

# 呼和浩特市物业管理委员会 组建与运行实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理委员会组建办法》等相关规定，为规范物业管理委员会的组建和运行，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 本市行政区域内住宅物业管理委员会的组建、运行和监督管理工作适用于本细则。

**第三条** 一个物业管理区域组建一个物业管理委员会。物业管理委员会应当建立党组织，并纳入党建引领下的基层治理体系统筹运行，以铸牢中华民族共同体意识为主线，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。

**第四条** 旗县区物业行政主管部门负责对乡镇人民政府、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。

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。

村民委员会、居民委员会协助乡镇人民政府、街道办事处做好相关工作。

**第五条** 乡镇人民政府、街道办事处要在物业管理委员会组建过程中加强人选把关，对物业管理委员会委员候选人进行审核。统筹社区治理资源，引导业主中的中共党员、人大代表、政协委员、网格员、社区志愿者积极参选物业管理委员会委员。支持符合条件的社区党组织、村民委员会、居民委员会成员通过法定程序担任物业管理委员会委员，聘任物业管理委员会委员进入社区党组织、村民委员会、居民委员会担任兼职委员。

## 第二章 组建程序

**第六条** 有下列情形之一的，物业项目所在地乡镇人民政府、街道办事处应当组织村民委员会、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；
- （五）因业主委员会委员缺额、在任期内无法履职，且未能重新选举，导致业主委员会无法正常履职的。

**第七条** 物业管理委员会委员由村民委员会、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委员人数的二分之一。

**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)拥护中国共产党的领导,遵守国家有关法律、法规、管理规约(临时管理规约)、业主大会议事规则,履行业主义务;

(二)身体健康,具有完全民事行为能力;

(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)本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系;

(五)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;

(六)未被人民法院纳入失信被执行人名单;

(七)未在物业管理活动中,违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任;

(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。

**第九条** 符合组建条件的,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在物业管理区域内显著位置不少于两处进行公告,公告期限不少于7日。公告中明确拟组建物业管理委员会的名称、届数、任期及职责以及物业管理委员会委员的人选要求、报名方式、起始日期等。

**第十条** 物业管理委员会委员人选可以通过村民委员会、居民委员会推荐、村(社区)党组织推荐,业主自荐或者业主联名推荐等方式产生。业主联名推荐的,联名业主不少于10人并经

推荐人选本人同意。推荐和自荐的人选人数应为物业管理委员会总人数的两倍以内。人选人数超过拟组建的物业管理委员会委员人数时，乡镇人民政府、街道办事处可设定候补委员，确定候补委员人数，候补委员人数不得超过物业管理委员会委员总人数的二分之一。

业主自荐或联名推荐物业管理委员会业主代表候选人时，一户有两个以上所有权人的，应当推选1人参加自荐或联名推荐。

**第十一条** 乡镇人民政府、街道办事处组织村民委员会、居民委员会根据人选自荐、推荐情况，拟定物业管理委员会委员名单。可同步拟定候补委员名单。其中物业管理委员会主任由村民委员会、居民委员会代表担任，副主任由村民委员会、居民委员会指定一名业主代表担任。

**第十二条** 乡镇人民政府、街道办事处应当将拟定的委员姓名、职业、住址等情况在物业管理区域内显著位置不少于两处进行公示，公示期限不少于7日。有候补委员的，应当一并公示。如有异议的，应书面向乡镇人民政府、街道办事处提出，乡镇人民政府、街道办事处应当在5日以内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示。

拟定的物业管理委员会委员、候补委员不符合资格条件的，乡镇人民政府、街道办事处应当予以调整，并重新公示调整的物业管理委员会委员、候补委员名单。

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起成立。

**第十三条** 乡镇人民政府、街道办事处应当自物业管理委员

会成立之日起3日以内，在物业管理区域显著位置、业主群及智慧物业平台等互联网渠道发布成立公告，包括成立时间和委员姓名、职业、住址和分工等情况，公告期不少于15日。

**第十四条** 物业管理委员会成立后，由乡镇人民政府、街道办事处自行备案，将组建公告、推荐表、自荐表、组成人员情况公示及异议核实等组建过程资料立卷存档，并将备案情况及时书面告知所在地物业行政主管部门。

**第十五条** 物业管理委员会持乡镇人民政府、街道办事处出具的备案表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。物业管理委员会应当建立印章管理使用制度，并指定专人负责保管印章。

### 第三章 工作职责及运行

**第十六条** 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。

**第十七条** 物业管理委员会应当制定工作规则并按照工作规则规范履职。

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

会主任、副主任无法组织召集和主持物业管理委员会会议的，经乡镇人民政府、街道办事处同意，其他委员也可召集和主持会议。

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。物业管理委员会委员有同等表决权，不能委托他人参加会议。候补委员可以列席物业管理委员会会议，但不具有表决权。

物业管理委员会会议可以邀请业主代表旁听，具体办法由物业管理委员会工作规则约定。

物业管理委员会会议应当制作书面记录并存档。

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3日以内，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，公示期限不少于7日。

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。

**第十八条** 物业管理委员会委员中村民委员会、居民委员会代表发生缺额的，由村民委员会、居民委员会重新调整加入物业管理委员会。物业管理委员会委员中业主代表发生缺额的，有候补委员的从候补委员名单中递补；无候补委员的，应当按照本细则规定程序及时增补，增补情况应当及时公示。

**第十九条** 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，每年不少于两次，每次公示期不少于10日。

物业管理委员会有权使用业主委员会会议事用房；没有业主委

员会议事用房的，可由乡镇人民政府、街道办事处可从现有物业管理用房中调剂使用。物业服务企业应当配合物业管理委员会在物业管理区域内开展工作。

## 第四章 任期及解散

**第二十条** 物业管理委员会的任期一般不超过三年，物业管理委员会在任期届满前，因已经启动首次业主大会会议筹备，或有业主委员会换届选举、重新选举等工作需要的，可向乡镇人民政府、街道办事处提出延期申请。经申请同意后任期可适当延长，但最多不超过6个月。延期履职的物业管理委员会应当在任期届满前完成印章更换等衔接事项。

**第二十一条** 物业管理委员会任期届满时，仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由乡镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。经达到法定表决要求的业主共同决定或小区管理规约、业主大会议事规则约定，在征得本届物业管理委员会中业主代表同意后，物业管理委员会及委员可连任，连任的物业管理委员会以届期作为区别。

**第二十二条** 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，乡镇人民政府、街道办事处应当在30日以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，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。

## 第五章 监督管理

**第二十三条** 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。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。

**第二十四条** 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30日内向乡镇人民政府、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）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以内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上，或者不再符合本细则规定的委员条件的，物

业管理委员会应当提请乡镇人民政府、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5日以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。

## 第六章 附 则

**第二十五条** 本细则所称旗县区包括经济技术开发区。

**第二十六条** 本细则所称的“物业管理区域显著位置”主要包括物业管理区域信息公示栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客户接待场所等。

**第二十七条** 本细则所称的“日”为自然日。本细则所称的“以上”“以内”包括本数。

**第二十八条** 本细则自2025年11月17日起实施。《呼和浩特市物业管理委员会组建指引》（呼住建发〔2021〕422号）同时废止。非住宅类物业管理委员会的组建、运行和日常活动，参照本细则。

附件：1.关于\*\*\*（物业管理区域）组建物业管理委员会的公告

2.\*\*\*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

3.\*\*\*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村(居)民委员会或  
村(社区)党组织推荐表

4.\*\*\*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

5.\*\*\* (物业管理区域)物业管理委员会组成人员(含  
候补委员)情况公示

6.关于\*\*\* (物业管理区域)物业管理委员会成立的  
公告

7.\*\*\*物业管理委员会成立证明



## 附件 1

# 关于\*\*\*（物业管理区域）组建 物业管理委员会的公告

《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》（以下简称《条例》）第二十九条规定，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，\*\*\*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，业主代表不少于物业管理委员会委员人数的二分之一。物业管理委员会主任由村（居）民委员会代表担任，副主任由村（居）民委员会指定一名业主代表担任，任期3年。

（当推荐、自荐人选人数超过拟组建的物业管理委员会委员人数时，乡镇人民政府、街道办事处可设定候补委员，确定候补委员人数，候补委员人数不得超过物业管理委员会委员总人数的二分之一。）

### 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、管理规约（临时管理规约）、业主大会议事规则，履行业主义务；

（二）身体健康，具有完全民事行为能力；

（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) 本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

(五) 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；

(六) 未被人民法院纳入失信被执行人名单；

(七) 未在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任；

(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。

鼓励和支持中共党员、人大代表、政协委员、网格员、社区志愿者积极参选物业管理委员会委员。

### **三、委员产生程序**

#### **(一) 人选推荐**

1. 村民委员会、居民委员会推荐；
2. 村（社区）党组织推荐；
3. 业主自荐或 10 人以上业主联名推荐。

#### **(二) 确定委员人选**

乡镇人民政府、街道办事处组织村民委员会、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。可同步确定候补委员名单。

#### **(三) 委员名单公示**

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，有候补委员的，将一并公示。公示期为 7 日。

### **四、工作职责**

物业管理委员会依照《条例》第二十九条等相关规定，组织业主共同决定物业服务事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

#### 四、报名方式

##### （一）报名材料

业主自荐人或被推荐人需提供本人身份证、房产证原件及复印件，并填写委员人选自荐表或联名推荐表（表格可在\*\*\*自行下载，或到\*\*\*村民委员会、社区居民委员会领取）。

##### （二）报名时间

\*\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*月\*\*日 9:00—17:00。

##### （三）报名地点及联系人

\*\*\*村民委员会、社区居民委员会（\*\*\*具体地址）

联系人：\*\*\*；电话：\*\*\*

\*\*\*乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）

\*\*\*年\*\*月\*\*日

附件 2

**\*\*\*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**

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				
自荐理由	(与物业管理委员会委员资格相匹配)			
<p>本人自愿申请成为物业管理委员会委员，承诺提交的相关报名材料真实有效，符合法律法规，并遵守相关规定，依法履行物业管理委员会委员工作职责。</p> <p style="text-align: right;">自荐人（签字）： **年**月**日</p>				

附件 3

**\*\*\*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  
村（居）民委员会或村（社区）党组织  
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				
被推荐人 意见	<p style="text-align: center;">本人自愿申请成为物业管理委员会委员，承诺提交的相关报名材料真实有效，符合法律法规，并遵守相关规定，依法履行物业管理委员会委员工作职责。</p> <p style="text-align: right;">本人签字： **年**月**日</p>			
推荐意见	<p style="text-align: center;">（与物业管理委员会委员资格相匹配）</p> <p style="text-align: right;">（推荐单位盖章） **年**月**日</p>			

附件 4

**\*\*\*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 <span style="float: right;">（本人签字）</span>			
联名推荐意见（与物业管理委员会委员资格相匹配）： <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">**年**月**日</div>				
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 5

## \*\*\*（物业管理区域）物业管理委员会 组成人员（含候补委员）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《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》及配套文件的相关规定，\*\*\*旗县区\*\*\*乡镇人民政府、街道办事处决定在\*\*\*物业管理区域**组建**物业管理委员会（届数）。\*\*\*物业管理区域物业管理委员会依照《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》履行相关职责，组织业主共同决定物业服务事项，并**推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会**。

\*\*\*物业管理区域物业管理委员会设委员\*\*名，候补委员\*\*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\*\*\*物业管理区域拟定物业管理委员组成人员（含候补委员）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

.....

候补委员 姓名，性别，职业，住址，产生方式

.....

（住址具体到门牌号。产生方式指村民委员会、居民委

员会推荐、村（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（含候补委员）如有异议，请在公示期内以书面形式提交至\*\*\*村民委员会、社区居民委员会。

\*\*\*乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）

\*\*年\*\*月\*\*日

附件 6

## 关于\*\*\*（物业管理区域）物业管理委员会成立的公告

\*\*\*（物业管理区域）全体业主、物业使用人：

按照《呼和浩特市住宅小区物业管理条例》等相关规定。\*\*\*旗县区\*\*\*乡镇人民政府（街道办事处）于\*\*年\*\*月\*\*日发布组建公告，决定在\*\*\*（物业管理区域）组建\*\*\*物业管理委员会（届数、任期等）。

物业管理委员会委员人选经\*\*\*村（居）民委员会推荐、村（社区）党组织推荐，业主自荐或者业主联名推荐，并经乡镇人民政府、街道办事处组织村民委员会、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（含候补委员）名单并完成委员公示等流程，公示期满无异议（或者经核查异议不成立，或者经核查异议成立，更换物业管理委员会委员、候补委员重新公示期满无异议），\*\*\*（物业管理区域）物业管理委员会（届数）于\*\*年\*\*月\*\*日成立。

特此公告

附件：物业管理委员会委员名单（含候补委员）

\*\*\*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

[ 乡镇人民政府、街道办事处 ] 物管会备 [      年 ] 第    号

名称	***旗县区***乡镇人民政府（街道办事处） 物业管理区域物业管理委员会（含届数）						
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	物业管理委员会共有___人，委员（含候补委员）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						
	.....						
	候补委员						

	候补委员								
	.....								
注：物业管理委员会委员身份证复印件附后。									
声明	<p style="text-align: center;">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。</p> <p>委员签字： _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>受托人（签字）： _____</p> <p style="text-align: right;">**年**月**日</p>								
审定意见	<p style="text-align: center;">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。</p> <p>经办人（签字）：</p> <p style="text-align: center;">***乡镇人民政府（街道办事处）（盖章）</p> <p style="text-align: center;">**年**月**日</p>								

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