

南澳县住房和城乡建设管理局

南住管通〔2024〕1号

关于加快推进物业小区成立首次业主大会 和业主委员会进一步规范物业服务行为的 通知

各镇，青澳旅游度假区：

为进一步贯彻落实新修订的《汕头经济特区物业管理条例》，加强城乡基层社会治理，不断提升服务质量，夯实基层基础，聚焦社区、业主委员会、物业服务企业三方协作，加快居（村）委员会、业主委员会形成合力，共同维护业主委员会合法权益，努力提高人居幸福指数。依据《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》、《关于印发〈业主大会和业主委员会指导规则〉的通知》（建房〔2009〕274号）、《关于印发〈汕头市物业小区成立首次业主大会和业主委员会工作指引（修订）〉的通知》（汕住建通〔2024〕25号）的规定和县领导指示要求，结合我县实际，现将加快推进物业小区成立首次业主大会和业主委员会有关事项通知如下：

一、镇人民政府应当加强对物业管理工作的组织领导，组织、协调、指导辖区内业主大会成立、业主委员会选举换届和物业管理委员会组建，指导、监督业主大会、业主委员会、物业管理委员会日常活动，指导、监督物业项目承接查验、移交和接管活动，协调处理物业管理纠纷。同时，要加强社区党组织、居（村）民委员会对业主委员会和物业服务人的指导和监督，建立健全社区党组织、居（村）民委员会、业主委员会和物业服务人议事协调机制。

二、强化党建统领，积极推进机关、企事业单位退休党员组织关系属地化管理，鼓励机关、企事业单位退休党员及时将党组织关系转往居住地所在社区党组织，参与社区党组织活动，以业主身份参选业主委员会，支持业主委员会党组织开展工作。加强宣传引导，鼓励居（村）委员会干部、网格力量、组长代表、居民业主等群体广泛参与业主委员会工作，共同充实业主委员会工作力量，更好地服务广大居民业主。

三、居（村）委员会要高度重视业主委员会组建工作，积极协助镇人民政府做好业主委员会组建和物业管理相关工作，加强对业主委员会的指导监督。镇人民政府要指导监督本辖区内业主大会、业主委员会的组建及日常工作。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序要严格依照法律、法规的规定，杜绝因违反法定程序引发不稳定因素。

四、业主委员会成立后，要严格按照法规规定，依法行

使职责，在保护业主权利方面发挥应有作用。建立完善住宅小区业主自治长效机制，不断调动广大业主自治的积极性和创造性，真正发挥业主委员会的监督和协调职能，全面推动街道物业管理工作健康、和谐、有序发展。

- 附件：1.《汕头经济特区物业管理条例》（2012年8月31日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过 2023年12月29日汕头市第十五届人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）
- 2.《关于印发〈汕头市物业小区成立首次业主大会和业主委员会工作指引（修订）〉的通知》（汕住建通〔2024〕25号）

南澳县住房和城乡建设管理局

2024年9月23日

