

内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件 内蒙古自治区民政厅文件

内建物〔2023〕159号

内蒙古自治区住房和城乡建设厅 民政厅关于印发《内蒙古自治区物业管理委员会组建办法》的通知

各盟市住房和城乡建设局、民政局，满洲里市、二连浩特市住房和城乡建设局、民政局：

为深入贯彻落实《内蒙古自治区物业管理条例》，规范物业管理委员会组建工作，现将《内蒙古自治区物业管理委员会组建办法》印发给你们，请遵照执行。

内蒙古自治区住房和城乡建设厅

（此件主动公开）

内蒙古自治区民政厅

2023年9月4日

内蒙古自治区物业管理委员会组建办法

为推进和规范内蒙古自治区物业管理委员会组建工作，依据《内蒙古自治区物业管理条例》相关规定，结合我区实际，制定本办法。

第一条 自治区行政区域内的住宅物业管理委员会组建适用本办法。其他物业项目可参照执行。

第二条 物业管理委员会依据《内蒙古自治区物业管理条例》承担相关职责，引领业主提升自治水平，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。

第三条 自治区住房和城乡建设主管部门负责指导、监督管理全区物业管理委员会组建工作。

盟市住房和城乡建设主管部门负责指导、监督管理本行政区域内物业管理委员会组建工作，负责建立健全物业管理委员会委员培训制度。

旗县(市、区)物业主管部门负责对苏木乡镇人民政府、街道办事处组建物业管理委员会工作进行具体指导和开展业务培训。

苏木乡镇人民政府、街道办事处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。嘎查村民委员会、居民委员会协助苏木乡镇人民政府、街道办事处做好相关工作。

第四条 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。

第五条 有下列情形之一的，物业项目所在地苏木乡镇人民政府、街道办事处应当组织嘎查村民委员会、居民委员会、业主、物业使用人依法组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

（二）具备成立业主大会条件，但因相关原因影响未能成立的；

（三）召开业主大会会议后，未能选举产生业主委员会的；

（四）需要重新选举业主委员会，经物业所在地苏木乡镇人民政府或者街道办事处指导、协助后，仍不能选举产生业主委员会的。

第六条 符合组建条件的，苏木乡镇人民政府、街道办事处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。公示期限不得少于七日。

第七条 物业管理委员会由嘎查村民委员会、居民委员会、业主、物业使用人代表等三人以上单数组成，其中业主代表不少于物业管理委员会人数的二分之一。

第八条 业主担任物业管理委员会委员的，应当符合下

列条件：

- （一）身体健康，具有完全民事行为能力；
- （二）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （三）热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- （四）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；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）未有《内蒙古自治区物业管理条例》规定的房屋使用禁止规定的行为；
- （七）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符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

第九条 物业管理委员会委员人选通过下列方式产生：

- （一）嘎查村民委员会、居民委员会推荐；
- （二）嘎查村（社区）党组织推荐；
- （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十人。推荐人选应当经本人同意。

公示截止日后七日内，苏木乡镇人民政府、街道办事处组织嘎查村民委员会、居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

由嘎查村民委员会、居民委员会代表担任，副主任由嘎查村民委员会、居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名单确定后，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当将委员姓名、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，公示期限不得少于七日。如有异议的，应书面向苏木乡镇人民政府、街道办事处提出，苏木乡镇人民政府、街道办事处应当在五日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

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。

第十一条 物业管理委员会成立后，由苏木乡镇人民政府、街道办事处自行备案，并将组建公告、嘎查村（居）民委员会代表推荐表、业主联名推荐表、业主自荐表、组成人员情况公示及异议核查等材料存档。

物业管理委员会持苏木乡镇人民政府、街道办事处出具的备案表和印章刻制证明，向公安机关申请刻制物业管理委员会印章。物业管理委员会印章印文中应当包含名称和届别。

物业管理委员会主任负责保管物业管理委员会印章，并建立印章管理使用制度。

苏木乡镇人民政府、街道办事处应当将备案情况及时书面告知所在地物业主管部门。

第十二条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，接受苏木乡镇人民政府、街道办事处、社区党组织、嘎查村民委员会、居民委员会的指导和监督，接受业主监督。组织业主履行下列职责：

（一）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；

（二）召集业主大会会议或者全体业主会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会履职情况；

（三）组织业主选聘、解聘物业服务人，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（四）组织业主决定共用部分的经营方式，拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（五）组织维修资金的使用以及维修资金的补交、续交；

（六）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人履行物业服务合同，督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改，督促业主交纳物业费；

（七）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（八）组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（九）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（十）定期向业主通报工作情况；

（十一）在物业管理区域内配合行政执法机关开展执法工作；

（十二）配合、支持嘎查村民委员会、居民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十三）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第十三条 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和主持，三分之一以上委员提出召开物业管理委员会会议的，主任应当组织召开会议。

物业管理委员会会议应当有过半数委员且过半数业主代表委员参加。业主代表委员不能委托他人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数委员签字同意。会议结束后三日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不得少于七日。

物业管理委员会全体成员有同等表决权。

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。

第十四条 物业管理委员会委员有下列情形之一的，委员资格自情形发生之日起自然终止，由物业管理委员会向业主公示，并应当在三十日内向苏木乡镇人民政府、街道办事处办理变更备案手续：

- （一）以书面形式向物业管理委员会提出辞职；
- （二）业主代表不再是本物业管理区域内业主的；
- （三）嘎查村民委员会、居民委员会代表因工作岗位调整，不能继续担任的；

（四）因健康等原因无法履行职责且未提出辞职；

（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）法律、法规以及管理规约规定的其他情形；

物业管理委员会委员一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上，或者不再符合本办法规定的委员条件的，物业管理委员会应当提请苏木乡镇人民政府、街道办事处依法终止其委员资格。违反法律、法规规定的情形，按照相关规定处理。

物业管理委员会委员应当自资格终止之日起五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。

第十五条 物业管理委员会委员发生缺额的，由苏木乡镇人民政府或者街道办事处按照本办法的有关规定及时进行补充。

第十六条 物业管理委员会相关工作经费及委员津贴由业主承担的，应当由全体业主依法共同决定。相关收支情况应当在物业管理区域显著位置进行公示，每年不少于二次，每次公示期不少于十日。

第十七条 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，由苏木乡镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

第十八条 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，并与业主委员会办理移交手续后解散；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，苏木乡镇人民政府或者街道办事处应当在三十日内解散物业管理委员会。

物业管理委员会重新组建或解散后，苏木乡镇人民政府或者街道办事处应当收回物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公示。

第十九条 物业管理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。苏木乡镇人民政府、街道办事处对物业管理委员会作出的违反法律、法规、业主大会议事规则、管理规约等规定的，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

物业管理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。

第二十条 本办法自 2023 年 10 月 15 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. 苏木乡镇人民政府（街道办事处）物业管理区域物业管理委员会委员人选自荐表
 4. 苏木乡镇人民政府（街道办事处）物业管理区域物业管理委员会委员人选嘎查村民（居民）委员会或社区推荐表
 5. 苏木乡镇人民政府（街道办事处）物业管理区域物业管理委员会委员人选联名推荐表
 6. 物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公示
 7. 物业管理委员会成立证明
 8. 印章刻制证明

附件 1

物业管理委员会组建工作流程

一、公告：苏木乡镇人民政府、街道办事处公告拟组建物业管理委员会相关事项。

二、推荐人选：嘎查村民委员会、居民委员会推荐；社区党组织推荐；业主自荐或者联名推荐等方式产生。

三、确定人选：苏木乡镇人民政府、街道办事处组织嘎查村民委员会、居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。

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、备案刻章。

附件 2

关于***物业管理区域组建物业管理委员会的公告

《内蒙古自治区物业管理条例》（以下简称《条例》）已于 2018 年 8 月 1 日起施行。《条例》第三十五条规定，苏木乡镇人民政府、街道办事处负责组建物业管理委员会。依照《条例》规定，***苏木乡镇人民政府***街道办事处拟在***小区组建物业管理委员会，现将具体要求公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由嘎查村（居）民委员会代表、业主、物业使用人等**人（3 人以上单数）组成。物业管理委员会主任由嘎查村（居）民委员会代表担任，副主任由嘎查村（居）民委员会指定一名业主代表担任，任期 3 年。

二、任职条件

- （一）身体健康，具有完全民事行为能力；
- （二）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （三）热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- （四）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；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）未有本条例规定的物业使用和维护禁止性规定的

附件 5

*****苏木乡镇人民政府（街道办事处）***物业管理区域物业管理委员会委员人选联名推荐表**

姓 名		性 别		照片
民 族		政治面貌		
学 历		职 业		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
本人意愿	是否同意 (本人签字)			
联名推荐意见（与物业管理委员会委员资格相匹配）：				
年月**日				
序号	姓名（签字）	身份证号	家庭住址	手机号
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

附件 6

***物业管理区域物业管理委员会组成人员情况公示

***物业管理区域全体业主、物业使用人：

为进一步规范物业管理秩序，提升社区整体居住环境，依据《内蒙古自治区物业管理条例》及配套文件的相关规定，内蒙古自治区***市***区***苏木乡镇人民政府、街道办事处决定在***物业管理区域成立物业管理委员会。***物业管理区域物业管理委员会依照《内蒙古自治区物业管理条例》履行相关职责，组织业主共同决定物业管理事项。

物业管理区域物业管理委员会设委员**名，其中主任为社区居民委员会代表***，副主任为***物业管理区域业主***。现将***物业管理区域物业管理委员组成人员情况公示如下：

主任 姓名，性别，职业，住址，产生方式

副主任 姓名，性别，职业，住址，产生方式

委员 姓名，性别，职业，住址，产生方式

.....

（住址具体到门牌号。产生方式指嘎查村民委员会、居民委员会推荐、社区党组织推荐，或者自荐、联名推荐。）

公示期自**年**月**日至**年**月**日止（不少于 7 日），对上述物业管理委员会委员如有异议，请在公示期内以书面形式提交至***嘎查村民委员会、社区居民委员会。

苏木乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）

年月**日

附件 7

***物业管理委员会成立证明

[苏木乡镇人民政府、街道办事处]物管会备[年]第 号

名称	内蒙古自治区***市***区***苏木乡镇人民政府(街道办事处)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 (四至)	东至: 西至: 南至: 北至:						
物业管理委员会情况	物业管理委员会共___人, 委员具体情况如下:						
	职务	姓名	性别	职业	家庭住址	身份证号	手机号码
	主任						
	副主任						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						
	委员						

	委员					
注：物业管理委员会委员身份证复印件附上。						
声明	本物业管理委员会委托_____（姓名），身份证号_____，到贵单位办理物业管理委员会成立手续，并保证填报的相关材料真实。如存在隐瞒或者提供材料不真实等行为，本物业管理委员会将承担由此引发的法律后果。 委员签字：_____ _____ 受托人（签字）：_____ **年**月**日					
审定意见	该物业管理委员会提交的材料齐全，符合条件，现予以成立。有效期：____年____月____日至____年____月____日。 经办人(签字): ***苏木乡镇人民政府(街道办事处)(盖章) **年**月**日					

说明：本成立证明一式两份，由苏木乡镇人民政府、街道办事处、物业管理委员会各留存一份。

附件 8

印 章 刻 制 证 明

***市公安局_____分局（部门）：

市旗县（市、区）***苏木乡镇人民政府（街道办事处）_____物业管理委员会已完成备案，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，物业管理委员会应当将印鉴留存原备案部门。

特此证明。

_____苏木乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）

年月**日

内蒙古自治区住房和城乡建设厅办公室 2023 年 9 月 4 日印发
