

# 《中卫市环境和物业管理委员会组建办法 (征求意见稿)》起草说明

为深入贯彻《中华人民共和国民法典》《业主大会和业主委员会指导规则》《宁夏回族自治区物业管理条例》等法律法规要求，有效破解我市部分住宅小区业主大会成立难、业主委员会选举难、物业管理矛盾化解难等突出问题，进一步规范基层物业管理活动，维护业主和物业使用人合法权益，健全社区治理体系，结合中卫市物业管理工作实际，市住房和城乡建设局牵头组织起草了《中卫市环境和物业管理委员会组建办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》）。

《办法》共 22 条，配套 9 个附件，内容全面覆盖组建管理各环节。一是明确核心定位与适用范围，界定了应当组建环境和物业管理委员会的四类情形，明确其作为过渡性治理主体，承担组织业主共同决策、推动成立业主大会、监督物业服务等职责，适用于本行政区域内住宅物业管理活动，其他物业项目可参照执行。二是规范组建流程与管理机制，从乡镇人民政府发布公告、人选推荐自荐、资格审核、名单公示，到备案刻章，细化每一步操作标准，明确公示位置、期限等硬性要求，确保组建过程公开透明、程序合法。三是严格人员构成与任职条件，规定委员会由 7 至 11 人单数组成，业主代表占比过半，且需有中共党员参与，明确业主代表需具备完全民事行为能力、无失信记录、依法缴纳物业费等资格条件，鼓励党员、人大代表、政协委员等积

极参选，强化队伍建设。四是健全运行与监督体系，规范会议召开、决议形成、印章管理等事项，明确成员资格终止情形、补选程序及任期规定，明确工作经费由业主共同决定，确保委员会规范履职、廉洁高效。

《办法》的制定，旨在填补无业主委员会小区的治理空白，搭建业主、物业服务企业、社区之间的沟通协调平台，推动形成党建引领、多方参与、协同共治的物业管理新格局，对提升我市基层治理效能、改善人居环境、促进社会和谐稳定具有重要意义。

为确保《办法》更贴合实际、更具可操作性，现面向社会公开征求意见。恳请各相关单位、行业协会、广大市民及业主结合自身实际，提出宝贵意见建议，我们将认真梳理研究，进一步修改完善后正式印发实施。