

A nighttime cityscape featuring a prominent, illuminated tower (resembling the Eiffel Tower) in the foreground. The sky is a deep purple and blue, and the city lights are visible in the background. A white rectangular frame is overlaid on the left side of the image, partially enclosing the tower.

双流区商品房治理1+211 模式解读暨业主委员会履职 专题讲座

讲解人:伍三明

2019.10

讲师

伍三明简介

住建部中国建设报中国物业智库专家
中国物业管理协会产业研究委员会委员
中国物业管理协会标准化委员会委员
四川省住建厅物业管理专家
四川省保护消费者权益委员会维权代表
四川省房协物业专委会副主任
是四川省、成都市物业管理政策法规和标准化
建设积极参与者
联系微信号



目录

章节	序号	内容
第一部分 1+211模式	1	模式提出的背景
	2	什么是1+211
	3	1+211运行机制
第二部分 业主自治基础知识	1	业主自治法律法规政策体系
	2	重大事项共同表决
	3	业主大会会议
第三部分 业主委员会履职	1	业主委员会职责
	2	业主委员会工作制度
	3	业主委员会资格终止
	4	业主委员会换届
	5	业主委员会法律风险

 目录

章节	序号	内容
第四部分 其他注意事项	1	选聘、解聘物业服务企业注意事项
	2	物业服务合同签订注意事项
	3	制定管理规约注意事项
	4	制定业主大会议事规则注意事项
	5	物业服务企业退出交接注意事项
	6	电梯使用管理和消防安全管理职责注意事项



第一部分 1+211模式

一、模式提出的背景

(一) 政策层面

中共中央 国务院 关于加强和完善城乡社区治理的意见(中发【2017】13号)
住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知
(建办房【2017】75号)

(二) 问题导向

深化商品房小区自治管理改革，双流区商品房小区推行“1+211”自治管理改革，建立**党建引领**下的“业主大会+业主代表大会、业主委员会、业主监督委员会”新模式，努力破解商品房小区业主大会“设立难、开会难、决策难”、业主委员会“履职难、监督难”等难题，实现小区“自我管理、自我监督、自我教育、自我服务”。

第一部分 1+211模式

二、什么是1+211

“1”即党组织，是“1+211”治理模式的核心。在镇（街道）党工委的统一领导下，构建“社区党组织+小区业主/物业公司党支部+小区党员/物业公司党员”组织架构。在小区内，由于业主和物业公司分属两个不同的利益群体，避免利益交织和群众质疑，因此，业主和物业公司**分别成立党支部**。党员业主到居住的小区党支部报到，参与小区治理。小区党支部主要为业委会搭平台、定规矩、把方向。物业公司党员队伍比例、党建工作开展情况纳入企业信用评级、行业评比、物业项目招投标体系，此举增强了社区党组织领导物业公司的抓手。

“211”中的“2”即**业主大会和业主代表大会**（下称“业代会”）。业主大会由小区的全体业主组成。业代会是业主大会的**常设机构**，由每个自治单元的选出的业主代表集合而成，主要针对当前商品房小区过大、业主参与小区共同管理事务意愿度过低，业主大会运作困难而设立，**在业主大会授权范围内，小区自治日常事务由业代会研究表决**。自治单元一般为45户，但可根据栋/单元/楼层的住户情况确定，单元内“双二分之一”业主同意选举产生本自治单元的业主代表。

“211”中的两个“1”分别是**业委会和监督委员会**（下称“监委会”）。都是通过业主召开业主大会会议，经双二分之一以上的业主同意选举产生。不同的是业委会是业主大会、业代会的执行机构，监委会是业主大会、业代会的监督机构，主要监督业代会、业委会的履职情况，以及小区公共场地用于经营、公共收益收支、维修资金使用、物业服务企业选/解聘等重大事项。

第一部分 1+211模式

业主大会是由建筑区划内**全体业主**组成，是建筑区划内最高权力机构。应当代表和维护建筑区划内全体业主在物业管理活动中的合法权益。通过业主大会会议决议的方式来行使其职权。业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主代表大会是以**单元或栋**为单位推选出的业主代表所组成的业主大会常设议事决策机构。凡是在规模较大的住宅区，经业主大会同意并经业主大会议事规则授权，都可以成立业主代表大会。代表的资格、任期、表决等事项由业主大会议事规则规定。业主代表大会会议须有**三分之二以上**业主代表参加方可召开，作出的决定须得到**全体业主代表二分之一以上**同意方可生效。不能委托代理人参加会议。业主代表大会代表、业主委员会委员、监督委员会不得交叉任职。

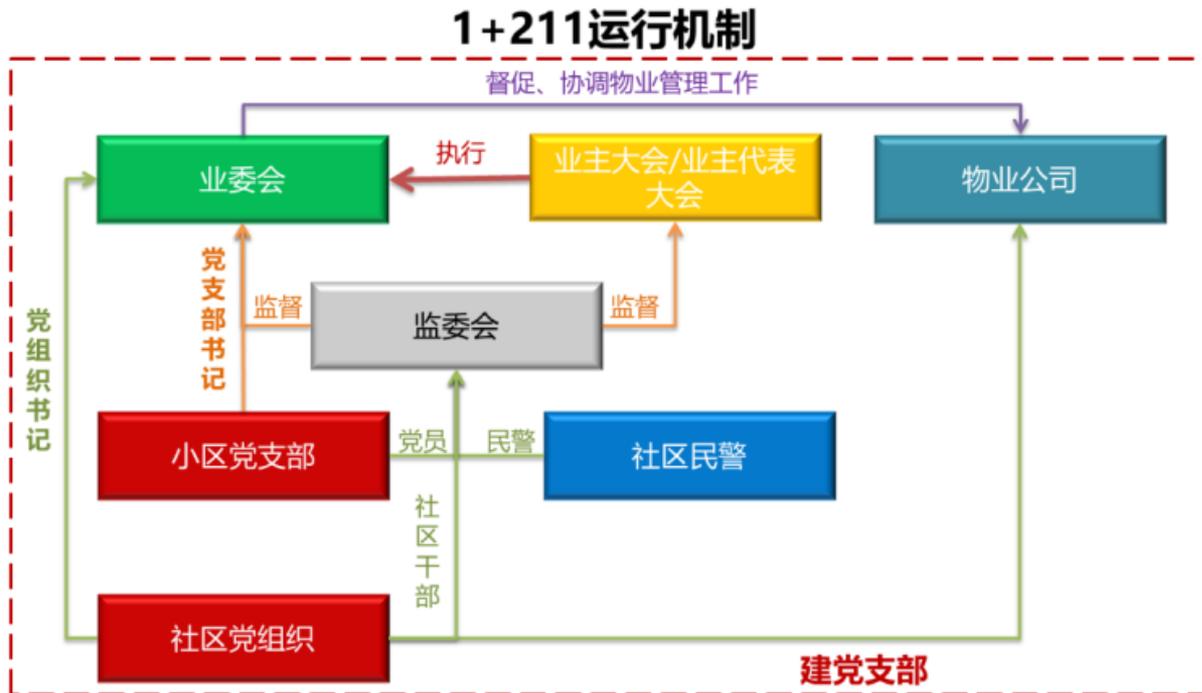
业主委员会是业主大会（业主代表大会）执行机构，执行业主大会决定事项，履行法定职责和业主大会赋予相关职责，由业主大会选举产生，**由5人以上的单数组成，任期不超过5年**，业主委员会委员应由业主身份人员担任，业主委员会委员及候补委员当选必须专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。业主委员会会议应当有**过半数委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上**同意。不能委托代理人参加会议。连续3次以上无故缺席业主委员会会议的，可由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，罢免其委员资格。

监督委员会是代表全体业主监督业主委员会的工作机构，**5人以上单数组成，由社区“两委”干部代表、社区民警、双二分之一以上业主或物业使用人选举的代表组成**。监督委员会议事规则和成员的资格、任期等事项由业主大会议事规则规定，监督委员会委员不能委托代理人参加会议，不得委托他人代为履行职责，但社区“两委”干部代表、社区民警因工作调整的除外。



第一部分 1+211模式

三、1+211运行机制



第二部分 业主自治基础知识

一、业主自治法律法规政策体系

一是从全国性法规及政策。**法律层面上**，有《物权法》及最高人民法院发布的《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷具体应用法律若干问题的解释》；**行政法规层面上**，有国务院《物业管理条例》；**部门规章及指导性文件层面上**，有国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》《物业服务定价成本监审办法（试行）》，建设部、财政部印发的《住宅专项维修资金管理暂行办法》，建设部发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《物业承接查验办法》《业主大会和业主委员会指导规则》等。

二是从四川省法规及政策。有《四川省物业管理条例》《四川省物业承接查验办法》《四川省住宅专项维修资金管理细则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》等。

三是从成都市法规及政策。有《成都市物业管理条例》《成都市人民政府关于贯彻实施〈成都市物业管理条例〉的通知》《成都市住宅专项维修资金管理暂行办法》《成都市业主大会活动规则》《成都市房产管理局关于印发〈成都市业主大会活动规则〉的指导细则的通知》《成都市房产管理局 成都市物价局关于业主大会设立费用承担问题的通知》《成都市房产管理局 成都市公安局关于规范建筑区划业主大会及业主委员会印章刻制的通知》《成都市房产管理局关于印发〈业主委员会委员信用记分管理办法〉的通知》《成都市城乡房产管理局关于印发〈成都市住宅专项维修资金管理暂行办法〉实施细则的通知》《成都市城乡房产管理局关于印发〈成都市住宅专项维修资金管理公约〉和〈成都市住宅专项维修资金应急使用预案〉示范文本的通知》《成都市房产管理局 成都市工商行政管理局关于印发〈前期物业服务合同〉〈物业服务合同〉二个示范文本的通知》《成都市房产管理局关于印发〈临时管理规约〉〈管理规约〉〈业主大会议事规则〉〈业主委员会工作规则〉四个示范文本的通知》《成都市房管局关于印发〈成都市物业管理企业退出物业管理指导意见〉的通知》等。



第二部分 业主自治基础知识

二、重大事项共同表决

《中华人民共和国物权法》第七十六条 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，**应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意**。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。



第二部分 业主自治基础知识

三、业主大会会议

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有建筑区划内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。可书面委托代理人参加会议。

业主大会会议分为定期会议和临时会议；业主大会定期会议由业主委员会按照有关规定和业主大会议事规则的规定召集，**每年至少应当召开一次。**

有下列情形之一的，业主委员会应当按照业主大会议事规则的约定，组织召开业主大会临时会议：

- (一) 发生重大事故或紧急事件，需要及时处理；
- (二) 五分之一以上的业主就物业管理共同事项书面提议；
- (三) 业主委员会委员缺额人数超过委员总数三分之一，或者业主委员会主任委员、副主任委员全部辞职、离任；
- (四) 其他依业主大会议事规则需要召开业主大会临时会议的情形。

第二部分 业主自治基础知识

三、业主大会会议

建筑区划内下列事项，应当提交业主大会会议决定：

- (一) 制定或者修改管理规约、业主大会议事规则和业主委员会工作规则；
- (二) 决定选聘、解聘物业服务企业的方案（包括选聘方式、具体实施者）；
- (三) 决定物业服务事项及其质量、费用标准等物业服务合同的主要内容；
- (四) 决定专项维修资金使用、续筹方案；
- (五) 选举、终止业主委员会委员；
- (六) 决定业主委员会的工作职责和经费；
- (七) 审查业主委员会和物业服务企业的年度工作报告；
- (八) 决定本建筑区划内全体业主共有部分的经营、收益分配等方案；
- (九) 决定本建筑区划内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的制度；
- (十) 决定利用物业共有部分停放机动车的车位设置、管理、收费等事项；
- (十一) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (十二) 改变和撤销业主小组作出的与业主大会决定有抵触的决定；
- (十三) 决定本建筑区划的划分、调整方案；
- (十四) 决定本建筑区划内全体业主诉讼事宜；
- (十五) 决定本建筑区划内涉及业主共同利益的其他重大事项。

业主委员会应当将**需由业主大会决定**的事项，在业主大会会议召开**前15日内依法定方式告知**全体业主。

业主关于**物业管理公共事务的意见和建议应当向业主委员会提交**，由业主委员会讨论决定或形成议题后提交业主大会会议表决。



第二部分 业主自治基础知识

三、业主大会会议

业主大会会议的参加

业主为法人、其他组织的，应书面委派代表参加业主大会会议。

业主不能参加业主大会会议的，应当书面委托他人代理出席业主大会会议，委托书应当载明委托的具体事项、权限和专有部分面积。**一名代理人可同时代理业主的具体人数应当在业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则中确定。**

无民事行为能力或限制民事行为能力的业主，由其监护人参加业主大会会议。

共有物业的业主，应当推举一名共有人参加业主大会会议。

不参加投票的业主的投票权数是否计入已表决的多数票数，由建筑区划的管理规约规定。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序和业主委员会的届期、组成和成员任职条件、终止成员资格等事项作出约定，并可以约定业主委员会候补成员的设立、**缺席业主表决权计算规则**等事项。（四川省物业管理条例第二十六条）



第三部分

业主委员会履职

一、业主委员会职责

(一) 依法召集和主持业主大会会议，报告执行业主大会决定、物业管理状况以及业主委员会的工作情况；

(二) 草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则修改方案、业主委员会年度工作经费预算方案、决算方案和专项维修资金使用、续筹方案以及选聘物业服务企业或者其他管理人（以下统称物业服务企业）的方案、选聘实施人及解聘物业服务企业的议案和关于本建筑区划内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生的维护等方面的制度及本建筑区划内物业共用部位和共用设施设备收益分配方案，提交业主大会会议表决；

(三) 组织业主委员会的换届、委员补选工作；

(四) 执行业主大会续聘、选聘、解聘物业服务企业的决定，代表业主与物业服务企业订立、变更、解除物业服务合同；

(五) **督促业主按时足额交纳物业服务费及其他相关费用**，组织和监督专项维修资金的筹集和使用，督促业主、物业使用人遵守管理规约和本建筑区划的其他有关制度；

(六) 妥善保管有关档案资料、会议记录、印章及其他属于业主大会的财物；

(七) 及时将业主大会的有关决定告知全体业主，并负责执行和组织实施；

(八) 听取业主、物业使用人对物业管理的意见和建议，监督并协助物业服务企业履行（前期）物业服务合同；

(九) 协调业主之间及业主与物业服务企业之间因物业的管理、使用、维护及服务产生的纠纷；

(十) 积极配合街道办事处、镇（乡）人民政府做好本建筑区划内的社区管理工作，并配合公安、规划、房管等部门共同做好维护建筑区划内的治安防范、合法建设及房屋结构安全等相关工作；

(十一) 建立、完善业主委员会委员信用信息；

(十二) 法律、法规、规章规定以及业主大会赋予的其他职责。



第三部分 业主委员会履职

二、业主委员会工作制度

会议制度

业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。

经主任委员或三分之一以上委员提议，应当及时召开业主委员会会议。**业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的委员签字并加盖印章后存档。业主委员会委员参加会议不得委托代理人参加。**

业主委员会召开会议时，可以邀请物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)或相关居民(村民)委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前应当先行召开业主意见征求会，公开听取业主的意见，并可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。业主委员会候补委员可以列席业主委员会会议。



第三部分 业主委员会履职

二、业主委员会工作制度

印章管理制度

业主大会印章及其财务专用印章应当统一标明行政区域、建筑区划名称，业主委员会印章应当标明行政区域、建筑区划名称、届次和任期。

业主大会、业主委员会应当建立健全印章管理与使用制度。

使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者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。



第三部分 业主委员会履职

二、业主委员会工作制度

财务管理制度

业主大会应当建立专项维修资金、业主委员会工作经费、经营物业共有部分业主所得收益等的管理制度。

业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在建筑区划内公告，接受业主监督。工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

业主委员会应当于每年第一季度末向业主大会报告上年度工作经费使用情况和当年度工作经费使用计划，经业主大会会议通过后在建筑区划内公告。

业主委员会应当加强对工作经费、议事活动用房、购置的设备设施等财物的管理，建立健全共有财物登记、保管制度。

业主大会可建立财务监督小组，监督财务计划、财务制度的执行情况和物资管理、财务公开情况。



第三部分

业主委员会履职

二、业主委员会工作制度

档案管理制度

业主委员会应当建立业主大会与业主委员会档案管理制度。业主委员会应当建立档案查询制度，提供业主大会与业主委员会档案资料的查询，并负责接待业主的咨询、投诉。

业主委员会应当将下列属于建筑区划内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

- (一) 建筑区划内的物业资料；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；
- (三) 业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；
- (四) 业主委员会备案材料和本建筑区划内其他有关制度；
- (五) 专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费的收支情况清册；
- (六) 业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；
- (七) 业主名册及联系方式、业主建议及意见；
- (八) 相关公示、公告；
- (九) 业主共同决定事项的表决资料；
- (十) 其他有关材料。



第三部分

业主委员会履职

二、业主委员会工作制度

重大事项公开制度

业主委员会应当建立重大事项公开制度，每年至少一次向业主公布以下内容：

- （一）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- （二）管理规约、业主大会议事规则，以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录；
- （三）物业服务合同、共有部分的使用和收益情况；
- （四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况；
- （五）其他应当向业主公开的情况和资料。



第三部分 业主委员会履职

三、业主委员会资格终止

1、自行终止

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

- (一) 不再是该建筑区划内的业主；
- (二) 丧失民事行为能力；
- (三) 被依法限制人身自由半年以上；
- (四) 法律、法规以及业主大会议事规则规定的其他情形。

2、决定终止

业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，决定罢免其委员资格：

- (一) 挪用、侵占业主共有财产；
- (二) 索取收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益；
- (三) 利用职务之便要求物业服务企业减免其物业服务费；
- (四) 泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- (五) 经业主委员会二分之一以上委员或者五分之一以上业主提议撤销其委员资格的；
- (六) 业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。



第三部分

业主委员会履职

四、业主委员会换届

(一) 换届情形

自然终止换届

业主委员会任期届满90日前，应当召开业主大会会议进行换届选举。

紧急情形换届

业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

(二) 换届组织方

业主委员会。根据规定，业主委员会在90日前应当组织召开业主大会会议进行换届。

居民委员会。业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当**责令其限期**组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的**居民委员会**在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的**居民委员会**在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。



第三部分

业主委员会履职

四、业主委员会换届

（三）换届筹备组

业主委员会换届改选的，一个建筑区划内应当成立一个换届筹备组。换届筹备组应当自成立之日起3日内在建筑区划内书面公告，公告期不少于7日，并抄告区（市）县房产行政主管部门。

换届筹备组中的成员由上一届业主委员会委员及按照物业类型、楼层、单元或幢确定的业主代表组成。换届筹备组中的成员被提名为业主委员会候选人的，其在换届筹备组中的工作自行终止。

原业主委员会委员有信用警示记录、怠于或者阻挠换届选举的，**可以不再列为新一届业主委员会委员候选人。**

新一届业主委员会依法选举产生后，换届筹备组的职责自行终止。



第三部分

业主委员会履职

四、业主委员会换届

(四) 换届后交接

1、交接时限

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起10日内，上一届业主委员会应当**在街道办事处（乡、镇人民政府）监督下**将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。

2、不交接处置

拒不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）协助收。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，**新一届业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助移交。**



第三部分 业主委员会履职

六、业主委员会法律风险

(一) 擅自使用业主委员会或业主大会名义

业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。

业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予[治安管理处罚](#)。



第三部分 业主委员会履职

六、业主委员会法律风险

(二) 司法实践中业主委员会委员违法犯罪行为构成常见罪名有哪些,后果是什么?

答:从司法审判案例看,大约可分为**非国家工作人员受贿罪**:非国家工作人员受贿罪,是指公司、企业或者其他单位的工作人员利用职务上的便利,索取他人财物或者非法收受他人财物,为他人谋取利益,数额较大的行为。数额较大的,处五年以下有期徒刑或者拘役;数额巨大的,处五年以上有期徒刑,可以并处没收财产。

隐匿、故意销毁会计凭证、会计账簿、财务会计报告罪:隐匿、故意销毁会计凭证、会计账簿、财务会计报告罪是指故意隐匿、故意销毁有法定保存义务的会计凭证和帐簿、财务报告,情节严重的行为。情节严重的,处五年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处二万元以上二十万元以下罚金。

串通投标罪:串通投标罪是指投标者相互串通投标报价,损害招标人或者其他投标人利益,或者投标者与招标者串通投标,损害国家、集体、公民的合法权益,情节严重的行为。情节严重的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金。

职务侵占罪:职务侵占罪是指公司、企业或者其他单位的人员,利用职务上的便利,将本单位财物非法占为己有,数额较大的行为。数额较大的,处五年以下有期徒刑或者拘役;数额巨大的,处五年以上有期徒刑,可以并处没收财产。



第四部分 其他注意事项

一、解聘、续聘物业服务企业注意事项？

答：业主大会决定选聘物业服务企业的，应当在启动选聘程序前由业主大会会议就选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决，经双过半数的业主同意。

业主大会选聘物业服务企业的，业主委员会还应当在组织召开业主大会会议前做好以下准备：

（一）查验物业共有部分档案与实际状况；

（二）根据建筑区划的物业类型及其附属设施设备配置和物业使用性质的不同，拟订供业主选择的物业公共服务事项及其质量、物业服务企业的资信、物业服务力量配备、服务期限等物业服务需求方案；

（三）根据物业服务需求方案和当前本地行业内平均人工、材料、能源等费用水平，拟订相应的物业公共服务费用分担标准；

（四）根据建筑区划的物业管理实际，拟订选聘方式及其费用数额等的建议方案；

（五）提出由代理机构或业主委员会作为具体实施者的建议方案；

（六）分别制作选聘方式、具体实施者、物业服务合同主要内容的表决票；

（七）与原物业服务企业依法办理物业服务用房和物业档案及物业服务档案、酬金制计费方式的财务档案等的交接手续和共有部分的查验手续，并制定原物业服务企业移交后新选聘物业服务企业进驻前的临时管理措施。

业主委员会可以委托代理机构做好前款工作。



第四部分 其他注意事项

一、解聘、续聘物业服务企业注意事项？

答：业主大会决定选聘物业服务企业的，应当在启动选聘程序前由业主大会会议就选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决，经双过半数的业主同意。

业主大会选聘物业服务企业的，业主委员会还应当在组织召开业主大会会议前做好以下准备：

（一）查验物业共有部分档案与实际状况；

（二）根据建筑区划的物业类型及其附属设施设备配置和物业使用性质的不同，拟订供业主选择的物业公共服务事项及其质量、物业服务企业的资信、物业服务力量配备、服务期限等物业服务需求方案；

（三）根据物业服务需求方案和当前本地行业内平均人工、材料、能源等费用水平，拟订相应的物业公共服务费用分担标准；

（四）根据建筑区划的物业管理实际，拟订选聘方式及其费用数额等的建议方案；

（五）提出由代理机构或业主委员会作为具体实施者的建议方案；

（六）分别制作选聘方式、具体实施者、物业服务合同主要内容的表决票；

（七）与原物业服务企业依法办理物业服务用房和物业档案及物业服务档案、酬金制计费方式的财务档案等的交接手续和共有部分的查验手续，并制定原物业服务企业移交后新选聘物业服务企业进驻前的临时管理措施。

业主委员会可以委托代理机构做好前款工作。



第四部分

其他注意事项

二、物业服务合同签订注意事项？

答：最应该注意的是**物业服务内容标准与违约责任**两方面具体约定。

从以上两项监督物业服务合同执行是最常用的途径，物业服务内容及标准约定一定要具体、量化，可考核。违约情形约定一定要具体，对应有惩处措施。另外合同要明确电梯、配电房及消防等设施设备管理责任。



第四部分

其他注意事项

三、制定管理规约注意事项？

答：管理规约是一种合同性的公共契约，具有法律约束力，通常被称为小区的“基本法”，能有效规范全体业主和物业服务企业的行为。是物业服务企业进行管理与服务的法理依据和法律文件，是物业管理和服务的一个基础性文件，物业服务企业制定的各项规章制度都要以《管理规约》为依据，不得与《管理规约》相违背。《管理规约》针对物业的具体情况制定详尽的、有针对性的、有约束力的条款，这样能加深业主对物业管理和服务内容的了解。《管理规约》中对易产生纠纷的一些问题进行了界定，从而可有效减少或避免产生投诉和纠纷，也便于对业主之间的纠纷进行调解。



第四部分

其他注意事项

四、制定业主大会议事规则注意事项？

答：一、议事规则中，涉及业主大会决定事项应该包括

- 1、决定涉及本物业区域全体业主权益的诉讼事宜；
- 2、决定对业主违反管理规约的行为进行相应惩处和诉讼。

二、涉及业委会的权责范围，建议增加以下条款：

- 1、授权业委会对于侵犯业主共同利益的行为有权代表业主提起或参与有关仲裁与诉讼，并由业委会以业主共有收益支付。
- 2、明确授权业委会接受委员书面辞职，不必召开业主大会会议决议；
- 3、授权业委会对严重违反业主管规约，经多次劝阻无效的业主，可建立黑名单在小区公示乃至起诉；
- 4、授权业主委员会就小区管理、共同权益，可代表业主向有关部门投诉、举报、反映情况、申请信息公开、签收文件等。

第四部分

其他注意事项

四、制定业主大会议事规则注意事项？

答：三、涉及业主委员会委员名额分配、候补委员及换届

1、业委会委员名额分配应相对均衡；选举时，候选人排序按照支持票人数，票高当选，票数相同的，面积大的当选。此外，差额比例不能过高，防止票数太过分散，增加双过半难度；

2、委员替补，任期内，很可能存在个别委员因自身原因中途退出的，因此应设置候补委员，以防止业委会人数不够，无法正常工作被迫提前换届；

3、任期届满，无论何种原因未能推选新一届业委会，原业委会均应及时封存业委会和业主大会印章并移交有关财物，且不得以业委会名义从事除移交之外的其他活动，可以依法参选，但不得干涉业委会换届。

四、业主共同管理权的限制

1、对于个别严重违反管理规约或者侵害业主共同权益的业主，可限制其选举权和被选举权以及表决权，但限制情形应以列举的方式明确并公示。

2、沉默业主的意见处理

对于沉默业主（实际居住经送达不发表意见及未居住经送达未回复的业主），可计入已表决的多数票。

五、业委会工作能力提升与行为监督和制约

1、在议事规则中明确建立定期学习、培训制度，做到知法守法。

2、在业主大会议事规则中可以设置监督会，监督业主委员会。



第四部分

其他注意事项

五、物业服务企业退出交接注意事项？

答：一、**注意资料交接**。包括业主资料、设备档案资料、承接查验资料等；
二、**财务交接**。包括物业费、能耗费等财务交接，预收和未收的进行协议约定；
三、**设备交接**。要确认电梯、消防等设备设施运行状况；
四、**员工交接**。对项目熟悉的老员工及劳动合同关系要进行确定；
五、**客户关系和政府相关部门协调事项交接等**。各项费用及资料与交接方结清、确认后，再签署项目交接文件。



第四部分

其他注意事项

六、电梯使用管理和消防安全管理职责注意事项？

答：电梯使用管理根据《特种设备安全法》等相关法规的规定，电梯产权所有者或者受其委托承担电梯管理责任的物业服务企业，对电梯安全管理负责；电梯的维护保养必须由电梯制造单位或取得相应许可的单位进行。因此，在电梯使用管理中有业主、物业服务企业、电梯制造单位、电梯维保单位等多个责任主体文件，在物业服务合同中，应该明确电梯安全管理责任主体。

消防安全管理根据《四川省消防条例》第三十六条规定，物业服务企业应当按照物业服务合同，在委托管理的范围内履行消防安全管理职责，提供消防安全防范服务，并依法履行消防安全义务。因此物业服务合同应当对物业服务企业消防安全管理职责进行明确约定。



感谢聆听

Thanks