》《管理规约》《业主委员会工作规则》《业主委员会选举办法》的修订工作，首届业主委员会候选人经过公示已确定为正式候选人，现将四个文件和候选人名单提交全体业主表决。

为了小区的美好明天，请您仔细阅读以下投票说明并投出您神圣的一票。

业主姓名：_____ 楼栋房号：_____ 房屋建筑面积：_____m²

序号	表决内容	表决意见
1	《业主大会议事规则》	同意口反对口弃权口
2	《管理规约》	同意口反对口弃权口
3	《业主委员会工作规则》	同意口反对口弃权口
4	《业主委员会选举办法》	同意口反对口弃权口

首届业主委员会候选人名单(按姓氏笔画排序)

1							同意口反对口弃权口
2							同意口反对口弃权口
3							同意口反对口弃权口
4							同意口反对口弃权口
5							同意口反对口弃权口
6							同意口反对口弃权口
7							同意口反对口弃权口
8							同意口反对口弃权口
9							同意口反对口弃权口

投票说明:

1. 勾选同意人数少于或等于×个候选人为有效票;

2. 勾选同意人数超过×个候选人为无效票。

3. 请在“表决意见”栏（同意、反对、弃权），相应选项处打✓。

本表决票所有填写内容均由业主本人或合法受托人亲自填写。

业主（受托人）签字：_____

电话：_____

附件11 封箱仪式流程

× × 小区业主大会封箱仪式

时 间： × ×

地 点： × ×

人 员：街道代表、社区代表、业主委员会候选人、业主代表等

会议流程：

1. 参加人员签到。
2. 介绍介绍本次业主大会会议情况。
3. 打开票箱，进行展示，确保各个票箱内无任何杂物。
4. 对票箱进行锁闭。并将票箱贴上封条，请业主代表、业主委员会代表在 票箱封条上签字。
5. 将票箱钥匙放置信封内，贴上信封密封条密封，并展示。
请业主代表在封条上签字。
6. 候选人现场演讲竞选感言。
7. 合影留念。

附件12 唱票大会流程

× × 业主大会表决事项唱票会议流程

时 间： × ×

地 点： × ×

人 员：街道代表、社区代表、业主委员会候选人、业主代表、唱票人员等

会议流程：

1. 参加人员签到。
2. 介绍唱票分组情况以及各组唱票人、计票人、监票人组成情况。
3. 检查票箱是否完好。
4. 打开票箱，对表决票数量进行清点。
5. 各唱票小区组领取表决票开始唱票、计票。
6. 统计各议题得票数与面积数。
7. 公布表决结果。

附件13 关于小区首次业主大会会议唱票的公告

× × 小区首次业主大会会议唱票公告
(第 × 号)

× × 小区全体业主:

小区业主大会会议征求意见工作已于×月×日结束,根据业主大会会议工作计划的安排,拟定于××年×月×日上午9:00在××进行唱票计票工作,欢迎各位小区业主到现场进行监督。

× × 小区业主大会筹备组(社区代章)

× × 年 × 月 × 日

附件14 关于小区业主大会会议表决结果的公示

× × 小区首次业主大会会议投票表决结果公示 (第×号)

根据× × 小区业主大会会议工作计划安排，业主大会会议筹备组于× × 年×月×日×时在× × 组织召开了开箱唱票、计票大会。为体现本次会议的客观、公正、合法、真实，唱票、计票会议在街道、社区以及部分业主代表的见证下进行。现将本次业主大会会议表决结果公示如下：

一、× × 小区业主总人数× × 户，此次参与表决人数× 户，占总人数的 × %；小区专有部分总面积× 平方米，此次参与表决专有部分面积× 平方米， 占总面积的× %。

本次业主大会会议参与表决的业主人数及专有部分面积数均超过了小区业主总人数和总建筑面积的三分之二，会议合法有效。

二 、 业主大会议题表决情况，如下：

议题	表决内容	同意票数		同意面积	
		票数	得票率	面积数 (m ²)	权数率
议题一	《业主大会议事规则》	X	X	X	X
议题二	《管理规约》	X	X	X	X
议题三	《业主委员会工作规则》	X	X	X	X
议题四	《业主委员会选举办法》	X	X	X	X

业主委员会候选人得票情况如下(按得票数高低排列)					
1	XX	X	X	X	X
2	XX	X	X	X	X
3	XX	X	X	X	X
4	XX	X	X	X	X
5	XX	X	X	X	X
6	XX	X	X	X	X
7	XX	X	X	X	X
8	XX	X	X	X	X
9	XX	X	X	X	X

上述表决结果符合《民法典》第二百七十八条规定，均获得参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。××小区业主大会会议表决的上述四项文件已获通过，首届业主委员会委员及候补委员顺利产生。

公示时间：××年×月×日—××年×月×日

特此公告。

××小区业主大会筹备组(社区代章)

××年×月×日

附件15 关于小区业主委员会委员工作分工的公告

× × 小区业主委员会委员工作分工公告

× × 小区全体业主：

根据《× × 市物业管理条例》第× × 条规定，业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。为此，本小区首届业主委员会于× × 年× 月× 日组织召开了首届业主委员会第一次会议。会上，经过业主委员会全体委员推选，产生了本届业主委员会主任× 名、副主任× 名，并就业主委员会委员工作进行了分工。现将业主委员会委员具体分工公示如下：

主 任：× × ×

副主任：× × ×

委员：× × ×、× × ×、× × ×

特此公告。

× × 小区第一届业主委员会(社区代章)

× × 年× 月× 日

附件16 小区业主委员会备案表

× × 小区业主委员会备案表

填表日期： 年 月 日

业主大会 (业主委员会) 名称	_____市_____区_____ (物业项目) 业主大会 (业主委员会)		
业主大会 成立时间		第____届	任期: ____年
开发建设单位		物业项目地址	
物业管理区域 总建筑面积		物业管理区域 总投票人数	
物业管理区域专有部分总建筑面积			
业主大会会议表决事项	表决结果		
	人数 (个)	建 筑 面 积 (m ²)	
1. 2. 3.	同 意： 1. 2. 3.	1. 2. 3.	
	反 对： 1. 2. 3.	1. 2. 3.	
	弃 权： 1. 2. 3.	1. 2. 3.	

业主委员会委员基本情况									
姓名	性别	年龄	文化程度	房产座落及权属登记号	工作单位	得票权数		委员分工	联系电话
						人数	面积(m ²)		
1									
2									
3									
业主委员会候补委员基本情况									
姓名	性别	年龄	文化程度	房产座落及权属登记号	工作单位	得票权数		委员分工	联系电话
						人数	面积(m ²)		
1									
2									
3									
备案人说明		上列内容已按程序向全体业主公示，投票结果如上。备案人保证内容及提交资料真实有效，如有虚假，愿承担由此引起的法律责任。 备案人：（签字）业主委员会主任：（签字） 年 月 日							
社区居民委员会意见		经办人：（签字）单位：（盖章） 年 月 日							
街道办事处备案意见		经办人：（签字）单位：（盖章） 年 月 日							

附件17 关于小区业主委员会换届选举的报告

× × 小区业主委员会换届选举的报告

xx 街道办事处、× × 社区居民委员会：

我会将于× × 年× 月× 日任期届满，为了保证本小区业主自治组织的合法性和延续性，根据《× × 省物业服务和管理条例》× × 条规定，我会应在任期届满× × 日前组织召开业主大会会议，完成换届选举。

现向街道和社区报告，请街道及社区指导我会组织召开业主大会会议，顺利完成换届工作，选举产生新一届业主委员会。

特此报告

× × 小区第× 届业主委员会

× × 年× 月× 日

附件18 关于小区召开业主大会换届选举新一届业主委员会的公告

× × 小区拟召开业主大会会议换届选举新一届
业主委员会的公告
(第×号)

× × 全体业主：

因我会于 × × 年×月×日任期届满，根据《× × 省物业管理条例》《× × 市物业管理条例》相关规定，我会应提前六十日组织召开业主大会会议，开展新一届业主委员会换届选举工作。

为了保证本次业主大会顺利召开并如期完成业主委员会换届选举工作，根据国家及省、市物业管理条例以及本小区《业主大会议事规则》《业主委员会选举办法》文件规定，拟由本届业主委员会组织成立业主委员会换届工作组（以下简称“工作组”）。

经报 × × 街道办事处及 × × 社区居民委员会同意，现确定换届工作组成员由 × 人组成，组长仍由街道代表担任，副组长由社区代表担任，另 × 名成员由本届业主委员会委员担任。

具体换届工作组成员名单如下：

组 长： × × ×

副组长： × × ×

组 员： × × ×

特此公告

× × 小区第 × 届业主委员会

× × 年 × 月 × 日

晋城市物业服务企业信用管理 “红黑榜”发布制度（试行）

为进一步加强物业服务行业监管，完善物业服务企业信用管理，提升全市物业服务水平，根据《山西省物业管理条例》及《山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法》（晋建房规字〔2025〕17号）等规章制度，结合本市实际，对物业服务项目“红黑榜”制度进一步完善。

一、适用范围

全市行政区域内选聘物业服务企业提供服务的住宅小区物业服务项目（商业办公项目可参照执行）。

二、发布周期

每月动态调整并公开发布。

三、评定主体

（一）市住建局负责建立健全全市住宅小区物业服务项目“红黑榜”制度，监督指导各县（市、区）物业主管部门对所辖区域内物业服务项目“红黑榜”制度落实。

（二）各县（市、区）物业主管部门负责辖区内物业服务项目“红黑榜”制度的具体执行，结合辖区实际，制定实施细则。对街道（乡镇）上报的“红黑榜”名单进行复核，形成住宅小区物业服务项目“红黑榜”名单，于每月28日前在《山西省智慧物业管理服务平台》公布。

（三）各物业服务项目属地按照评定原则，根据物业日常信访投诉等相关内容，完成属地物业服务项目“红黑榜”名单归集、初审，原则上每个街道（乡镇）每月都要形成本辖区住宅小区物业服务项目“红黑榜”名单，并于每月 26 日前将名单及印证材料报送至属地物业主管部门。

如有突发情况需要对名单变更的，可于 29 日之前补报，属地物业主管部门复核确定并上报。

四、评定原则

“红黑榜”评定应遵循“依法依规、科学规范、及时有效公开公正”的原则。

（一）物业服务项目（物业服务企业）在积极配合属地物业主管部门、街道（乡镇）、社区（村）开展物业管理工作，严格履行物业服务合同约定内容，提供质价相符的物业管理服务基本条件的前提下，还符合下列条件之一的，可列入“红榜”：

1. 积极配合各县区物业主管部门开展小区物业管理工作的，严格履行物业服务合同约定内容；
2. 政务便民热线投诉及业主投诉问题较少的，且能及时整改的；
3. 在各县区物业企业服务质量开展满意度测评中排名靠前的；
4. 在各级物业主管部门检查中发现隐患问题较少且影响较小，能及时整改的；

5. 积极响应政府号召，在抢险救灾、急难险重、社会公共事业及重大事项中表现优秀的；

6. 参加国家、省、市各种奖项评比获奖或获得荣誉称号的；

7. 其他应列入“红榜”的情形。

（二）物业服务项目（物业服务企业）有下列情形之一的，可列入“黑榜”：

1. 物业服务项目存在的问题被物业主管部门、其他相关部门责令限期整改，拒不整改或未按要求限期整改的；

2. 不配合进行“双随机、一公开”执法检查的；

3. 不履行物业服务合同约定内容，未提供质价相符服务造成业主投诉，经核查属实的；

4. 因物业服务企业原因，导致房屋公共部位、公共设施维修不及时，造成较大安全责任事故的；

5. 因物业服务存在问题造成业主较大群体上访造成恶劣影响，经核查属实的；

6. 物业服务项目未按规定进行前期物业服务等级、前期物业服务合同和项目负责人报备登记等工作的，经责令整改，拒不整改或3个月内整改不到位的；

7. 非法挪用、侵占住宅专项维修资金和公共收益的；

8. 被相关部门列为重点问题督办项目、企业，且整改不力的；

9. 物业服务项目存在对投诉举报虚假整改且被查实的；

10. 经各级物业主管部门督促、提醒，拒不参与年度信用评

价申报的；

11. 存在巧立名目违规收费或捆绑收费，经核查属实的；

12. 经物业主管部门认定，存在其他违法违规行为的。

五、结果运用

（一）“红榜”项目

1. 列入“红榜”名单的物业服务项目，在各级评优评先中优先评定，相关物业服务企业在其它项目选聘服务企业时予以优先考虑。

2. 年度内列入“红榜”累计 3 次以上的和由“黑榜”转为“红榜”的物业服务企业在当年度企业信用评价中予以加分。

3. 鼓励开发建设单位进行前期物业招投标时对“红榜”企业给予适当加分，社区、业主委员会（物管会）选聘物业服务企业时予以优先考虑。

（二）“黑榜”项目

1. 列入“黑榜”名单的物业服务项目，县（市、区）物业主管部门对企业法定代表人或项目负责人进行提醒、约谈、告诫，取消企业、项目年度各类评优评先资格。同时，县（市、区）物业主管部门联合相关部门对物业服务项目进行核查，对存在问题责令限期整改，整改不到位的，依法依规处置。

2. 县（市、区）物业主管部门对“黑榜”项目、企业进行重点监管，增加检查、抽查比例和频次。

3. 对一年内 3 次列入“黑榜”名单的物业服务项目，县（市、

区)物业主管部门指导街道(乡镇)组织社区、业主委员会(物管会)依法重新选聘物业企业。

六、有关要求

(一) 坚持公平公正原则。各县(市、区)物业主管部门应以守信联合激励和失信联合惩戒为宗旨,对辖区内物业服务项目进行全面评估,认真落实“红黑榜”评定工作,切实激发物业行业活力,提升物业服务质量。

(二) 建立申诉机制。被列入“黑榜”的物业服务项目(物业服务企业)如对评定结果存在异议,可在名单公布之日起5个工作日内,向属地物业主管部门提交书面异议申请,并提供相关证据。属地物业主管部门若认定异议成立,需在受理异议申请后5个工作日内,协同街道(乡镇)及时进行核查,并出具撤销“黑榜”信息的书面决定;若认定异议不成立,则应向异议申请人书面下达异议认定决定。

(三) 落实关联责任。在同一县(市、区)内,若物业服务企业管理的多个项目中,有1个项目被列入“黑榜”,则该企业当月在该县(市、区)内的其他在管项目均不得列入“红榜”。

(四) 鼓励积极整改。“黑榜”长期有效。对于列入“黑榜”名单的企业,若能积极整改,消除不良社会影响并取得社会认同,经县(市、区)物业主管部门和街道(乡镇)认定整改合格后,将在认定合格之日起7日内从“黑榜”名单中移出,并通知相关物业企业。

本制度自印发之日起执行，有效期二年。如与上位法冲突，优先适用上位法规定。

关于《晋城市住宅专项维修资金管理实施细则》的补充通知

为进一步加强我市住宅专项维修资金管理，优化使用流程，提高维修资金使用率，切实保障资金安全和业主合法权益。根据《住宅专项维修资金管理办法》《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》《晋城市物业管理条例》等法律法规，现将晋市建房〔2025〕88号文件中《晋城市住宅专项维修资金管理实施细则》进行如下调整：

第十四条 （二）业主表决。《方案》应经维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且经参与表决专有部分面积过三分之二的业主且参与表决人数过半数的业主同意。表决结果在物业管理区域显著位置公示7日。

若《晋城市住宅专项维修资金管理实施细则》与上级文件相冲突，执行上级文件。

