



## 关于印发《吴忠市环境和物业管理委员会管理办法（试行）》的通知

吴住建规发〔2023〕5号

各县（市、区）住建局：

现将《吴忠市环境和物业管理委员会管理办法（试行）》印发你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

吴忠市住房和城乡建设局

2023年11月9日

（此件公开发布）



## 吴忠市环境和物业管理委员会管理办法（试行）

### 第一章 总则

第一条 为提升城镇住宅小区物业管理服务质量和水平，破解城镇住宅小区业主大会、业主委员会成立难等问题，依据国家、自治区深化城市基层治理相关要求，有效规范本市范围内环境和物业管理委员会工作，保障环境和物业管理委员会的组建和规范有序运行，制定本管理办法。

第二条 本市范围内住宅小区环境和物业管理委员会的组建、运行和监督管理活动，适用本办法。

第三条 吴忠市住房和城乡建设局牵头制定本管理办法，指导各县（市、区）开展环境和物业管理委员会的组建、运行工作。

各县（市、区）物业管理行政主管部门负责具体指导辖区内环境和物业管理委员会的组建和运行，并对环境和物业管理委员会组建、运行工作开展培训。



乡（镇）人民政府（街道办事处）负责辖区内环境和物业管理委员会的组建工作，监督环境和物业管理委员会依法履行职责。

社区村（居）民委员会应当协助、配合乡（镇）人民政府（街道办事处）开展环境和物业管理委员会的组建和运行等相关工作，发挥基层党组织对环境和物业管理委员会的监督作用。

第四条 县（市、区）物业管理行政主管部门和乡（镇）人民政府（街道办事处）应当对环境和物业管理委员会成员进行物业管理法律、法规和业务知识培训，提高物业管理水平。

## 第二章 组建条件

第五条 环境和物业管理委员会是社区居民委员会的下设委员会。一个物业管理区域内成立一个环境和物业管理委员会，有下列情形之一的，可以成立环境和物业管理委员会：

（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未成立的，经指导后仍不能成立的；

(三) 业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的；

(四) 业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常工作，经多次指导后仍不能调整或者重新选举业主委员会的；

(五) 已经划分物业管理区域但尚未实施专业化物业管理的既有住宅小区需要推行实施专业化物业管理的；

(六) 业主委员会任期届满后新一届业主委员会尚未选举产生的；

(七) 业主大会未成立其他情形的。

第六条 环境和物业管理委员会作为社区居民委员会下设委员会。成员由社区党组织、村（居）民委员会代表、业主代表以及具有相关专业背景或工作经验（如辖区派出所民警、执法人

员、法律工作者)等五人以上单数组成。

环境和物业管理委员会主任由社区党组织、村(居)民委员会代表担任。副主任由社区党组织、村(居)民委员会指定一名具有一定组织协调能力的业主代表担任。具体人选由乡(镇)人民政府、村(居)民委员会研究决定,分别报同级党组织审定。

业主代表人选应为长期居住在该物业管理区域内并拥有该房屋所有权的个人,不包含受让人、承租人、居住权人等物业使用人及产权所有单位。

第七条 环境和物业管理委员会的业主成员应当由履行行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。有下列情形之一的,不宜作为环境和物业管理委员会业主成员:

(一)违反国家法律法规,正在被立案侦查,或者曾受过刑事处罚未满三年的;

(二)违反党纪、党规,正在被立案调查,或者曾受过留党



察看及以上党纪处分未满三年的；

（三）参与邪教组织，或者非法组织、参与集体上访，影响社会稳定的；

（四）利用黑恶势力干预物业管理区域业主、物业使用人正常工作和生活的；

（五）采用不正当手段阻挠业主大会、业主委员会、环境和物业管理委员会会议正常召开、选举及表决的；

（六）在本物业管理区域物业服务企业工作，应当回避的；

（七）未按规定归集专项维修资金，拒缴或者未按合同约定缴纳物业服务费，或者煽动其他业主拒缴物业服务费的；

（八）拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未撤销的；

（九）在物业管理区域内存在违法违规搭建、装修等行为被



执法部门责令整改且尚未整改到位的；

(十) 法律法规规定的其他情形。

第八条 物业管理活动坚持党建引领，成员中党员比例不低于50%。充分发挥业主中的共产党员、人大代表、政协委员和社区志愿者的带头作用，积极引导该物业管理区域内的网格党支部成员、楼长、单元长以及具有相关专业背景或工作经验并自愿参与社区工作的人员担任。

### 第三章 组建程序

第九条 符合环境和物业管理委员会组建条件的，乡（镇）人民政府（街道办事处）对物业管理区域拟组建环境和物业管理委员会事项进行公告。公告中应当明确环境和物业管理委员会成员的人选要求、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公开，公告期限不得少于七日。

第十条 环境和物业管理委员会成员人选通过下列方式产生：



(一) 社区（村）党组织推荐；

(二) 村（居）民委员会推荐；

(三) 业主自荐或者联名推荐。

业主联名推荐的，联名业主应当不少于十人。推荐人选应当经业主本人同意。

第十一条 乡（镇）人民政府（街道办事处）将推荐或自荐业主名单在物业管理区域内显著位置进行公示，公示期不少于五日。业主可就名单提出意见，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当吸纳合理意见，综合考虑产生业主成员建议人选名单。

第十二条 乡（镇）人民政府（街道办事处）对建议人选进行审定，审定后的人选名单报同级党组织研究讨论后，形成环境和物业管理委员会拟组成成员名单，并在物业管理区域内显著位置进行公示，公示期不少于七日。



业主对公示名单有异议的，可以书面向乡（镇）人民政府（街道办事处）提出，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当核查，并在十五日内以适当方式对核查情况进行反馈。

第十三条 乡（镇）人民政府（街道办事处）应当对环境和物业管理委员会成立作出决定，并将环境和物业管理委员会成员信息在物业管理区域内显著位置进行公示。

第十四条 环境和物业管理委员会自公告期满之日起成立。环境和物业管理委员会成员姓名、职务、联系方式等应当在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公告。

第十五条 环境和物业管理委员会自成立之日起十五日内，持下列材料向乡（镇）人民政府（街道办事处）进行备案：

- （一）环境和物业管理委员会备案申请；
- （二）环境和物业管理委员会成员名单；
- （三）环境和物业管理委员会工作细则；



（四）其他应当提供的材料。

对符合规定的，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当予以备案，对手续不齐全的，应当告知理由，并指导环境和物业管理委员会按照要求完善备案资料。

环境和物业管理委员会以及工作细则等事项发生变更的，应当在变更之日起三十日内将变更内容书面报告原备案部门。

环境和物业管理委员会自成立之日起三十日内应当告知物业所在地的县、区物业管理行政主管部门登记。

第十六条 乡（镇）人民政府（街道办事处）根据备案情况向环境和物业管理委员会出具备案证明和印章刻制证明。环境和物业管理委员会持备案证明和印章刻制证明申请刻制环境和物业管理委员会印章，并依法使用。

#### 第四章 工作职责



## 吴忠市住房和城乡建设局行政规范性文件

---

第十七条 环境和物业管理委员会应当接受乡（镇）人民政府（街道办事处）定期考核，接受乡（镇）人民政府（街道办事处）社区党组织、村（居）民委员会的管理和监督，接受业主的监督，依法履行下列职责：

（一）环境和物业管理委员会在社区居民委员会的领导下开展工作，辅助社区居民委员会临时代行业主委员会部分职责；

（二）宣传物业管理和环境保护方面的法律法规，引导居民遵守社区居民文明规约、小区管理规约、业主大会议事规则、生活垃圾分类等制度规定，依法有序参与物业管理和社区环境管理相关工作；

（三）配合乡（镇）人民政府（街道办事处）、社区监督指导物业服务企业做好小区安全生产工作，劝阻、制止小区内飞线充电、占用消防通道等违反物业管理和环境保护法律法规的行为，督促物业服务企业定期对小区内公共设施进行维护，营造小区内讲安全、守安全的氛围；

（四）协助组织筹备并召开业主大会会议，推动选举业委会



员会；

（五）协助社区居民委员会开展垃圾分类宣传，监督物业服务企业配置垃圾分类设施，引导业主做好日常生活垃圾分类。

（六）监督物业服务企业履行合同和专项维修资金收交使用情况，公共收益公示及收支情况；

（七）协调解决物业管理、环境保护等方面的矛盾纠纷；

（八）组织业主座谈并共同决定物业管理事项；

（九）制作和保管会议记录、共有部分的档案、账簿等有关文件。

（十）落实社区居民委员会交办的其他有关工作。

第十八条 环境和物业管理委员会成员不得实施下列行为：

（一）虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件



资料，拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍物业管理区域内正常的物业管理活动；

（二）阻扰、妨碍业主大会成立、业主委员会选举；

（三）擅自使用环境和物业管理委员会印章，与未经征求意见的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）挪用、侵占业主共有财产；

（五）泄露业主信息；

（六）鼓动或者煽动业主不缴纳物业服务相关费用等严重影响物业管理区域内安定和公共秩序的；

（七）侵害业主合法权益的其他行为。

## 第五章 运行规则

第十九条 环境和物业管理委员会会议分为定期会议和临



时会议。环境和物业管理委员会定期会议由环境和物业管理委员会通过工作细则确定，明确会议召开频次，并按照规定执行，每年召开定期会议不得少于一次，并应当以合理方式向全体业主公告年度工作计划和履职情况。三分之一以上环境和物业管理委员会成员提出召开环境和物业管理委员会会议的，应当及时召开环境和物业管理委员会临时会议。

第二十条 环境和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。

环境和物业管理委员会会议应当有过半数成员出席。环境和物业管理委员会成员不得委托代理人参加会议。

会议召开情况需形成书面记录，有环境和物业管理委员会明确专人负责。

第二十一条 环境和物业管理委员会全体成员具有同等表决权。会议作出的决定应当经全体成员过半数同意，并由出席会议的环境和物业管理委员会成员签字确认，未出席会议的环境和物业管理委员会成员签字无效。



会议结束后三日内，环境和物业管理委员会应当将会议情况以及会议决定在物业管理区域内显著位置公告七日。并将决定内容告知乡（镇）人民政府（街道办事处）、社区村（居）民委员会。

第二十二条 对涉及重大事项的决定，环境和物业管理委员会在作出决定前应当征求业主意见。

环境和物业管理委员会将拟决定的事项内容在物业管理区域内显著位置进行公示，公示期不少于十五日。业主可在公示期内提出意见，由环境和物业管理委员会负责沟通协调。

经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且户数占比百分之二十以上的业主明确提出反对意见的，环境和物业管理委员会应当组织召开业主大会进行表决，表决规则依据相关法律规定。

环境和物业管理委员会应当将作出决定的事项内容在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于三十日。



第二十三条 环境和物业管理委员会发布的公示、公告等书面决定，应当经环境和物业管理委员会主任签发。

第二十四条 环境和物业管理委员会的工作经费经全体业主共同决定，可从经营收益中列支。由环境和物业管理委员会指定专人记账并每年年末将年度收入支出明细及结余情况在物业管理区域中的显著位置进行公示，公示期不少于十五日。

### 第六章 监督管理

第二十五条 业主应当遵守环境和物业管理委员会作出的决定。环境和物业管理委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门或者乡（镇）人民政府（街道办事处）应当责令限期改正，逾期未改正的，应当依法撤销其决定，并通告全体业主。

第二十六条 环境和物业管理委员会成员有下列情形之一的，其成员资格自情形发生之日起自行终止，由环境和物业管理委员会向业主公告，并在七日内向乡（镇）人民政府（街道办事处）

处) 办理变更备案:

- (一) 业主成员不再是本物业管理区域内业主的;
- (二) 以书面形式向环境和物业管理委员会提出辞职的;
- (三) 丧失民事行为能力或者因疾病等原因无法履行职责的;
- (四) 法律、法规或者工作细则中规定的其他情形。

第二十七条 环境和物业管理委员会成员有下列情形之一的, 由乡(镇)人民政府(街道办事处)依法终止其成员资格:

- (一) 单位指派成员已经离职, 不能再履职的;
- (二) 一年内累计缺席环境和物业管理委员会会议总次数达到一半的;
- (三) 业主成员不再符合规定或约定成员资格的;



（四）非法收受建设单位、物业服务企业或者其他利害关系人提供的利益、报酬或者向其索取利益、报酬的；

（五）利用职务之便获取减免物业费、停车费等不当利益的或利用成员资格谋取私利损害业主共同利益的；

（六）出现本办法第十八条规定环境和物业管理委员会成员不得实施行为的；

（七）法律、法规或者工作细则中的其他情形。

在个别环境和物业管理委员会成员资格终止时，由乡（镇）人民政府（街道办事处）按照本办法第三章规定进行增补。

第二十八条 环境和物业管理委员会的任期一般不超过五年。任期届满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，乡（镇）人民政府（街道办事处）可适当延期或依照本办法重新组建环境和物业管理委员会。



## 吴忠市住房和城乡建设局行政规范性文件

第二十九条 环境和物业管理委员会成立超过一年的，乡（镇）人民政府（街道办事处）对能够成立业主大会，应当指导筹备工作，成立业主大会。能够选举产生业主委员会的，应当指导选举产生业主委员会。

第三十条 因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使环境和物业管理委员会无法存续的，乡（镇）人民政府（街道办事处）应当在十五日内解散环境和物业管理委员会，收回环境和物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公告。

第三十一条 环境和物业管理委员会自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并应当在七日内向业主委员会移交相关资料和财物，移交后自动解散。

第三十二条 本办法自 2023 年 12 月 9 日起实施，有效期至 2025 年 12 月 8 日，解释权归吴忠市住房和城乡建设局所有。

- 附件：1.环境和物业管理委员会组建工作流程  
2.物业管理区域组建环境和物业管理委员会的公告  
3.物业管理区域物业管理委员会成员人选自荐表



- 4.物业管理区域环境和物业管理委员会成员人选社区推荐表
- 5.物业管理区域环境和物业管理委员会成员人选联名推荐表
- 6.物业管理区域环境和物业管理委员会组成人员情况公告
- 7.环境和物业管理委员会成立证明
- 8.印章刻制证明