

龙岩市城市管理局文件

龙城规〔2025〕2号

龙岩市城市管理局关于制定、修订部分 物业管理行政规范性文件的通知

各县（市、区）城市管理和综合执法局，局属各单位：

为进一步规范我市物业管理工作，健全长效管理机制，优化物业服务环境，经市城市管理局局长办公会审议通过，制定、修订部分物业管理行政规范性文件，请认真抓好贯彻执行：

一、制定《管理规约》《议事规则》《业主委员会章程》等3个示范文本（附件1），自2025年2月1日起生效，有效期5年。

二、修订后的《龙岩市物业管理行业专家库管理办法》

（附件 2）、《龙岩市红色物业星级评价办法》（附件 3），自 2025 年 2 月 1 日起生效，有效期 5 年。原《龙岩市物业管理行业专家库管理办法（试行）》（龙城规〔2023〕1 号）自 2025 年 1 月 31 日期满后自行失效，原《龙岩市红色物业星级评价办法（修订）》（龙城规〔2023〕2 号）自 2025 年 2 月 1 日起同步废止。

- 附件：1. 《管理规约》《议事规则》《业主委员会章程》
等 3 个示范文本
2. 龙岩市物业管理行业专家库管理办法
3. 龙岩市红色物业星级评价办法

龙岩市城市管理局

2025 年 1 月 15 日

（此件主动公开）

附件 1

《管理规约》《议事规则》《业主委员会章程》
等 3 个示范文本

_____小区

管理规约

二〇二五年 月

目 录

- 第一章 业主的义务
- 第二章 业主大会、业主委员会
- 第三章 物业的使用与维护
- 第四章 专项维修资金及其他公共费用分担
- 第五章 公共收益
- 第六章 行为准则
- 第七章 装饰装修
- 第八章 违约责任
- 第九章 争议解决
- 第十章 附则

为了维护_____（物业区域名称）全体业主和物业使用人的合法权益，维护物业区域公共秩序，营造安全、舒适、文明、和谐的生活和工作环境，制定本管理规约。本管理规约对物业区域内的业主和物业使用人均有约束力。

物业名称：_____

物业类型：_____

坐落位置：_____市_____区（县）_____（路、街）_____号

物业管理区域四至：

东至_____

南至_____

西至_____

北至_____

总占地面积：_____

总建筑面积：_____

第一章 业主的义务

第一条 业主是物业管理的责任主体，业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为主；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为主。业主（物业使用人）应当遵守相关法律、法规、规章政策的规定，履行相应的权利和义务，不得以放弃权利而不履行义务。

业主（物业使用人）应当执行、遵守业主大会或业主代表大会通过的各项决议和有关决定，支持、配合小区党支部（部分小区为党总支、党委的可结合实际修改，下同）、业主委员会的工作。

业主（物业使用人）应当遵守本物业区域的管理制度，积极支持、配合物业服务企业的服务和管理活动。

党员业主应主动向小区党支部报到，并带头参加小区党支部开展的各项小区活动，引领身边业主积极参与物业管理的各项工作、行使表决权，共同营造安居乐业的居住环境。

业主应当按照合同约定交纳物业服务费用。

第二条 本物业区域内设立一个业主大会。业主大会由本物业区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会通过业主大会会议选举产生业主委员会作为执行机构；业主大会、业主委员会依法、依本规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职。

业主大会或业主委员会依法作出的决定，对业主（物业使用人）具有约束力，业主（物业使用人）应当服从并自觉遵守。

业主大会、业主委员会作出的决议违反法律法规的，业主可以向物业所在地物业管理行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府投诉、举报，由受理单位依法责令限期改正或撤销其决定，并通报全体业主；业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第三条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第四条 业主应向业主委员会或者物业服务企业提供有效联系方式，确保能得到及时沟通，联系方式变更的应及时通知业主委员会更新。业主不提供或未提供有效联系方式的，相关资料邮递或投送至物业所在地的该户业主信报箱、专有房屋内或者按原预留联系地址等通讯方式的视为送达；采取留置送达的，应附拍照、录像等方式记录送达过程。

第五条 物业服务费按房屋所有权证或不动产权证登记的专有面积计算；尚未办理权属登记的，按房屋买卖合同记载的专有面积计算。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负有连带责任。

业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定。

第二章 业主大会、业主委员会

第六条 业主大会、业主委员会根据《中华人民共和国宪法》

《中国共产党章程》《中华人民共和国民法典》及国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规、党的规章制度，在党的全面领导下引导业主依法有序开展物业管理活动。

第七条 业主大会的全称是：_____业主大会。

第八条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，依法维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受乡镇人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会、小区党支部和全体业主的监督，若成立监事会还须接受监事会监督。

小区党支部协助当地村（社区）党组织和村（居）民委员会指导业主大会、业主委员会的成立及运行，监督业主大会、业主委员会决议作出的过程及执行情况，发现违法违规行为的及时指出；确实存在违法违规行为的，业主大会及业主委员会应当及时纠正。

监事会对业委会的决策是否按照规定程序进行，对业委会的事务公开、小区资产管理是否规范开展监督管理；参与业委会制定小区集体的财务计划和各项财务管理制度；对小区的投入、商业服务业招聘及工程项目等进行全过程监管；每年组织业主或业主代表等对业委会进行评议。

第九条 小区党支部可推荐符合条件的党支部班子成员、党员业主按法定程序参选业主委员会主任或委员，鼓励在村（居）

民委员会中任职的业主兼任业主委员会委员；业主委员会在决定有关物业管理重大事项前，应公开征求业主意见，并报告小区党支部和村（居）民委员会。

第十条 业主大会和业主委员会应依法履行职责，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。

第十一条 业主委员会应当积极配合属地村（居）民委员会依法履行自治管理职责，支持村（居）民委员会开展工作，自觉接受物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门和乡镇人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会及小区党支部的指导和监督，积极配合相关行政管理部门，依法履行职责，规范运作。

第十二条 业主应参加业主大会，协助小区党支部、业主委员会、物业服务企业以及相关单位在物业管理方面的工作。

第十三条 业主大会已召开但未选举产生业主委员会，或者业主委员会任期届满未如期换届改选的，由乡镇人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会、小区党支部、建设单位、业主代表等组成临时物业管理委员会，依法代为履行业主委员会的职责。临时物业管理委员会组建情况，经乡镇人民政府或者街道办事处汇总后，统一报属地城市管理部门备案。

第十四条 业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主委员会印章由业主委员会主任会议决定保管人，原则上由业主委员会的党员委员保管，也可由业主委员会委托小区党支部或村（居）民委员会保管。业主委员会印章实行使用登记制度，日常事务性用章经业委会主任签字后方可盖章。应经业主委员会表决的事项，表决通过后，印章保管人方可盖章，存档保管。业主委员会

的所有印章使用，均不得超越业主委员会的职责范围，超越范围的视为无效。

第十五条 对业主大会、业主委员会选聘、续聘物业服务企业，决定专项维修资金交纳、使用等涉及小区建设的重大事项，小区党支部要提前指导、跟踪推进。

第十六条 公共租赁住房承租人可以根据租赁合同的约定，代行部分业主权利，其面积的计算方式按如下第____种执行：

1. 按租赁面积计算；
2. _____。

业主人数的计算方式按如下第____种执行：

1. 按租用部分的数量计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的部分数量），一个租用部分按一户计算；
2. _____。

第十七条 法定需要业主共同决定的事项，由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金、改建或重建建筑物及其附属设施、改变共有部分的用途或利用共有部分从事经营活动的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

非法定需要全体业主共同决定的事项，业主大会可授权业委会行使，业主通过事后监督等方式行使权利。

本业主大会召开可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子

信息技术或者书面征求意见的形式。采用集体讨论方式的，按照幢、单元、楼层为单位，可以推选1名或若干名业主代表参加业主大会会议，优先推选小区优秀党员为业主代表；也可以由业主决定以其他方式推选业主代表参加业主大会会议；数人共有一个物业的，共有人可以推选其中一名共有人参加业主大会会议。

业主可以书面委托代理人参加业主大会会议，每一代理人接受的委托不得超过三人。凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名确认。提倡使用龙岩市智慧物业管理服务系统电子投票子系统收集表决信息。

未参与表决的，其票数计算，可按如下第___种方式执行：

1. 视为同意多数人的决定，票数计入多数人决定的一方；
2. 视为弃权；
3. _____。

第三章 物业的使用与维护

第十八条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得有利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知业委会和物业服务企业。

第十九条 业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第二十条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪声及冷凝水的处理。

第二十一条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管

理区域的电梯使用管理规定。

第二十二条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第二十三条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第二十四条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十五条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十六条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十七条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十八条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第二十九条 建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期

间造成的其他损失由建设单位承担。

第三十条 本物业管理区域内的车位（库），规划使用时应当首先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

第四章 专项维修资金及其他公共费用分担

第三十一条 本物业管理区域内的全体业主应按规定一次性足额交存专项维修资金，并按规定使用和管理住宅专项维修资金。

第三十二条 专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，应按规定续交，业主委员会负责续交督促工作，对未交清专项维修资金的业主，业主委员会有权依法提起诉讼。

第三十三条 业主委员会或物业服务企业接受业主委托申请使用专项维修资金的使用方案，应报小区党支部审核后再报告社区党组织。

第三十四条 专项维修资金由_____代管。

- （一）所在地人民政府物业管理部门或其委托的单位；
- （二）业主大会。

决定专项维修资金由业主大会代管的，业主大会应当建立专项维修资金管理制度，并经物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主审议通过。

第三十五条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

第三十六条 维修资金的计划使用，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

第三十七条 维修资金计划使用，由业主委员会根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，连同有关材料报物业管理主管部门审核备案并组织实施。委托物业服务企业实施的，应由业主委员会和物业服务企业签订委托协议书后执行。

第三十八条 专项维修资金的计划使用、一般使用可采用以下第_____种形式进行表决。

（一）全体表决：经物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

（二）委托表决：业主将一定时期或一定额度内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（三）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用

事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（四）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（五）其他表决方式：_____。

若采用电子投票方式进行表决，可使用物业管理主管部门开发的平台。

第三十九条 全体业主应当按照下列方式筹集、补建、再次筹集维修资金：

（一）按照相关规定交纳首期维修资金；原未交纳首期维修资金的业主按以下第____、____项方式补缴：

1. 根据专有面积，按____元/平方米一次性交纳；

2. 分____次交纳，根据专有部分面积按每次不少于____元/平方米交纳补缴；

3. _____。

（二）专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，按照下列第____项的方式进行补充：

1. 按____元/平方米逐月交纳补充，由物业服务企业在收取物业服务费时予以代收，并在____日内转入维修资金分户账内；

2. 按首期专项维修资金金额补足差额部分金额。

第四十条 业主大会可授权业主委员会根据本小区利用物业共用部位、共用设施设备获取的收入，扣除管理服务成本和业主大会决定用于补充物业管理需要的其他费用后的公共收益，按照以下第____项方式纳入业主大会维修资金银行账户：

(一) 每季度末予以结算，次月 5 日前补充入业主大会维修资金账户；

(二) 入账的公共收益自入账之日起 日内转入专项维修资金分户账内；

(三) _____。

第四十一条 为便于紧急情况的及时维修，抽取首期专项维修资金归集金额的 _____%（不超过 10%）设立紧急情况小额专项维修资金专户，并根据规定使用。

第四十二条 业主大会授权业主委员会按照第 _____ 项方式在紧急情况下直接使用小额专项维修资金：

属于《福建省物业管理条例》第六十条规定的紧急情况下使用专项维修资金金额在 _____ 元以内；

物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用在元以上 _____ 元以下，且每年度使用该类维修工程的资金总金额在元以下的，由物业服务企业制定维修、更新、改造方案，报业主委员会同意后，由物业服务企业组织实施，费用从专项维修资金列支；

(三) 不同意授权业主委员会使用小额专项维修资金。

第四十三条 发生紧急情况时，物业服务企业应及时通知业主委员会或相关业主，并根据规定立即组织维修、更新或者采取应急防范措施。物业服务企业紧急情况下垫付的物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用，从专项维修资金列支。

业主委员会不履职或无法正常运作时，全体业主授权 _____（县级以上地方人民政府物业管理主管

部门或者其委托的单位)组织代为维修,维修资金账户开立银行
按约定将相应款项支付给_____ (县级以上地方人民
政府物业管理主管部门或者其委托的单位)。

第四十四条 公共费用分摊办法

(一)物业管理区域内的公共水费与电费按以下第_____种方
式执行。

1. 公共水费与电费由相关业主进行分摊, 分摊办法如下:

- (1) 电梯用电分摊按_____;
- (2) 二次供水水泵用电分摊按_____;
- (3) 备用电源耗油量分摊按_____;
- (4) 其他公共用水用电分摊按_____。

2. 水费与电费含在物业服务费内, 不再进行分摊。

(二)共用设施设备运行维护费用按以下第_____种方式执
行。

1. 共用设施设备运行维护费用根据“谁受益, 谁承担”由受
益业主进行分摊, 具体分摊办法按[受益方的户数均摊]或[受益
方的专有部分面积占总建筑面积的比例分摊]。

2. 共用设施设备运行维护费用含在物业服务费内, 不再进行
分摊。

(三)合理分摊小区管理组织费用, 包括小区党支部、业主
委员会、监事会、楼栋长的通信与交通等方面成本性支出津贴,
一般不超过_____元, 其中:

1. 业委会主任、党支部书记每月津贴_____元。
2. 监事会主任、业委会副主任、党支部副书记每月津贴_____元。

3. 楼栋长、业委会、党支部及监事会等其余人员每月津贴____元。

小区管理组织费用支出渠道为下列第____种方式：

1. 从小区公共收益列支；

2. 按业主房屋产权建筑面积比例由业主共同分摊；

3. _____。

（四）财政供养在职人员不得领取津贴。

第四十五条 公共水费与电费及共用设施设备运行维护费用有进行分摊的，业主委员会应督促物业服务企业每月将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第五章 公共收益

第四十六条 物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业进行经营管理，所得公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后，其余存入业主大会（业主委员会）或者专项维修资金专用账户，按以下第____种方式使用（单选或多选）。

（一）抵扣业主的物业服务费；

（二）用于消防、电梯、监控等共用部位、共用设施设备维修保养；

（三）业主大会决定的其他事项支出_____；

前期物业服务期间，经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。业主大会成立后，可以将物业共用部位、共用设施

设备委托物业服务企业进行经营管理，物业服务企业经营管理费用支出比例设定为_____。

公共收益按照[业主专有部分占建筑物总面积的比例]或[户数均摊]分配。

第四十七条 业主委员会应当督促物业服务企业至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次公共收益收入及使用情况，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，并向小区党支部报告。

第四十八条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他共有场地用于车辆停放收取的场地使用费等公共收益属于全体业主所有，委托管理及有约定的按照相关约定分配，无约定的按法律法规规定的比例分配。小区公共收益可以用于消防、电梯、人民防空等设施维护管理的必要支出。车位停放场地使用费应当划拨至业主大会专户，由业主大会决定使用，也可用于补充住宅专项维修资金。

(一) 车辆停放场地使用费

1. 汽车

汽车停放场地使用费（临时）：_____ [元/辆·次] [元/辆·小时] [元/辆·天]；

汽车停放场地使用费（包月）：_____ 元/辆·月。

2. 摩托车

摩托车停放场地使用费（临时）：_____ [元/辆·次] [元/辆·天]；

摩托车停放场地使用费（包月）：_____ 元/辆·月。

3. 电动自行车

电动自行车停放场地使用费（临时）：_____ [元/辆·次] [元/辆·天]；

电动自行车停放场地使用费（包月）：_____ 元/辆·月。

4. 自行车

自行车停放场地使用费（临时）：_____ [元/辆·次] [元/辆·天]；

自行车停放场地使用费（包月）：_____ 元/辆·月。

（二）电动自行车充电费

1. 电动自行车

电动自行车充电费（临时）：_____ [元/辆·次] [元/辆·天]；

电动自行车充电费（包月）：_____ 元/辆·月。

2. 电动三轮车

电动三轮车充电费（临时）_____ [元/辆·次] [元/辆·天]；

电动三轮车充电费（包月）_____ 元/辆·月。

3. 电动汽车

电动汽车充电费（临时）_____ [元/辆·小时] [元/辆·天]；

电动汽车充电费（包月）_____ 元/辆·月。

第六章 行为准则

第四十九条 本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（二）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）违反装饰装修相关法律法规规定，擅自变动建筑承重结构、原设计立面、色彩、外观格式；

（五）违法搭盖建筑物、构筑物、挖掘房屋地下空间；

（六）未经批准或未按照批准内容进行建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的；

（七）擅自修剪树木，擅自占用、损坏小区公共绿地及设施（包括公共绿地、花草树木、建筑小品、体育设施等）；

（八）未采取有效污染防治措施，致使排放的油烟对附近居民的居住环境造成污染；

（九）住宅室内装修活动未按规定在限定的作业时间内进行，或者未采取有效措施造成噪声污染；

（十）使用家用电器、乐器或者进行其他家庭室内娱乐活动时，未采取有效措施，对周围居民造成环境噪声污染；

（十一）物业管理区域内非法销售、燃放烟花爆竹等行为；

（十二）擅自占用公共走道、大堂、绿地、屋面等共用部位、共用设施；擅自损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材等公共设施设备；违法埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

（十三）擅自将住宅、车库或其他非经营性用房改变为经营性用房；

（十四）未经同意私设摊点、占道经营；

（十五）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；实施生活垃

圾分类的小区未按规定分类投放；

（十六）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

（十七）擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（十八）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（十九）乱停放机动车和非机动车，占用或堵塞疏散通道、安全出口；违规布设电动车充电装置；将电动自行车停放至地下车库停车位，或通过电梯入户充电、飞线充电等；

（二十）违反法律法规及相关规范规定安装空调外机；

（二十一）未经申请擅自装修、安装（太阳能热水器、各种接收设备等），擅自对阳台露台进行任何形式的封闭或搭建搭盖；

（二十二）饲养犬只干扰他人正常生活，破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时未束犬链牵引，携大型犬出户时未为大型犬配戴嘴套，及其他违反法律、法规和管理规约的规定饲养家禽家畜的行为；

（二十三）按规定可以安装防盗网的，未按照统一的标准制作安装；防盗网未预留逃生出口；小区建筑外墙、外窗或阳台设置妨碍人员逃生、灭火救援和防烟排烟的固定防盗网、金属栅栏、广告牌、灯箱等障碍物。

（二十四）本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、

卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供人居住；

（二十五）从高处抛撒、丢弃物品；

（二十六）将雨水、污水管网混接；

（二十六）_____；

（二十七）法律、法规禁止的其他行为。

第七章 装饰装修

第五十条 业主需要装饰装修房屋的，应在装饰装修工程开工前，持有关资料向物业服务企业办理登记手续。物业服务企业应当告知业主或者物业使用人装饰装修允许施工的时间、废弃物的清运和处置措施及方法、住宅外立面设施及防盗设施的安全安装规定等注意事项，并签订装饰装修管理服务协议。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

物业服务企业对违规装修行为有劝导、制止和举报给执法部门的权利和义务。

第五十一条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，装修垃圾应袋装化，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第五十二条 装饰装修损坏共用设施设备、污染共用部位的，由业主或者物业使用人负责修复、清洁、恢复原状；业主或者物业使用人不修复、清洁、恢复原状的，由物业服务企业代为修复、清洁、恢复原状，所需费用由业主或者物业使用人承担。

第五十三条 午间夜间不得装饰装修。

第五十四条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第八章 违约责任

第五十五条 本业主大会和业主委员会对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第五十六条 业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第五十七条 业主未按时足额交纳物业服务费的，经两次催缴仍不交纳的，物业服务企业可以在物业管理区域内将欠费情况在醒目位置予以公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。经公告仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收_____违约金。

第五十八条 对违反第六章、第七章相关规定的，业主大会授权物业服务企业行使以下措施：

（一）限制违规装修、违法建设等其他违法违规相关的施工人员和施工机具、车辆、装修材料、家具物品等进入物业管理区域；

（二）对违规停放车辆采取贴条提醒、临时加锁、直接拖离等临时管理措施；

（三）对物业管理区域内发生的违法违规行为采取张贴书面劝导、要求整改通知，制止无效的报相关行政主管部门；

（四）将违规者信息向全体业主通报；

（五）对占用消防通道堆放杂物的，经通知仍未处理的，可以采取强制清理措施；

（六）限制未经同意擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的人员、车辆、物品等进入物业管理区域。

（七）_____。

第五十九条 业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业有权要求其改正；业主、使用人拒不改正的，应承担以下违约责任：

（一）向全体业主或相关业主支付违约金_____；

（二）损害赔偿；

（三）_____。

第六十条 物业使用人违反本管理规约的，相关业主承担连带责任。

第六十一条 建设单位、物业使用人未能履行本管理规约约定义务的，业主、业主委员会和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本管理规约向人民法院提起诉讼。

第六十二条 物业服务企业可以联合业主委员会、小区党支部，以书面形式将业主、非业主使用人的违规违约行为通报其所在工作单位，由其单位协助劝导、责令改正、消除影响等。违规违约人是党员的，可以由小区党支部协助劝导，并通过书面形式将其行为通报其所在党组织，由党组织责令改正、消除影响等。

第六十三条 业主委员会存在违规使用公共收益、违规作出决定等损害全体业主利益行为或未按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程规定履职尽责的，由县（市、区）物业主

管部门责令限期整改，没收违法所得，并处以罚款；涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第九章 争议解决

第六十四条 物业服务企业与业主发生物业服务争议的，当事人双方可以协商解决，也可以向基层人民调解委员会或者乡镇人民政府、街道办事处申请调解。达成调解协议的，双方应当签订调解协议书，需人民法院确认调解协议效力的，应及时向人民法院提出确认申请；未达成调解协议的，可以依法向人民法院提起诉讼。

第十章 附 则

第六十五条 本管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第六十六条 业主出租或者出售物业的，应当在物业租赁或者买卖合同中对物业服务费交纳等事项作出约定，并提前书面通知物业服务企业，要求物业继受人签署本管理规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本管理规约。

第六十七条 本规约向所属乡镇人民政府或街道办事处报备，小区党支部、业主委员会、物业服务企业各存一份，并向全体业主公示。

第六十八条 本管理规约自业主大会通过之日起生效。

_____业主大会（盖章）
年 月 日

_____ 小区业主大会 议事规则

二〇二五年 月

目 录

第一章 总则

第二章 业主大会

第三章 业主委员会

第四章 业主委员会的换届选举

第五章 附则

第一章 总 则

第一条 为了规范业主大会、业主委员会的运作，保障物权权益的规范行使，维护业主的合法权益和公共利益，促进社区建设和发展，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》、《中共中央、国务院关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》、《中共龙岩市委办公室印发〈关于加强党建引领社区治理工作的实施方案〉的通知》（岩委办发〔2020〕22号）、《龙岩市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的意见》（龙政办〔2021〕53号）、《中共龙岩市委组织部 龙岩市民政局 龙岩市城市管理局印发〈关于推进物业服务行业党组织建设工作的实施方案〉的通知》（龙城〔2021〕83号）等文件要求，结合社区治理和本住宅小区业主自我管理的实际情况，制定本小区业主大会（以下简称业主大会）议事规则。

第二条 本规则是记载业主对业主大会宗旨、运作机制、活动方式、成员的权利义务等内容进行约定的自律性文件，是本物业管理区域内全体业主意志的集中体现，是业主大会运作的基本准则和依据。本规则就业主大会的领导力量、议事方式、表决程序，业主委员会的组成和成员任期等事项作出约定。

第三条 业主大会由本物业管理区域内的全体业主组

成。业主大会会议选举产生业主委员会，业主委员会负责执行业主大会依法作出的决定，依法履行业主大会赋予的职责。

第四条 社区（小区）党组织领导、监督业主委员会开展工作。小区业主委员会接受全体业主、小区党组织和监事会的监督。

第五条 业主大会代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，创建管理有序、环境整洁、安全舒适、文明和谐的居住社区。

第六条 业主大会、业主委员会接受居（村）民委员会、街道办事处或者乡（镇）人民政府、县（市、区）人民政府物业管理主管部门以及相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。业主大会、业主委员会积极配合公安机关，与居（村）民委员会相互协作，共同做好物业管理区域内的社会治安等相关工作。业主大会、业主委员会积极配合居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。业主大会、业主委员会作出的决定，应及时告知居（村）民委员会，并认真听取居（村）民委员会的建议。

业主大会、业主委员会在日常运作中的矛盾纠纷，可以提交居（村）民委员会设立的人民调解委员会协调解决。

第七条 物业管理区域基本情况

(一) 业主大会名称：_____

(二) 业主委员会办公地址：_____

(三) 物业管理区域范围四至
东至_____

南至_____

西至_____

北至_____

(四) 物业类型：_____（住宅/别墅/办公楼/
商业用房/其他类型物业）。

(五) 物业管理区域概况：

房屋总占地面积：_____平方米。

房屋总建筑面积：_____平方米。

房屋面积构成：

多层住宅_____平方米，_____套。

高层住宅_____平方米，_____套。

低密度联排高档住宅_____平方米，_____套。

别墅_____平方米，_____套。

商业_____平方米，_____套。

配套公建_____平方米。

其他类型物业_____平方米。

第二章 业主大会

第八条 依法产生的业主委员会是业主大会会议召集人；特殊情况下小区党组织经社区党组织的同意后可作为业主大会会议的召集人。

本条所称特殊情况，包括业主委员会届满未如期换届、过半数业主委员会委员已辞职、业主委员会不依法组织召开等。

第九条 业主大会首次会议筹备组由业主和建设单位、乡镇人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会等单位代表5人以上的单数组成。社区党组织、小区党组织鼓励党员业主以自荐、推荐方式成为筹备组成员。

第十条 党员业主应积极参与小区公共事务管理，宣传引导小区业主发挥作用；主动参与小区党支部工作，鼓励在职、离退休党员领导干部担任所居住地小区党支部书记；积极参与业主大会筹备工作，参选业主委员会委员。

第十一条 业主大会依法履行以下职责：

- （一）制定和修改《业主大会议事规则》《管理规约》；
- （二）决定选聘物业服务企业的方案及解聘物业服务企业；
- （三）决定业主大会诉讼事宜；
- （四）选举、罢免业主委员会委员；

（五）审议决定业主委员会和专业中介服务机构的工作权限和活动经费；

（六）审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；

（七）审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案；

（八）审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（九）改变和撤销业主委员会、业主小组不当决定；

（十）决定使用建筑物及其附属设施的维修资金，使用方案可按年度进行规划；

（十一）决定筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（十二）决定改建、重建建筑物及其附属设施设备；

（十三）改变共用部位用途、利用共用部位从事经营性活动、处分共用部分；

（十三）审议决定委托专业中介服务机构的代理事项和代理费用；

（十四）决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

以上各款规定的事项依法应当取得行政许可或者备案的，业主大会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占

比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定以上第十一、十二、十三项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。面积、业主人数按照下列规定确定：

（一）专有部分面积按照不动产权证书（房屋产权证）或者其他能证明其权属的合法有效文件记载的面积计算，建筑物总面积按照专有部分面积之和计算。

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按照一人计算。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

公共租赁住房承租人可以根据租赁合同的约定，代行部分业主权利，其面积以及业主人数的计算方式由管理规约确定。

第十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式。业主大会会议形式由业主委员会在召开业主大会会议前确定。业主大

会会议应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参加。

第十三条 采用集体讨论形式议事的，本业主大会会议选择以下第_____种方式：

（一）按照幢、单元、楼层为单位，推选1名或若干名业主代表参加业主大会会议；

（二）由业主决定以其他方式推选业主代表参加业主大会会议；

（三）全体业主参加业主大会会议。

数人共有一个物业的，共有人可以推选其中一名共有人参加业主大会会议。业主可以委托代理人参加业主大会会议。

凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名，每一代理人接受的委托不得超过三人。未参与表决的，其票数如何计算，由业主大会管理规约规定。提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式。

推选业主代表参加会议的，业主代表产生方式如下：

1. _____；

2. _____；

3. _____。

第十四条 业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求所代表业主意见，并在业

主大会会议上如实反映。凡需投票表决的，应当由业主本人或者其书面委托的代理人签名，每一代理人接受的委托不得超过三人。未参与表决的，其票数如何计算，由业主大会管理规约规定。提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式。

第十五条 结合本物业管理区域的实际情况，业主同意采用下列方式之一的，均视为表决票已送达：

（一）业主本人当面领取，或专人送达，交由业主签收；

（二）按照业主最近一次提供的联系地址、通讯方式发送；若业主未提供联系方式，则投入物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内，并由物业管理区域内两人以上的业主或者居民委员会证明，在物业管理区域内公告送达情况。

（三）_____。

第十六条 业主同意业主大会采用以下第_____种形式进行表决：

（一）设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经业主委员会（换届改选小组）统计汇总，公布表决结果；

（二）专人回收意见：由业主委员会（换届改选小组）组织有关人员回收业主意见，经业主委员会（换届改选小组）统计汇总，公布表决结果；

（三）使用电子投票系统：由业主委员会（换届改选小

组)向街道办事处(乡镇人民政府)提交启动电子投票工作的申请,经街道办事处(乡镇人民政府)同意后,按照龙岩市物业管理主管部门发布的电子投票有关规定开展投票工作。电子投票使用物业管理主管部门开发的龙岩市智慧物业管理服务系统;

(四)_____。

已送达的表决票,业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的,按下列第_____项约定方式处理:

(一)视为同意,但在差额选举业主委员会委员或者差额选聘物业服务企业以及_____表决事项时,该表决票视为废票。

(二)视为不同意,但在差额选举业主委员会委员或者差额选聘物业服务企业以及_____等表决事项时,该表决票视为废票。

(三)视为同意已表决的多数票意见。

第十七条 业主大会会议采用集体讨论形式召开的,与会业主以实到业主人数和接受书面委托参加会议的业主人数确定。业主大会会议采用书面征求意见形式召开的,与会业主以表决票送达的业主人数确定。

第十八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议每年召开____次，定期会议召开的
时间为_____。

有下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

- （一）经 20%以上的业主提议；
- （二）业主委员会委员人数不足二分之一的；
- （三）_____。

属第一项情形的，应符合下列条件：有明确发起人；提议事项明确，属于业主大会议事范围；随附提议人房地产权证和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起 30 日内对是否召开业主大会会议作出决定，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作提议有效。

业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起 15 天内（未作出决定的在收到提议之日起 45 天内），召开业主大会会议，就提议事项征求业主意见并表决，业主大会会议讨论表决议题应与提议议题相一致。

属第二项情形的，业主委员会应在____日内召开业主大会会议，补选缺额委员。业主委员会委员全体辞职的，乡镇人民政府或街道办事处应当组建业主委员会换届选举小组。业主委员会换届选举小组应当自成立起 90 日内召开业主大

会，选举产生新一届业主委员会。

属第三项情形的，_____。

第十九条 业主大会会议按下列程序召开：

（一）筹备工作：业主委员会（换届改选小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟议案、制作表决票、核实业主情况。

（二）发布公告：业主大会会议召开前 15 日，由业主委员会（换届改选小组）将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内的全体业主公告，同时告知所在地居（村）民委员会。

（三）投票表决：采用书面征求意见形式的，业主委员会（换届改选小组）应在投票日期_____日前发放表决票（选票），将业主大会议事内容在_____（公告栏、门栋、宣传栏）向物业管理区域内全体业主公告。

（四）回收统计意见：业主委员会（换届工作小组）根据第十一条的约定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定：业主委员会（换届改选小组）在_____（公告栏、门栋、宣传栏）通报投票统计结果，接受业主的查询和监督。

业主委员会（换届改选小组）根据投票统计结果形成业

主大会的议事决定，以书面形式在物业管理区域内公告。业主委员会（换届改选小组）应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第二十条 业主可以书面委托本物业管理区域内的其他业主或者参加业主大会会议，代理人应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求委托人的意见，并在业主大会会议上如实反映。业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的其他业主或者_____参加，但同一代理人所代理的份额不能超过物业管理区域内业主总人数的_____％；

（二）业主是法人或其他组织的，可以书面委托代理人参加业主大会会议或者业主委员会。

第二十一条 业主大会对所提议案已经依法作出决定的，业主在____月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第二十二条 业主委员会除履行法定职责外，同时履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

- （二）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；
- （三）代表业主与物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）协调业主之间、业主与物业服务企业之间的关系；
- （五）督促业主履行管理规约，交纳物业服务费、专项维修资金和水电公摊费等相关费用；
- （六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，并定期审核由业主分摊的公共费用；
- （七）对侵害业主整体利益的行为，代表全体业主依法参加或提起诉讼；
- （八）根据业主大会授权，在金融机构开设专项维修资金和业主大会专户，并按照法律、法规以及国家和本省的有关规定使用和管理；
- （九）审议业主和物业服务企业提出的维修、更新、改造物业共用部位、共用设施设备的申请；
- （十）定期公布专项维修资金使用和利用共用部位、共用设施设备的经营性收支情况；
- （十一）业主大会赋予的其他职责。

业主大会已成立但未选举产生业主委员会，或者业主委员会任期届满未如期换届改选的，可以由乡镇人民政府或者街道办事处、居（村）民委员会、小区党组织、建设单位、

业主代表等组成临时物业管理委员会，就住宅小区共同管理事项征求业主意见，形成业主共同决定，并代为履行协调业主之间及业主与物业服务企业之间关系、督促业主履行有关交费义务、监督物业服务企业履行物业服务合同等业主委员会的职责。临时物业管理委员会组建情况，经乡镇人民政府或者街道办事处汇总后，统一报县级城市管理部门备案。业主大会选举产生业主委员会或者改选新的业主委员会后，临时物业管理委员会解散。

第二十三条 业主委员会委员应当符合下列条件：

（一）具有业主身份。业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为准；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为主。业主可以通过书面形式，委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行使全部或者部分业主权利；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵纪守法；

（四）遵守管理规约或者临时管理规约；

（五）与本物业管理区域内的物业服务企业无利害关系；

（六）法律、法规、规章规定的其他条件。

有下列情形之一的不得担任业主委员会委员：

（一）被判处剥夺人身自由刑罚执行期未届满的；

（二）有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、恶意欠缴物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形且未改正的；

（三）存在利用黑恶势力干预小区业主及街道（乡镇）、居（村）工作人员正常工作和生活，采用不正当手段，阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决等情形，存在违反党纪党规、廉政纪律及受党纪处分的；

（四）社会治安综合治理等方面存在一票否决情况；存在参加邪教组织或进行活动等情况的；

（五）存在拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

（六）经信访部门认定，参与本行政区域内的重大信访事项的。

业主委员会委员候选人可以由业主及业主联名推荐、业主自荐，鼓励在居（村）民委员会中任职的业主兼任所在物业管理区域的业主委员会委员，鼓励社区党组织和小区党组织中的优秀党员业主经业主大会法定程序选举为小区业主委员会委员。

业主大会可以根据物业管理区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员。候补委员人数按照委员人数的百

分之四十设置。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。在个别业主委员会委员资格终止时，经业主委员会决定，从候补委员中按照得票多少依次递补，并在本物业管理区域内醒目位置予以公告。

第二十四条 本小区业主委员会委员人数为不少于 5 名的单数，一般不超过 11 人，具体人数根据业主大会选举结果确定，并按业委会委员总数 40%的比例，选举候补委员__名，其中主任 1 名，副主任_____名。主任、副主任由全体业主委员会委员推选产生。业主委员会每届任期_____年，委员可以连选连任。社区党组织、小区党组织可推荐业主委员会主任、副主任人选。

第二十五条 业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）业主委员会每季度召开一次例会，经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议；

（二）会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由三分之一以上的委员联合召集，也可以由居（村）民委员会指定一名委员召集；

（三）委员因故不能参加会议的，应当提前 1 日向业主委员会召集人作出说明；

（四）业主委员会会议召集人应当提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员；

（五）会议应当有过半数委员出席，作出决定须经全体委员人数过半数以上同意。原则上业主委员会会议、小区党组织会议以联席会议形式召开；

（六）做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。业主委员会做出的决定，应当在作出之日起 3 日内在物业管理区域内醒目位置公告，公告日期应当不少于 15 日，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，同时应当以书面形式向小区党组织、社区党组织报备。

第二十六条 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）任期届满的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）因疾病等原因丧失民事行为能力的；

（四）被判处剥夺人身自由刑罚的；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职并获批准的；

（六）无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的。

业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其委员资格终止，业主大会或者业主委员会不做处理决定

的，乡镇人民政府或者街道办事处应当予以督促：

（一）利用职务之便谋取不正当利益，以及其他损害业主共同利益；

（二）拒不履行委员职责，因疾病无法履行职责；

（三）损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌的；

（四）擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正的；

（五）拒不履行业主义务的；

（六）_____。

部分业主委员会委员提出书面辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在物业管理区域内公告，并由候补委员递补；无候补委员的，在下一一次业主大会召开时补选委员。业主委员会委员人数不足二分之一或无法正常运作的，在新一届业主委员会选举产生之前，由社区党组织或社区党组织指导小区党组织代为履行职责。业主委员会委员全体书面辞职的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行职责，由于不履行职责造成损失的，由相关责任人承担。原业主委员会不履行职责的，由社区党组织或社区党组织指导小区党组织代为履行职责。

第二十七条 业主委员会主任或者副主任的委员资格终止的，业主委员会应及时召开会议，重新选举产生业主委员

会主任或者副主任。业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定；因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十八条 物业管理区域内以（幢/单元/楼层）为单位成立业主小组，业主小组由该（幢/单元/楼层）的全体业主组成。业主小组履行下列职责：

（一）讨论业主大会拟讨论的事项；

（二）推选本小组的业主代表参加业主大会会议，表达本小组业主的意愿；

（三）决定本小组范围内涉及的共有部分、共用设施设备的维修、更新。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表（或称“楼梯长”）主持，按照业主大会表决规则进行表决，业主小组作出的决定不得与业主大会作出的决定相抵触。业主小组依法作出的决定应当及时告知业主委员会，业主委员会和相关业主应当及时履行。

未经业主小组成员同意，业主代表不得委托代理人代表本业主小组参加业主大会会议。

第二十九条 业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主委员会印章由业主委员会主任会议决定保管人，原则上由业主委员会的党员委员保管，也可由业主委员会委托小区

党组织或居（村）民委员会保管。业主委员会印章实行使用登记制度，日常事务性用章经业委会主任签字后方可盖章。经业主委员会表决通过后，印章保管人方可盖章，存档保管。业主委员会的所有印章使用，均不得超越业主委员会的职责范围，超出业主委员会职责的印章使用无效。

第三十条 下列事项应当在3日内在物业管理区域内公告，公告日期不少于15日：

- （一）业主委员会的决定；
- （二）业主大会会议的决定；
- （三）业主委员会成员资格终止情况；
- （四）_____；
- （五）_____。

第三十一条 业主委员会应当建立档案资料管理制度。业主大会档案资料，由业主委员会指定专人保管。

第三十二条 业主委员会应当自换届改选小组成立之日起10日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求乡镇人民政府或者街道办事处督促移交。

第三十三条 业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依

法履职的能力。

第三十四条 业主委员会活动经费用于下列开支：

（一）业主大会、业主委员会会议开支，计_____元/年；

（二）必要的日常办公等费用，计_____元/月；

（三）有关人员（包括小区党组织委员、业主委员会委员、监事会成员、楼栋长，下同）通信、交通等成本性支出补偿，共计_____元/月，具体支付对象如下：

1. _____，费用_____；

2. _____，费用_____；

3. _____，费用_____。

（四）有关人员津贴，共计费用_____元/月，具体支付对象如下：

1. _____，费用_____；

2. _____，费用_____；

3. _____，费用_____。

业主委员会开展工作的经费来源采用下列第_____种筹集方式：

（一）共有部分、共用设施设备经营收益的_____%合计_____元；

（二）每户业主每月交纳_____元；

（三）_____。

经费收支账目由_____（社会中介机构名称/物业服务企业名称/其他请列明）代为管理，经费收支账目每_____月在物业管理区域内公布一次，接受业主的监督。

第四章 业主委员会的换届改选

第三十五条 全体业主自觉接受街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会、小区党组织和相关行政管理部門的指导，依法有序开展业主委员会换届改选工作。

第三十六条 业主委员会任期届满前三个月，应当书面报告街道办事处或者乡镇人民政府，并积极配合做好换届改选工作。

换届改选小组由业主代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、居（村）民委员会代表、小区党组织代表组成。

第三十七条 业主委员会委员候选人由换届改选小组通过召开业主代表、部分业主会议，直接听取业主意见，或者采用业主推荐等方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第三十八条 业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的乡镇人民政府或者街道办事处应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，由物业所在地的乡镇人民政府或者办事处在居（村）民委员会的协助下，组

织换届选举工作。

因物业管理区域调整等原因需要解散业主大会的，由业主委员会、小区党组织、业主监事会、物业服务企业、居（村）民委员会组成清算组，在乡镇人民政府或者街道办事处监督下，做好物业管理区域内业主共同财产清算工作

业主委员会不能正常开展工作的，在所在地物业管理主管部门指导下，由乡镇人民政府或者街道办事处组织，居（村）民委员会、小区党组织协助，召开业主大会临时会议，对业主委员会进行改选、换届，选举产生新的业主委员会。

第五章 附 则

第三十九条 本议事规则由业主委员会根据业主大会的决议进行修改。修改后的规约自____年____月____日业主大会会议讨论通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本议事规则的决定为本议事规则的组成部分。

____小区 业主委员会章程

龙岩市__县（市、区）__小区业主委员会（盖章）
年 月 日

目 录

第一章	总 则
第二章	业主和业主大会
	第一节 业 主
	第二节 业主大会
第三章	业主委员会
	第一节 委员
	第二节 业主委员会
第四章	聘用物业服务企业程序
第五章	维权程序
第六章	业主委员会经费
第七章	通知与公告
	第一节 通知
	第二节 公告
第八章	附 则

第一章 总 则

第一条 为了维护小区业主的合法权益，明确业主与建设单位、物业服务企业三方的权利义务关系，规范业主、业主大会与业主委员会的组织与行为，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规相关规定及《龙岩市加强城市居民小区党组织建设实施细则（试行）》（岩委组通〔2018〕13号）、《龙岩市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的意见》（龙政办〔2021〕53号）等文件精神，以及相关法律、法规、规章政策的规定，制定本章程。

第二条 坚持中国共产党的全面领导，充分发挥党组织在小区的领导核心作用，引领小区依法管理，建设秩序良好、诚信友善、文明幸福、平安和谐的红色小区。_____小区第_____届业主委员会由_____县（市、区）_____街道党工委（或乡镇人民政府）、_____村（居）民委会、小区党组织、筹备，于_____年_____月_____日经第_____届业主大会选举产生，是第_____届业主大会的执行机构，依法维护业主合法权益，促进小区和谐宜居。

业主大会由小区全体业主组成，于_____年_____月_____日在_____县（市、区）_____街道（乡镇）_____居（村）民委

员会指导下召开。

第三条 业主委员会全称：龙岩市_____县（市、区）
_____小区业主委员会。

第四条 业主委员会地址：_____

第五条 业主委员会主任为小区业主委员会的代表人，对内行使业主大会所授予的权力，对外代表业主大会和业主委员会。

第六条 本章程的宗旨是代表和维护本物业全体业主、使用人的合法权益，保障物业的合理与安全使用，维护本物业区域内的公共秩序，创造整洁、优美、安全、舒适、文明的居住环境。

第七条 本章程自生效之日起，即成为规范业主大会、业主委员会的组织与行为，业主、业主大会与业主委员会之间权利义务关系的，具有一定约束力的原则性文件。业主委员会依据本章程的规定，行使权利，履行义务。

第二章 业主和业主大会

第一节 业主

第八条 小区的房屋所有权人为本小区业主，包括享有物业产权的个人、公司或其他组织。建设单位以不予出售的自营部分产权可成为业主。房屋所有权人为两人以上时，房

屋所有权共有人共同作为物业业主。经房屋所有权人书面授权，房屋承租人可以行使业主依据本章程所享有的权利。

业主以不动产登记簿上登记的所有权为准。如果房屋确为夫妻共同财产的，且配偶有行使业主权力的意愿的，应依照法律法规规定通过法定途径增加配偶为不动产登记簿上所有权人。

业主按照其拥有的投票权享有权利，承担义务。

党员业主应发挥模范带头作用，主动参与小区公共事务管理，宣传引导小区业主发挥作用，积极参与业主大会筹备工作，参选业主委员会委员等。

第九条 房屋产权证书是证明房屋所有人为业主的充分证据，在小区开发商未协助房屋所有人办理房屋产权证之前，购房合同或其他房屋所有权证明是证明房屋购买人为业主的证据。

第十条 业主享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业服务的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议；

- (四) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (五) 选举和罢免业主委员会委员，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

第十一条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

- (一) 遵守业主公约、业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业管理区域内物业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规章制度；
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (四) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

第十二条 业主依照法律和本章程的规定，有权获得下列信息和资料：

- (一) 业主委员会与物业服务企业签订的委托管理合

同；

（二）业主大会、业主委员会会议记录；

（三）物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况的记录；

（四）物业共用部位、共用设施设备专项维修资金部分的账册；

（五）小区公共收益的收入和使用情况。

业主提出查阅以上所述有关信息或者索取资料的，应当向业主委员会提供证明其为业主的书面文件，业主委员会核实业主身份后按照业主的要求予以提供。

第十三条 业主大会、业主委员会的决议违反法律、行政法规的或者与物业服务企业签订的物业委托管理合同权利义务明显不对等的，侵犯业主合法权益的，业主有权向街道（乡镇）、物业行业行政管理部门投诉，要求停止或撤销该违法行为和侵害行为。

第二节 业主大会

第十四条 业主大会是小区物业管理的最高权力机构，由小区内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第十五条 业主大会分为定期会议和临时会议。

业主大会由小区内全体业主组成。定期会议每年召开__

次，每年__月份召开。

有下列情形之一的，应当组织召开业主大会临时会议：

（一）业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足 5 人的；

（二）距物业服务合同到期日 3 个月时，应召开业主大会临时会议向全体业主征求意见，并将征求结果予以公示 7 日，并提前 60 日书面通知物业服务人；

（三）业主委员会任期届满 3 个月前；

（四）经 20%以上的业主提议；

（五）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（六）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

临时业主大会只对通知中列明的事项做出决议。

第十六条 业主大会会议由业主委员会依法召集，由业主委员会主任主持。业主委员会主任因故不能履行职务时，由业主委员会主任指定的副主任或其他委员主持；主任和副主任均不能出席会议、主任也未指定会议主持人的，由小区党组织书记或在业主委员会中交叉任职的党支部委员主持，也可以由所在村（居）民委员会召集。

第十七条 召开业主大会会议，业主委员会应当在会议召开 15 日以前通知全体业主，通知可以采用书面或公告形

式。经业主委员会决定也可以采用包括书面或公告形式在内的多种形式。

第十八条 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。

第十九条 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢（单元、楼层）为单位，推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加业主大会会议 3 日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见。凡需投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

业主代表因故不能参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另外推选 1 名业主代表参加。

第二十条 业主大会决定以下事项：

（一）制定、修改管理规约、业主委员会章程、业主大会会议事规则；

（二）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（三）决定本物业管理区域内全体业主诉讼事宜；

（四）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（五）决定业主委员会的工作权限和工作经费；

（六）决定物业服务合同的主要内容；

（七）决定物业服务费用的调整；

（八）决定本物业管理区域内物业共有部分的经营、收益等方案；

（九）决定本物业管理区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，监督物业共有部分的使用与维护，督促业主、使用人遵守管理规约；

（十）纠正和撤销业主委员会的不当决定；

（十一）委托专业中介服务机构的代理事项和代理费用；

（十二）本小区内涉及业主共同利益的其他重大事项；

（十三）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（十四）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（十五）改建、重建建筑物及其附属设施；

（十六）改变共用部位用途、利用共用部位从事经营活动、处分共用部分。

第二十一条 业主大会决定应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款（一）至（十三）事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；决定前款第（十四）至（十六）事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上

的业主同意。

为提高效率，做到公平、公正、公开，小区业主大会重大事项使用龙岩市智慧物业管理服务系统电子投票子系统进行投票表决。

根据党建引领社区治理原则，小区业主委员会组织召开业主大会以及制定或修改业主大会议事规则和小区管理规约、与物业服务企业签订或解除服务合同、重大支出等，应先报告小区党组织，再由小区党组织向社区党组织报备。业主委员会或物业服务企业接受业主委托申请使用专项维修资金方案、利用共用设施设备经营所得收益及使用情况、调整物业管理服务费标准等事项，应报告小区党组织再报备社区党组织。

第二十二条 业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成和委员任期等事项依法做出约定。

第二十三条 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法做出约定。

第二十四条 业主大会会议应当由业主委员会作书面记录并存档。

第二十五条 业主大会做出的决定对物业管理区域内的

全体业主具有约束力。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告；通过龙岩市智慧物业管理服务系统电子投票子系统进行投票做出决定的，还应同时在投票平台进行公示。

第三章 业主委员会

第一节 委员

第二十六条 委员必须是本小区业主。

第二十七条 委员由业主大会选举或更换，任期3至5年。委员任期届满可连选连任。委员任期从业主大会决议通过之日起计算，至本届业主委员会任期届满时为止。

第二十八条 采取差额或等额选举方式（须二选一）选举委员，在本章程规定数额内，获得票数多的委员候选人的当选为正式委员，差额部分为候补委员。候补委员为正式委员候补人选，当正式委员因故不能履行职责而辞职或被解任时，候补委员按顺序自动补任为正式委员。候补委员可自愿参加业主委员会会议，但不享有投票表决权。

第二十九条 业主委员会委员应当是本物业管理区域内自然人业主（业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为主；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为主），业主也可以通过书面形式，委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行

使全部或者部分业主权利，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规（不得违章搭建、涉黑、涉毒、欺诈和放高利贷、被法院列入不诚信黑名单、占用公共区域行为等）；
- （三）遵守《业主大会议事规则》《小区管理规约》，模范履行业主义务；
- （四）本人及近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职；
- （五）无损害公共利益行为；
- （六）热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；
- （七）_____。（可根据小区实际增补内容）

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未届满的，或者有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正的，不得担任业主委员会委员。

本小区倡导有公心、有热心、有能力、有威望的小区业主党员按法定程序当选楼栋长、业主代表、业主委员会委员。

社区党委、小区党组织可推荐优秀党员、业主为业主委员会、监事会主任（委员）人选。

鼓励在村（居）民委员会中任职的业主兼任所在物业管理区域的业主委员会委员。

第三十条 委员应当忠实履行职责，维护业主利益。当其自身的利益与业主的整体利益相冲突时，应当以业主的整体利益为行为准则。

第三十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，经业委会报社区同意，并在小区公示后，其业主委员会委员资格自行终止：

- （一）任期届满的；
- （二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （三）因疾病等原因丧失民事行为能力的；
- （四）被判处剥夺人身自由刑罚的；
- （五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职并获批准的；
- （六）无正当理由连续 3 次不参加业主委员会会议的。

业主委员会委员有下列情形之一的，经村（居）委员会公告或业主大会会议通过，其委员资格终止；村（居）委员会、业主大会或者业主委员会不做处理决定的，由乡（镇）人民政府或者街道办事处予以督促：

1. 利用职务之便谋取不正当利益，以及其他损害业主共同利益的；

2. 拒不履行委员职责或因疾病无法履行职责的；
3. 损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌的；
4. 擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正的；
5. 拒不履行业主义务的；
6. 法律法规规定的其他情形。

第三十二条 任何委员资格终止时，必须在停任后5日内将其管理、保存的业主委员会文件、资料、账簿、档案、印章以及属于业主委员会所有的其他财物交还给业主委员会。逾期不移交的，小区党组织、社区居委会、街道党工委、办事处有权督促其移交，并有权在本物业管理公共区域或业主微信群以公告形式催告，限期移交，经催告拒不移交的，必要时可依法向人民法院提起诉讼，根据法院判决执行。

业主委员会任期届满的，在新一届业主委员会选举产生之前，由社区党组织或社区党组织指导下的小区党组织代为履行职责。

第三十三条 业主委员会成员不得直接或间接从建设单位、物业服务企业取得个人利益。如委员违反本条从上述单位取得的个人利益，应归全体业主所有，委员为取得个人利益而损害业主权利的，应当承担法律责任。

第二节 业主委员会

第三十四条 业主委员会为业主大会的常设执行机构，对业主大会负责。业主委员会要自觉接受全体业主、监事会、小区党组织的监督，并积极配合各项监督工作开展。

第三十五条 业主委员会由_____名（一般为 5 至 11 的单数）委员组成，设主任 1 人，副主任 1-2 人。业主委员会主任、副主任及其他职责人员由业主委员会委员中进行内部协商后，通过推选或投票产生（二选一）。同时，按业主委员会委员人数 40% 的名额及得票数量，选举候补委员_____人。

第三十六条 业主委员会行使下列职责，并应经业主委员会表决通过后实施：

（一）负责召集业主大会，并向大会报告物业管理的实施情况；

（二）执行业主大会的决定和决议；

（三）考察、选择并组织实施对物业公司的招标或协商工作，代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）协调业主之间、业主与物业服务企业之间的关系；

（五）根据物业服务合同，审议批准物业服务企业对本小区的年度管理计划；

（六）根据物业服务合同，监督物业服务企业的履约情

况，以及服务质量。定期征集业主对物业服务企业的满意度，并根据物业服务企业的履约情况、服务质量以及业主满意度向业主大会提出报告，该报告向全体业主公布；

（七）审议小区年度费用预算及决算报告，并向业主大会报告；

（八）制定或审议物业服务企业制定的物业服务规章制度并报业主大会决定；

（九）监督业主管理规约的实施，及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，并定期审核由业主分摊的公共费用；

（十）对损害业主公共利益的行为，可由业主委员会代表全体业主提起诉讼，同时就涉及全体业主的物业管理纠纷依法参加或提起诉讼；

（十一）督促违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费、专项维修资金和水电公摊费等相关费用的业主，限期交纳相关费用；

（十二）根据业主大会授权在金融机构开设专项维修资金和业主大会专户，并按照法律、法规以及国家和本省的有关规定使用和管理；

（十三）定期公布专项维修资金使用和利用共用部位、共用设施设备的经营性收支情况；

（十四）业主大会赋予的其他职责。

第三十七条 业主委员会负责制定业主委员会议事规则，以确保业主委员会的工作效率和科学决策。

第三十八条 业主委员会成员行使下列职权：

（一）主任（计划考核员）职责

1. 负责收集制定业主委员会月度、年度工作计划；
2. 督促考核检查各分管专员工作计划完成情况；
3. 根据副主任和各位委员提案召集主持各种决策性会议；
4. 协调各督查委员之间的工作，负责各种重大决议的平衡、决策；
5. 负责年度、月度工作计划及相关通知、公示等的起草工作，根据各委员的专项评价，负责对物业公司总体考核汇总工作；
6. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（二）副主任（财务审核专员）职责

负责公共收益管理，组织文体活动。

1. 审核物业费总体收支及公示；
2. 审核公共收益收支并进行公示；
3. 审核并对业主公共收益部分进行审批、管理；
4. 审核维修基金历年来收支情况，建立内部台账；

5. 负责公共区域收入、广告收入、公共区域车辆停放收入以及物业分成部分的管理、审批和定期公示；

6. 负责对业主委员会各种档案资料收集、管理和对下届委员会的移交；

7. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（三）副主任（维修改造专员）职责

负责小区环保、安全、调解。

1. 负责对整个小区新增利民项目、维修项目的立项、考察、分析、论证；

2. 负责小区公共区域的认定、管理和使用监督；

3. 负责对小区公共车位的认定和督查；

4. 负责对小区供暖、供电、供水、供气的维权督查；

5. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（四）文书职责

1. 负责筹备小区业主委员会会议和业主大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管；

2. 负责保管与本小区物业服务有关的各种文件；

3. 负责向业主公告有关物业服务的各项信息，接待查阅上述信息的业主；

4. 接受业主对以上工作的投诉回复。

（五）环保安全委员职责

协助分管副主任，监管以下工作：

1. 监督管理小区绿化、卫生、乱搭乱建，乱养放猫犬宠物等；

2. 监管督查小区各类安全事项；

3. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（六）业主调解委员职责

协助分管副主任，监管以下工作：

1. 调解业主与物业之间的矛盾；协助居委会，派出所调解业主之间的矛盾；

2. 督促检查物业公司对业主矛盾的调解状况及结果；

3. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（七）公共收益委员职责

协助分管副主任，监管以下工作：

1. 清楚掌握本小区公共收益项目数额以及与物业服务企业分成比例，负责公共区域的认定并公示；

2. 控制监督公共收益的使用；

3. 不断拓展公共收益项目；

4. 接受业主对以上分管工作的投诉回复。

（八）文体活动委员职责

协助分管副主任，负责以下工作：

1. 督促检查物业服务公司对老年活动的关心支持情况；

2. 督促检查物业在不扰民的前提下开展各种评先创优和文体活动；

3. 收集业主建议督促物业开展文明小区建设情况；

4. 接受业主对以上工作的投诉回复。

（九）会计工作职责

1. 业主委员会应设立独立账目账册记账；

2. 按照国家财务制度的规定，认真编制并严格执行财务计划、预算，遵守各项收入制度，费用开支范围和开支标准，分清资金渠道，合理使用资金；

3. 按照国家会计制度的规定进行记账、报账、算账，做到手续完备，内容真实，数字准确，账目清楚，日清月结，按期报账；

4. 按照经济核算原则，定期检查、挖掘增收节支的潜力，考核资金使用效果，指出经济管理中的问题，及时向业主委员会提出意见建议；

5. 按照国家会计制度的规定，妥善保管会计凭证、账簿、报表等档案资料；

6. 业主大会和业主委员会的会议开支、日常办公费用、业主委员会成员津贴、经业主大会同意及授权业主委员会决定的支出，应按照相关会计制度进行账务执行；

7. 按照财务公开原则，每季度公布一次业主委员会财务

账目，接受全体业主监督；

8. 接受业主对以上工作的投诉回复。

（十）出纳工作职责

1. 根据业主委员会授权设立独立银行账户，负责银行转账、取现、存款等对公账户的业务，按照银行制度的规定，加强现金管理，做好结算工作；

2. 做好票据的送审、报支、保管、过账等业务；

3. 按规定管理好现金（备用现金原则上不超过____元）、支票、印鉴；

4. 记好现金收支日记账；

5. 严格审核报销单据，发票等原始凭证，按照费用报销的有关规定办理现金收支付业务；

6. 接受业主对以上工作的投诉回复。

以上业委会成员职责分工可根据小区业主委员会委员数量进行合并或进一步细分。

第三十九条 业主委员会主任不能履行职权时，业主委员会主任应当指定业主委员会委员代行其职权。

第四十条 业主委员会以业主委员会会议决议方式作出决定。业主委员会会议决议应当向全体业主公布。

第四十一条 业主委员会会议每个月召开 1 次；有三分之一委员书面提议，或主任认为有必要时，可召开业主委员

会临时会议。

第四十二条 由业主委员会文书做好每次业主委员会会议记录，并由与会全体委员签字后存档保存。

第四十三条 业主委员会任期届满3个月前，应当召开业主大会会议进行业主委员会的换届选举；逾期未换届的，业主或业主大会、小区党组织可以请求（社区）居民委员会指派工作人员指导其换届工作。

第四十四条 业主委员会印章由业主委员会委员会议决定保管人，原则上由业主委员会的党员委员保管，实行使用登记制度。重大事项经业主委员会表决通过后，印章保管人方可盖章，存档保管。业主委员会的所有印章使用，均不得超越业主委员会的职责范围。经小区党组织提议，业主委员会印章可由业主委员会委托小区党组织或居（村）民委员会保管。

违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的责任。

第四章 聘用物业服务企业程序

第四十五条 业主大会以公开招标形式选择物业服务企业，在同等情况下，优先选择符合“红色物业”标准、星级评价高、信用等级高的物业服务企业。

第四十六条 业主大会应当在确定选择物业服务企业的因素（包括物业服务内容、范围、收费及服务要求，对投标单位要求等）及评比标准后，授权业主委员会或委托律师、物业顾问等专家组成招标委员会进行具体的选聘物业服务企业的事务。

第四十七条 招标委员会应当根据业主大会的授权并按照相关法律法规规定的程序选择物业服务企业。

第四十八条 招标委员会发出招标邀请书后，投标的物业服务企业不足3家的，招标委员会可以协议方式选聘物业服务企业，但应当将投标的物业服务企业不足3家这一情况向全体业主公告说明。

第四十九条 招标委员会以协议方式选聘物业服务企业的，应至少向3家物业服务企业发出要约邀请，根据谈判后物业服务企业发出的要约并结合业主大会确定的评比标准，确定其中最合适的物业服务企业。

第五章 维权程序

第五十条 发生下列情形之一的，业主委员会应当与有关方面协商。如协商不成时，业主委员会应当向政府有关部门申诉或由业主委员会代表全体业主向人民法院起诉，以维护业主的共同利益。

（一）建设单位擅自处分物业共用部位、共用设施设备的所有权或者使用权的；

（二）建设单位未按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房的；

（三）建设单位未按照规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任的；

（四）物业管理公司未按照物业服务合同的约定，提供相应服务的；

（五）物业管理公司擅自改变物业管理用房的用途的；

（六）物业管理公司在物业服务合同终止时未将物业管理资料移交业主委员会；

（七）个别业主、物业管理公司擅自占用、挖掘道路、场地的；

（八）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（九）其他损害业主共同利益的行为，需要业主委员会依法维权的。

第五十一条 业主委员会可以聘请律师等专业人员处理前条纠纷，费用在业主委员会经费中支出。

第五十二条 发生本章程第五十一条所列情况时，业主委员会在合理期限内未采取有效措施维护业主权益的，业主

可以向业主委员会发出书面通知,请求其依法维护业主权益。业主委员会在收到通知时起应采取有效措施维护业主权益。如业主委员会在收到业主维权通知 30 日内仍未采取有效措施的,业主有权自行采取维权措施。业主的维权措施合法且获得政府有关部门或人民法院支持的,业主为维护业主共同利益支付的合理费用由业主委员会在其经费中负担。

第六章 业主委员会经费

第五十三条 业主委员会经费由下列几部分组成:

(一) 小区顶楼和外墙的广告收入减去合理支出后的净收益中归全体业主所有的部分;

(二) 小区全体共用部位作为经营场所所得的经营收入减去合理支出后的净收益;

(三) 违反《物业管理条例》规定,取得非法收益中用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护后的剩余部分;

(四) 业主交纳的业主委员会经费;

(五) 小区公共区域停车位出租收入;

(六) 小区其他公共收益: _____

第五十四条 业主委员会的经费开支包括:

(一) 业主大会和业主委员会会议支出;

- (二) 有关人员的津贴；
- (三) 必要的日常办公费用；
- (四) 维护业主共同利益所支出的费用；
- (五) 聘请会计师、律师、物业管理顾问及专职秘书支出的费用；
- (六) 业主大会依法决定的其他费用。

第五十五条 业主委员会经费由业主委员会依据本章程规定使用，并由业主委员会秘书签字备案。

- (一) 单笔支出在__元以下的业主委员会主任同意；
- (二) 单笔支出在__元以上的__元以下或某一单个项目需累计支出__元以上__元以下的由业主委员会主任、副主任同意；
- (三) 单笔支出在__元以上__万元以下或某一单个项目需累计支出__元以上__万元以下的由业主委员会全体委员的三分之二委员同意；
- (四) 单笔支出在__万元以上__万元以下或某一单个项目需累计支出__万元以上__万元以下的由业主委员会全体委员和小区全体业主代表总人数三分之二成员同意；
- (五) 单笔支出在__万元以上或某一单个项目需累计支出__万元以上的由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，参与表决专有部分

分的面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主委员会经费的使用情况应当每季度以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的质询，同时书面报送小区监事会、小区党组织、社区居委会备案。

第五十六条 经费中由业主缴纳的数额由业主委员会负责拟订，经业主大会批准后向业主收取。依本章程第五十三条（一）至（三）项取得的经费能够保证业主委员会正常工作需要的，不得向业主另行收取业主委员会经费。

第五十七条 业主委员会的经费中由业主缴纳的部分由业主在物业管理费用之外另行交纳，经业主大会授权也可由物业服务企业在收取物业管理费时一并收取，然后向业主委员会移交。由物业服务企业收取的，应向业主明示该项费用的用途及性质。

第七章 通知与公告

第一节 通知

第五十八条 本章程所涉及的通知可由下列形式发出：

- （一）以专人送出；
- （二）以投递方式送出；
- （三）以书面公告方式进行；
- （四）通过龙岩市智慧物业管理服务系统公告；

（五）通过移动通信等电子信息方式告知；

（六）章程规定的其他形式。

第五十九条 发出通知以公告方式进行的，一经公告，视为所有相关人员收到通知。

第六十条 召开业主大会的会议通知，以公告方式进行。

第六十一条 通知以专人送出方式进行的，由被送达人在送达回执上签名，被送达人签收日期为送达日期；通知以投递方式送出的，送至被通知人信箱时视为送达日期，通知以公告方式送出的，第一次公告刊登日为送达日期。

第六十二条 因意外遗漏未向个别有权得到通知的人送出会议通知或者该等人没有收到会议通知，会议及会议做出的决议并不因此无效。

第二节 公告

第六十三条 业主委员会的决定在作出之日起3日内在物业管理区域内醒目位置公告，公告日期10日，通过龙岩市智慧物业电子投票平台投票决定的，同时在平台公告。

业主委员会文书负责在小区公告栏刊登公告和其他需要披露的信息。

第八章 附 则

第六十四条 有下列情形之一的，应当修改章程：

（一）有关法律、行政法规修改后，章程规定的事项与修改后的法律、行政法规相抵触的；

（二）业主大会决定修改的。

第六十五条 本章程所称“以上”“以内”“以下”都含本数；“不满”“以外”不含本数；规定的期限如无特殊说明，均以自然日计算。

第六十六条 本章程自业主大会会议表决通过之日起生效。

第六十七条 本章程一经通过即对业主大会、业主委员会及全体业主发生效力，任何人不得违反。

第六十八条 本章程业主委员会保存 2 份，_____县（市、区）城市管理和综合执法局、_____街道办事处（__乡镇人民政府）、__社区居民委员会（_____村民委员会）、_____小区党组织各 1 份。

附件 2

龙岩市物业管理行业专家库管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本市物业管理行业专家库管理工作，发挥物业管理专家在行业发展中的作用，提高物业行业管理和科学决策水平，根据《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《福建省物业管理专家库管理办法》《福建省物业服务招标投标管理办法》等有关规定，结合本市实际，制订本办法。

第二条 本办法适用于龙岩市物业管理行业专家库（以下简称“专家库”）的组建、管理，以及相关专家（以下简称“专家”）的聘任、邀请、培训、考核和监督等活动。

第三条 本办法所称的专家是指具备物业服务技能、物业行业管理、物业项目招投标、物业政策法规理论、实务等专业特长，经龙岩市城市管理局认定、聘任并入选专家库的专家。

第四条 专家库的组建、调整、管理，遵循“自愿诚信、公开择优、客观公平、科学规范、资源共享”的原则。

第五条 龙岩市城市管理局是龙岩市物业服务行业专家库的管理部门，负责专家库的建设与管理，专家征集及出入

库的考核与审定，组织对违法违规专家的处理等工作。市城市管理局可以委托市物业管理协会协助开展日常管理工作。

各县（市、区）物业主管部门负责专家征集及出入库的初审，协助开展专家考核，负责违法违规专家的调查等工作。

第二章 专家资格条件

第六条 专家库专家可以从以下单位或组织推荐产生：

- （一）物业服务企业；
- （二）房地产开发建设单位、建筑施工企业；
- （三）特种设备检测部门；
- （四）与物业行业相关的环卫、电梯、建筑、律师、教育培训等行业协会；
- （五）物业承接查验专业机构；
- （六）规划、建设、电梯、消防、治安、税务、卫健、电力、水务、燃气、人力资源等与物业管理业务相关的主管部门；
- （七）有关高校。

第七条 专家应当符合下列基本条件：

- （一）遵守国家法律法规，服从管理和监督；
- （二）具有良好的职业道德、热心公益、廉洁自律；

（三）熟悉行业相关法律法规和政策，掌握行业规范和服务技术标准；

（四）具有丰富的从业和实践经验，并且对行业专业知识和技能有研究；

（五）无违法违纪和不良执业行为记录；

（六）具有大学专科以上学历；

（七）国内公民，年龄在七十周岁以下，身体健康，并有从事专家活动的时间。

第八条 专家入选专家库除具备以上基本条件外，还应当具备下列条件之一：

（一）物业行业从业满8年以上、担任物业服务企业副总经理及以上领导职务满3年以上；或者担任物业服务企业工程技术部门或者物业项目经理满5年以上，并且具体主持或者承担创建过“市级”以上物业示范项目的从业及任职经历；

（二）近5年内承担过两次以上省或者设区市组织的物业示范项目考评或者物业服务项目评标，或者近5年内承担过两次以上省级、设区市级官方机构及符合资质要求的第三方代理机构组织的物业服务项目评标；

（三）承担或者参与过设区市级以上物业行业相关法律法规、政策规定、行业规范标准的起草、制定；

（四）在 CN 刊号杂志发表过两篇以上物业管理相关文章；

（五）行政主管部门长期分管、从事物业管理或者相关研究的人员；

（六）具有物业相关行业高级及以上的专业技术职称；

（七）从事物业管理教育、律师、行业协会相关人员入选专家，应具有副高级及以上的专业技术职称或者持有律师执业资格满五年以上，并且在物业管理活动中做出过贡献的人员。

行业从业时间以医社保资料为依据，物业企业领导职务、物业服务企业工程技术部门或者项目经理等职务由企业出具任职说明，并由企业或项目所在县（市、区）物业主管部门证明；国有物业服务企业的应同时出具上级部门的任职证明。

无违法违纪和不良执业行为记录，由申请人出具相关承诺，并由县（市、区）物业主管部门征求公安、消防、住建、市场监管等物业管理主要相关部门意见，无违纪记录征求企业注册所在乡镇（街道）纪检监察部门意见。

市级以上物业示范项目包括省物业服务企业信用综合评价等级为 AAA、龙岩市红色物业星级评价等级为五星，及市级以上“美好家园”小区等市级以上评选的示范项目。

第三章 专家库组建

第九条 申请入选专家库应当提交以下书面资料：

- （一）《龙岩市级物业服务管理行业专家申请表》；
- （二）身份证复印件；
- （三）无违法违纪和不良执业行为记录；
- （四）证书、刊物、成果等相关资质证明资料。

第十条 聘任（增补）入库专家按照以下程序产生：

- （一）信息发布：市及各县（市、区）物业主管部门、市物业管理协会发布关于专家库的相关信息；
- （二）申请人申报：由申请人填写申请表，经所在单位书面同意后，报所在县（市、区）物业主管部门；
- （三）县（市、区）物业主管部门审核推荐：县（市、区）城市管理和综合执法局受理后，对申报人员材料进行审核，审核同意后报市物业管理协会；
- （四）市物业管理协会初审后，报市城市管理局审定；

（五）市城市管理局资格审定：由市城市管理局组织市物业管理协会、县（市、区）物业主管部门代表、市城市管理局相关科室，对照本办法规定的专家条件，对拟聘专家人选名单进行复核，确定拟入选专家名单；

（六）拟入选名单公示：市城市管理局在官方网站公示拟聘专家人选名单，公示时间不少于 5 日。公示期满，无异议或者异议不成立的，市城市管理局予以认定、聘任。

公示期间，对拟聘专家人选有异议的，应当以书面形式向市城市管理局提出，并提供确切的证据材料或者查证线索；以单位名义提出异议的应盖单位公章，个人名义提出异议的应签署实名并附身份证复印件。市城市管理局进行复核后将结果告知相关当事方。

（七）入库公告：市城市管理局将决定聘任的入库专家名单在官方网站进行公告。

第十一条 专家管理实行聘任制，由市城市管理局选聘并统一颁发聘书，专家库专家每届聘期 5 年，从市城市管理局公告之日起算。在本届专家聘期届满前半年，市城市管理局应当组织选聘下届物业管理专家，未继续申请选聘并入选的专家，聘任期满自动解聘。

第十二条 专家库人员实行动态管理，由市城市管理局每年根据专家履职情况和各县（市、区）建议，组织专家的增补、解聘：

（一）入选专家应当在每年 12 月份向市物业管理协会书面报告资质变更情况和物业管理专家库方面的年度履职情况；

（二）各县（市、区）物业主管部门应及时报送在本行政区域内履职违反规定的专家行为；专家库人员不足时可于每年 12 月份向市城市管理局报送增补名单的建议。届中增补的专家聘期与本届专家库专家聘期同步届满。

（三）有下列情形之一的，应当调出专家库：1. 本人申请自愿退出专家库；2. 因超龄、身体健康问题或工作变动等，客观上不适合入选专家条件的；3. 因相关资质发生变更不适合继续担任专家的；4. 工作地点发生变更后无法保证专家活动的；5. 一年内无正当理由推卸、放弃专家活动累计两次以上，不参加专家活动累计五次以上；6. 聘期内不参加专家活动累计十次以上；7. 其他不再适宜担任专家的情形。

（四）有下列情形之一的，解除专家资格：1. 弄虚作假骗取专家资格的；2. 被依法追究刑事责任或违法犯罪的；3. 被各级主管部门、单位或个人投诉专家参与本办法规定的相关工

作时违法违规，经查证属实的；4. 未按本办法规定履行专家义务的；5. 被随机抽中但无正当理由不参与专家活动，每年累计3次及以上的；6. 应当回避而不回避的；7. 擅自以龙岩市物业行业专家名义开展物业相关活动的。上述行为涉及专家活动的，同时列入专家不良执业行为记录。

第十三条 解聘专家资格按以下程序进行：

（一）提出。由县（市、区）物业主管部门、市物业管理协会发现或根据专家申请，确实存在前述不再聘用或应解除专家资格的情形，经初审后报市城市管理局。

（二）审核。由市城市管理局组织评审小组评审，评审成员由县（市、区）物业主管部门代表、市物业管理协会、市城市管理局相关科室组成，对受理的申请或函件反映的相关情况进行调查，于10个工作日内提出意见。当事专家有权提交相关证据材料进行陈述申辩；申辩理由不成立或放弃陈述申辩的，做出解聘专家资格决定。

（二）公告。由市城市管理局在官方网站上公告解聘专家资格的决定。

（三）其他手续。被解聘专家资格的专家交回相关证书，不得再以专家名义从事相关活动，市城市管理局及时更新专家名单。

第十四条 每年对专家开展不少于 1 次的集中培训；各县（市、区）物业主管部门、市物业管理协会根据参与工作的次数及质量，可于每年 12 月推荐 1 至 2 名优秀专家，经市城市管理局审核后评定为全市年度优秀专家；连续两年被推荐为优秀专家的，在同等条件下可按规定程序优先入选下届专家库。

第四章 专家的使用管理

第十五条 专家库人员接受委托参与以下活动：

（一）协助市、县（市、区）物业主管部门或受其委托开展物业管理项目检查工作、物业星级评价等工作；

（二）受委托对物业管理项目的承接查验、物业服务项目交接提供技术支持，对物业管理项目是否符合住宅专项维修资金紧急使用情况提供专家意见等；

（三）受委托参与物业服务行业发展状况调查，参与制定物业行业相关的规划编制、服务规范、服务标准等；

（四）受委托参与物业管理重大政策措施制定过程中的咨询、论证、评审；

（五）受委托参与物业管理矛盾纠纷和重大事件调查；

（六）对全市物业行业从业人员开展职能技能培训；

（七）受委托参与物业服务项目评标工作；

（八）物业管理政策、法规规定和市主管部门认为需要邀请专家参与的其他活动。

第十六条 市（县、区）物业主管部门、镇（街）及市物业管理协会可直接委托专家库人员开展专家工作；其他单位使用专家需提出事由、条件和要求，向市城市管理局提出申请，经批准同意后按以下方式抽取专家：

（一）由市及县（市、区）物业主管部门或市物业管理协会通过“龙岩市智慧物业”平台在专家库中根据使用需求、按照 1:2 的比例随机抽选相应专业类型专家，形成候选专家名单；

（二）使用单位负责从候选专家名单中依次联系专家，确定使用专家名单；若在候选专家名单联系中仍无法满足使用人数时，可按 1:1 的比例再次从专家库中抽选专家名单，直至最终确定使用专家名单。

第十七条 使用专家开展检查前，使用专家的单位应主动告知检查对象关于专家的工作单位等基本信息；专家参与的相关规范文件应载明相关参与活动的专家工作单位等基本信息。

被检查人或利害关系人认为可能存在下列情形的，可以

申请重新组织评审或更换专家进行评审：

（一）专家评审依据的法律法规、技术规范、行业标准、部门规章或者规定适用不当的；

（二）申请人、利害关系人或者论证编制单位对专家评审意见不服的，并有客观和事实依据的；

（三）违反本办法规定的专家禁止行为和回避制度的；

（四）其他违反法律法规规定情形的。

第五章 专家权利义务

第十八条 专家依法享有下列权利：

（一）按使用单位相关规定获取合理的劳动报酬；

（二）对受委托的工作项目有知情权；

（三）对行政主管部门提出工作意见和建议；

（四）接受邀请参加行业相关的会议和相关活动；

（五）独立参与物业服务管理活动，不受非法干预；

（六）优先推选成为省级专家候选人；

（七）自愿申请退出专家库；

（八）法律法规规章及规范性文件等相关规定的其他权利。

第十九条 专家应当履行下列义务：

- （一）自觉遵守物业活动纪律，保守活动的秘密或机密；
- （二）按照客观、公正、独立的原则，参加活动、提出专业意见；
- （三）不得接受、索取利益及其关联者的馈赠、宴请或者其他不正当利益；
- （四）以客观事实为依据，认真履行职责，对发表的意见承担责任；
- （五）不得干扰或者影响其他专家的提出意见；
- （六）参与城市管理部门及行业协会组织的各类活动；
- （七）工作单位、职称和通讯方式等个人信息变化时，及时告知专家库管理部门；
- （八）在参加活动中发现有违法违规行为的，及时报告。

第二十条 有下列情形之一的，专家应当主动提出回避：

- （一）配偶或者直系亲属在活动涉及的单位任职或者担任顾问的；
- （二）所参与的活动与本人或者所在单位有利害关系的；
- （三）三年内曾在活动涉及的单位任职或者担任顾问的；
- （四）曾与活动涉及单位发生过司法纠纷的；
- （五）可能影响公平、公正履行专家职责的其他情形，或者相关法律、法规、规章、规范性文件规定应当回避的。

当专家参与的活动涉及关联的或者其与组织方存在上条规定的情形之一的，应当主动提出回避。因专家回避导致该活动无法满足条件的，应暂停该活动的开展，并依照本办法规定补选专家。

第六章 附则

第二十一条 法律法规规章及上位文件有不同规定的，从其规定。

第二十二条 本办法由龙岩市城市管理局负责解释。

- 附表：
1. 龙岩市物业管理行业专家申请表
 2. 龙岩市物业管理行业专家请假申请表
 3. 龙岩市物业管理行业专家申请回避报告书
 4. 邀请专家提供服务申请书
 5. 使用专家服务邀请函

附表 1

龙岩市物业管理行业专家申请表

姓 名		性 别		民 族		张贴两寸 免冠彩照
政治面貌		学 历		职 务		
专业职称				执业资格		
身份证号			工作单位			
办公电话		手机			电子邮箱	
专业特长 (可多选)	☐ 土木建筑工程 ☐ 环境工程 ☐ 机电设备管理 ☐ 行政管理 ☐ 物业管理 ☐ 档案管理 ☐ 财务管理 ☐ 法律 ☐ 招投标 ☐ 其他					
个人基本情况简介	(主要介绍本人学习、工作经历, 专业职称, 执业资格, 研究经历, 发表论文等情况)					
相关岗位 工作经历	起止时间 (年月日)		工作岗位		服务单位	

所在企业在 管项目获优 情况	项目名称	称号	时间
本人承诺	本人郑重承诺：我已在填写本表前认真阅读《龙岩市物业管理行业专家库管理办法》，本表填写的内容和所提交的相关资料真实，有效，如有不实，愿意依法依规接受主管部门的处理和承担相关责任。 申请人（签章）： 20 年 月 日		
所在服务 单位意见	单位（盖章）： 20 年 月 日		
县（市、区） 物业主管部 门审核意见	县（市、区）物业主管部门（盖章）： 20 年 月 日		
市物业管理 协会初审 意见	龙岩市物业管理协会（盖章）： 20 年 月 日		
市城市管理 局审定意见	龙岩市城市管理局（盖章）： 20 年 月 日		

说明：随本表附申请人身份证、学历、职称证书及其他相关证明材料复印件，申报时需提交身份证、学历、职称证书原件供核对。

附表 2

龙岩市物业管理行业专家请假申请表

专家姓名		专家编号	
请假起止 时间	从 年 月 日 至 年 月 日		
请假事由	本人签名： 年 月 日		
市物业管理 协会意见	单位盖章： 年 月 日		
市城市管理 局意见	单位盖章： 年 月 日		

附表 3

龙岩市物业管理行业专家申请回避报告书

专家姓名		专家编号		
工作单位			职 务	
委托专家的 单位名称				
拟委托专家 开展的工作				
工作时间				
申请回避 理由	本人签名： 年 月 日			
委托专家工作 单位意见	单位盖章： 年 月 日			

附表 5

使用专家服务邀请函

专家：

根据《龙岩市物业管理行业专家库管理办法》，经随机抽取，您被抽中于年月日-月日配合（单位名称）开展专家服务。

请予以大力支持，并准时参加。

根据《龙岩市物业管理行业专家库管理办法》的规定，在开展专家服务过程中，请严格遵守以下规定：

1. 履行专家义务、提供专家服务工作时，要严格遵守法律法规及职业道德规范，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，认真履职，对提出的专业意见承担个人责任；

2. 专家本人或近亲属未在专家本次履行义务、提供服务的物业管理项目及其关联企业中任职；

3. 专家本人未对本次履行义务、提供服务的物业管理项目提供咨询、顾问服务；

4. 专家本人与本次履行义务、提供服务的物业管理项目没有利害关系，不存在法律、法规、规章、规范性文件和《龙

岩市物业管理行业专家库管理办法》规定的应当回避而未回避的情况；

5. 专家本人确保知晓并遵守上述规定，如有隐瞒，自愿承担相应法律责任并接受相关处罚、处理。

使用专家单位（盖章）：

年 月 日

附件 3

龙岩市红色物业星级评价办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范物业服务行为，提升物业服务品质，根据国务院《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等法律法规，以及《中共龙岩市委办公室印发〈关于加强党建引领社区治理工作的实施方案〉的通知》（岩委办发〔2020〕22号）、《龙岩市人民政府办公室关于进一步加强物业管理工作的意见》（龙政办〔2021〕53号）、《中共龙岩市委组织部、龙岩市民政局、龙岩市城市管理局印发〈关于推进物业服务行业党组织建设工作的实施方案〉的通知》（龙城〔2021〕83号）等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称红色物业星级评价是指物业管理主管部门、镇（街）、村（居）等具备物业监督管理职能的单位或组织为督促物业服务企业提升服务质量对物业服务企业及物业小区开展全面监督检查、综合评价。

本办法红色物业星级评价是指对物业小区的星级评价。物业小区是指物业服务企业接受业主或其他管理人委托按照

物业服务合同约定提供物业服务内容的住宅小区。

第三条 市城市管理局负责统筹部署全市红色物业星级评价工作，汇总全市星级评价结果。

第四条 各县（市、区）城市管理和综合执法局负责本辖区红色物业星级评价的日常工作，负责评价信息采集、加分、减分、汇总等相关工作。

第五条 市物业管理协会负责行业指导和行业自律，开展物业管理政策法规及相关业务的宣传、培训等工作，推进行业服务标准化建设，协助各级城市管理和综合执法部门、镇（街）及村（居）开展物业服务质量评价，配合做好红色物业星级评价初审工作。

第六条 各物业服务企业应当加强物业服务品质内控，落实主体责任，建立健全常态化的安全生产、物业服务质量自查自纠机制，每季度至少开展一次接管物业服务项目全覆盖的现场考核，深化品质长效管理，并建立工作台账存档备查。物业服务企业应建立或加入党组织，积极招聘党员员工，认真开展党的建设相关工作。

各项目负责人对物业服务项目各项工作负总责，要规范物业服务行为，在醒目位置公开物业服务费标准、物业服务等级、物业服务内容、各岗位职责、人员配置数量、24小时

服务电话，定期公示公共收益收支明细、公共水电费分摊明细等，每年至少开展一次物业服务质量业主满意率调查，每月至少开展一次项目自查自纠并召开一次安全生产、物业服务质量分析会，每周至少一次对业主投诉、报修记录表进行审阅，工作台账在项目存档备查。推行物业服务企业党员“亮牌”服务，围绕保洁、保序、保安及其他重点服务环节，设立党员服务示范岗、先锋岗、责任区。

第二章 星级评价信息采集

第七条 物业服务企业承接物业服务项目的，自签订（前期）物业服务合同之日起 30 日内向县（市、区）城市管理和综合执法局办理合同备案。

首次签订（前期）物业服务合同满一年的应参加星级评价。

第八条 物业小区星级评价信息包括服务质量评价、业主满意度评价、综合评价、物业小区良好信息、物业小区不良信息。

第九条 物业小区星级评价的服务质量评价由各县（市、区）城市管理和综合执法局牵头、镇（街）物业服务中心配合，业主满意度评价由县（市、区）城市管理和综合执法局统筹组织，综合评价中的物业服务企业党建情况由物业服务

企业自主申报，综合评价中的业主委员会、小区党支部、村（居）、镇（街）综合评价由镇（街）物业服务中心牵头组织。

第十条 各县（市、区）城市管理和综合执法局要按照《龙岩市城市管理局关于印发〈龙岩市物业服务企业“双随机”“一启动”检查工作机制（试行）〉的通知》（龙城〔2021〕65号）及其他专项检查要求，对物业小区开展常规化检查，检查结果在物业小区星级评价“服务质量”中相应计分。

各县（市、区）城市管理和综合执法局在开展“双随机”检查时，检查物业服务企业“是否按照物业服务合同、国家和本省有关物业服务的规范提供物业服务的”，应参照本评价办法的“服务质量评价”的内容进行检查，检查结果在“双随机”检查和物业小区星级评价“服务质量”中分别按规定规则计分。

各县（市、区）城市管理和综合执法局要建立物业小区投诉举报登记，将业主对物业服务质量方面的投诉作为评价小区服务质量方面的重要依据，并将龙岩智慧物业、e龙岩、社区e家等第三方平台关于物业服务方面业主投诉处置的数据作为服务质量计分依据。

第三章 评价规则

第十一条 物业小区星级评价按年度计算总分并区分排名，次年重新计算。

物业小区星级评价得分=服务质量评价得分+业主满意度评价得分+综合评价得分+物业小区良好信息加分-物业小区不良信息扣分。

第十二条 物业小区星级评价按照所在县（市、区）的得分排名先后确定星级，具体如下：

（一）得分排名前 10%（含本数但不超本数，下同）的，评为五星级。

（二）得分排名在 10%（不含本数）-30%（含本数）之间的，评为四星级。

（三）得分排名在 30%（不含本数）-60%（含本数）之间的，评为三星级。

（四）得分排名在 60%（不含本数）以下的不评星。

第十三条 物业小区有以下情形之一的，评为“后进物业服务项目”：

（一）评价得分低于 60 分（不含本数）的；当年度所有物业小区评价得分均高于 60 分，且得分低于 70 分（不含本数）的末位 2 名为“后进物业服务项目”；当年度所有物业小区评价得分均高于 70 分（含本数）的，不再评“后进物业服务项目”。

务项目”。

（二）应参评但未申报参评的。

（三）被发现申报材料弄虚作假的。

（四）因物业服务企业相关原因引发群体性事件或发生较大及以上安全生产事故的。

第四章 申报汇总

第十四条 每年1月20日前物业服务企业向所在县（市、区）城市管理和综合执法局申报；可在平时申报的评价内容，县（市、区）城市管理和综合执法局应及时受理并建立档案。星级评价相关信息汇总完毕后，县（市、区）城市管理和综合执法局组成由分管领导、相关股室、中心负责人参与的复核组，对拟评为五星的物业小区进行复核，并做好复核记录。市城市管理局将按照一定比例开展现场抽查，发现评价存在工作不实、弄虚作假等情形的，将约谈县（市、区）城市管理和综合执法局，直至函告相关部门督促、问责，同时纳入绩效考评。

复核无异后，将得分情况公开征求意见，公示时间不少于5个工作日；任何单位或个人对得分情况存在异议的，应在公示期内提交书面异议申请，并提供佐证材料。

第十五条 2月底前县（市、区）城市管理和综合执法局审核、公示后公布星级情况。

各县（市、区）城市管理和综合执法局应建立辖区内物业服务企业及其承接的物业小区的工作档案，并将星级评价相关材料一并存档。

第五章 结果运用

第十六条 各县（市、区）城市管理和综合执法局根据年度评价结果制作物业小区星级评价牌，并组织物业服务企业在小区主要出入口张挂。

第十七条 对红色物业星级评价为四星、五星的物业小区给予以下激励措施：

（一）在物业服务行业评先评优等活动中优先推荐。

（二）红色物业星级评价为五星的物业小区由市城市管理局发文褒奖，红色物业星级评价为四星的物业小区由各县（市、区）城市管理和综合执法局发文褒奖。褒奖情况可以作为当年度星级评价加分依据，同时可作为企业信用评价加分依据。

（三）各县（市、区）可结合实际对星级评价评为四星、五星的物业小区给予小区党支部、业主委员会适当的资金奖

励或其他奖励措施。

（四）对评为五星的物业小区项目负责人建议相关物业服务企业在提拔任用时优先推荐，并在物业服务行业评先评优等活动中优先推荐。

第十八条 星级评价中不评星但未被列入“后进物业服务项目”的物业小区，采取以下措施：

（一）加大对相关物业服务企业所接管物业服务项目的检查频次和力度；随机抽取该企业不少于 20%比例的小区开展服务质量评价（评价结果与常规服务质量评价累计计分）。

（二）将相关物业小区的得分及排名情况抄告小区所在村（居）民委员会、小区党支部、业主委员会。

（三）相关物业小区及项目负责人自发文通报之日起一年内不得参与物业管理行业评先评优活动。

第十九条 星级评价中被列为“后进物业服务项目”的，由县（市、区）城市管理和综合执法局约谈该项目负责人及物业服务企业负责人，并采取以下措施：

（一）列入重点监管对象，加大对相关物业服务企业所接管物业服务项目的检查频次和力度，并组织对该企业承接的小区开展服务质量评价（评价结果与常规服务质量评价累计计分）。

（二）在物业管理区域内醒目位置将物业小区被列为“后进物业服务项目”的情况及提供服务的物业服务企业基本信息张贴公告不少于 15 日，并抄告项目所在村（居）民委员会、小区党支部、业主委员会。

（三）“后进物业服务项目”及其相关物业服务企业自发文通报之日起一年内不得参与物业管理行业评先评优活动。

（四）由各县（市、区）城市管理和综合执法局通报存在的问题并按规定予以信用扣分。

（五）规定可以采取的其他措施。

第六章 附 则

第二十条 鼓励写字楼、学校、医院、行政机关、企事业单位物业管理项目（统称为物业管理楼宇项目）参加星级评价，评价标准参照物业小区评价内容并单列排名。

第二十一条 本办法由龙岩市城市管理局负责解释。

附表：1. 物业小区星级评价计分细则

2. 龙岩市红色物业星级评价系列表格（共 7 份）

附表 1

物业小区星级评价计分细则

物业小区星级评价得分=服务质量评价得分+业主满意度评价得分+综合评价得分+物业小区良好信息加分-物业小区不良信息扣分。

一、服务质量评价（45 分）

1. 综合评价。由县（市、区）城市管理和综合执法局牵头开展一次物业服务质量评价并计分（评价内容详见附表 2-2），镇（街）物业服务中心配合，可邀请由镇（街）及村（居）工作人员、小区党支部代表、业主委员会代表、市物业管理专家库专家参加。

2. 日常检查。由县（市、区）城市管理和综合执法局根据“双随机”检查及其他专项检查等日常监督检查结果，并对照评价内容（详见附表 2-2）计分。

3. 第三方数据。由县（市、区）城市管理和综合执法局收集汇总龙岩智慧物业、e 龙岩、社区 e 家等第三方平台关于物业服务方面业主投诉处置的数据，以及相关行政主管部门抄送的关于物业服务企业违法行为的行政处罚等文书，对照评价内容（详见附表 2-2）计分。

二、业主满意度评价（30 分）

1. 业主满意度评价分值 = (Σ 业主满意度评价分值 / 参与评价业主人数) $\times$ 参与评价系数 (Y)。(详见附表 2-4)

2. 系数 $X = \min \{ \text{参与评价人数占比, 参与评价专有部分面积占比} \}$, min 函数表示返回给定参数表中的最小值,即求“参与评价人数占比”、“参与评价专有部分面积占比”两者的最小值。

参与评价系数 (Y) 根据系数 (X) 来确定参与:

$0 \leq X < 10\%$, $Y = 0.1$;

$10\% \leq X < 20\%$, $Y = 0.2$;

$20\% \leq X < 30\%$, $Y = 0.3$;

$30\% \leq X < 40\%$, $Y = 0.4$;

$40\% \leq X < 50\%$, $Y = 0.5$;

$50\% \leq X < 60\%$, $Y = 0.6$;

$60\% \leq X < 70\%$, $Y = 0.7$;

$70\% \leq X < 80\%$, $Y = 0.8$;

$80\% \leq X < 90\%$, $Y = 0.9$;

90% (含) 以上, $Y = 1$ 。

三、综合评价 (25 分)

1. 物业小区党建情况 (10 分)

(1) 申报程序。企业申报 (填写申报表、自评表及提供相关佐证材料, 详见附表 2-6、2-7) $\rightarrow$ 小区、村 (居) 党组织现场审核并评价 $\rightarrow$ 镇 (街) 物业服务中心汇总 $\rightarrow$ 县 (市、

区) 物业行业党组织、城市管理部门评价(视情况到现场复核)。

(2) 申报期限。每年 1 月申报上一年度建设情况。

(3) 计分规则。得分=评价得分/100*10

2. 业主委员会、小区党支部、村(居)、镇(街)综合评价(15 分)

由镇(街)物业服务中心牵头业主委员会、小区党支部、村(居)、镇(街)分别进行评价(详见附表 2-3), 其中小区党支部及业委会(或临时物业管理委员会)共同评价占 5 分; 村(居)评价占 5 分; 镇(街)评价占 5 分。

计分规则。得分=各项评价分值累加。

附表 2-1

龙岩市物业服务良好信息及不良信息 计分明细表

计分项目	计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
良好信息	书面表扬	YJ001	获得设区市党委、政府(含)以上书面表扬的	+10	
		YJ002	获得设区市物业主管部门、行业党委(含)以上书面表扬的	+5	
		YJ003	获得设区市相关职能部门(含)以上书面表扬的	+3	
		YJ004	获得县(市、区)党委、政府书面表扬的	+5	
		YJ005	获得县(市、区)物业主管部门(含行业党委或党总支)书面表扬的	+2	
		YJ006	获得县(市、区)相关职能部门书面表扬的	+1	
		YJ007	获得省物业管理协会书面表扬的	+2	
		YJ008	获得市物业管理协会书面表扬的	+1	
		YJ009	获得乡镇、街道书面表扬的	+1	
		YJ010	所承接的项目为老旧小区	+2	

计分项目	计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
不良信息	处罚通报	BL001	因物业服务不到位，被法院判决败诉的	-5	
		BL002	因物业服务不到位，被行政处罚的	-5	
		BL003	被设区市党委、政府(含)以上书面通报的	-10	
		BL004	被设区市物业主管部门、行业党委(含)以上书面通报的	-5	
		BL005	被设区市级相关职能部门(含)以上书面通报的	-3	
		BL006	被县(市、区)党委、政府书面通报的	-5	
不良信息	处罚通报	BL007	被县(市、区)物业主管部门(含行业党委或党总支)书面通报的	-2	
		BL008	被县(市、区)相关职能部门书面通报的	-1	
		BL009	被省物业管理协会书面通报的	-2	
		BL010	被市物业管理协会书面通报的	-1	
		BL011	被乡镇、街道及社区、村书面通报的	-1	

计分项目	计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
		BL012	无故不参加主管部门或乡镇、街道及社区、村工作会议的	-1	
		BL013	无正当理由拒不整改相关单位通报问题的，按照相应的扣分分值加倍扣分		

附表 2-2

龙岩市物业服务质量评价计分明细表

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
制度建设	ZL001	未建立健全物业服务资料档案的	-2	
	ZL002	未建立健全工作台账的	-2	
	ZL003	未如实记录值班、巡逻等物业服务活动的	-2	
	ZL004	物业服务项目、项目负责人有关信息发生变化，未按规定再申报变更的	-2	
	ZL005	未按要求上报有关工作数据、报表的	-2	
公示公开	ZL006	未公示公共收益收支明细的	-3	
	ZL007	未公示公共水电费分摊明细的	-3	
	ZL008	未公开物业服务费标准的	-3	
	ZL009	未公开物业服务内容的	-3	
	ZL010	未公开各岗位职责的	-2	
	ZL011	未按合同要求配置人员的	-2	
	ZL012	未公开 24 小时服务电话的	-2	
安全生产	ZL013	未制定防台防汛、消防、电梯等应急预案及安全生产相关制度的	-2	
	ZL014	未开展应急演练活动并记录存档的	-2	
	ZL015	未开展安全隐患自查自纠的	-2	
	ZL016	未配置防洪沙袋等相关应急物资的	-2	
	ZL017	安全隐患部位未设置警示标识、防护设施的	-2	

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
安全生产	ZL018	公共区域存在住宿、生产、仓储等“三合一”现象，未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL019	物业管理区域内发生应急事件未及时采取应急措施的	-3	
装修管理	ZL020	未及时劝阻、制止、报告相关违法违规行为的	-2	
	ZL021	未建立装修申报登记制度、业主装修资料档案的	-2	
	ZL022	未开展装修日常现场巡查的	-2	
车辆管理	ZL023	车辆堵塞消防通道未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL024	电动车乱拉线充电未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL025	楼道停放电动自行车未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL026	电动自行车进入电梯未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL027	未引导车辆有序停放的	-1	
	ZL028	停车场未按规定配置灭火器的	-2	
	ZL029	停车场未设置标牌标识标线的	-1	
	ZL030	停车场道闸存在故障未按规定及时处理的	-1	
	ZL031	停车场环境卫生不整洁的	-1	
	ZL032	停车场日常巡逻记录未上墙的	-1	
	ZL033	停车场管理制度未上墙的	-1	

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
共用设施维护	ZL034	发电机组故障未按合同约定及时处理的	-3	
	ZL035	消(监)控室未执行 24 小时人员值班、交接班制度并记录工作情况的	-3	
	ZL036	消防设备故障未按合同约定及时处理的	-3	
	ZL037	消防管网无法供水未按合同约定及时处理的	-3	
共用设施维护	ZL038	消防栓箱配件缺损未按合同约定及时处理的	-2	
	ZL039	防火门缺损未按合同约定及时处理的	-2	
	ZL040	人防围护结构遭到破坏,防护密闭门、通风滤毒等人防设施设备未按规定进行维护管理。	-2	
	ZL041	电梯未按规定进行年度安全检验的	-2	
	ZL042	电梯故障未按规定及时处理的	-2	
	ZL043	电梯未按规定进行维保的	-2	
	ZL044	电梯轿厢未张贴年度安全检验标识的	-1	
	ZL045	电梯轿厢未张贴应急救援电话的	-1	
	ZL046	电梯轿厢未张贴使用安全注意事项的	-1	
	ZL047	监控故障未按合同约定及时处理的	-1	
	ZL048	逃生指示灯故障、脱落未按规定及时处理的	-1	
	ZL049	地下室抽水泵故障未按规定及时处理的	-1	

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
	ZL050	门禁设施故障未按规定及时处理的	-1	
	ZL051	小区公共照明故障未按规定及时处理的	-1	
	ZL052	共用设施设备故障未按合同约定及时处理的	-1	
	ZL053	未对共用设施设备巡查维保并记录的	-0.5	
	ZL054	设备用房未上锁的	-0.5	
	ZL055	设备用房保洁卫生差的	-0.5	
	ZL056	设备用房的管理制度、操作流程、操作人员证件、巡查记录、运行记录未上墙的	-0.5	
共用部位维护	ZL057	共用部位被占用或改变用途,未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL058	未采取宣传、劝导等安全保障措施防止高空抛(坠)物的	-2	
	ZL059	擅自利用共用部位进行经营收益的	-3	
	ZL060	共用部位渗水未按合同约定及时处理的	-2	
	ZL061	共用外墙砖(漆)脱落未按合同约定及时处理的	-1	
	ZL062	雨污管道未清理疏通的	-1	
	ZL063	化粪池未按约定定期清掏的	-1	
	ZL064	井盖缺损未按规定及时处理的	-1	
	ZL065	小区道路破损未按合同约定及时处理的	-1	
	ZL066	强弱电井检查门未锁闭的	-0.5	

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
公共绿化养护	ZL067	管理区域内擅自施工，未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL068	绿化带被占用，未劝阻、制止、报告的	-2	
	ZL069	绿化带裸土、枯萎未按合同约定补种的	-2	
	ZL070	绿化带存在枯枝枯叶、垃圾杂物未及时清理的	-0.5	
	ZL071	绿化带未设置爱护绿化提示的	-0.5	
环卫保洁	ZL072	不配合垃圾分类工作的	-3	
	ZL073	垃圾清运不及时、不到位的	-1	
环卫保洁	ZL074	公共区域暴露大量垃圾的	-1	
	ZL075	公共区域保洁不到位的	-1	
	ZL076	二次供水水箱顶部明显裸露，保洁卫生不到位的	-1	
	ZL077	未对二次供水水箱检查口进行上锁的	-0.5	
	ZL078	未对二次供水水箱溢水口设置防护网的	-0.5	
	ZL079	未对二次供水水箱进行清洗、消毒的	-0.5	
	ZL080	未对二次供水水箱水质进行送检的	-0.5	
	ZL081	未开展“四害”消杀的	-0.5	
	ZL082	公共区域堆放杂物未劝阻、制止的	-0.5	
	ZL083	建筑垃圾与生活垃圾混堆的	-2	
	ZL084	垃圾桶破损未修复或更换的	-0.5	
	ZL085	垃圾桶未定期清洗的	-0.5	

计分类别	计分编码	计分内容	分值	得分
	ZL086	垃圾桶周边散落垃圾或有污渍的	-0.5	
	ZL087	公共区域乱张贴(乱涂写)的	-0.5	
	ZL088	值班岗亭内及周边环境卫生不整洁的	-0.5	
	ZL089	物业服务用房环境卫生不整洁的	-0.5	
	ZL090	景观水系存在漂浮垃圾的	-0.5	
	ZL091	景观水系未设置安全提示的	-0.5	

注：1.本小区内部停车场外的其他收费停车场由其他运营单位管理的，不列入检查范围；

2.本细则所指的“处理”是指属于法定或合同规定的职责应处理，不属于职责的应报告并留痕存档；

3.依据合同不属于物业服务企业管养范围的，不列入检查范围。

附表 2-3

龙岩市物业小区综合评价表

物业小区名称：

物业服务企业名称：

序号	评价内容	评价分	总得分
1	工作人员服务态度（1 分）		
2	环境卫生保洁情况（1 分）		
3	绿化养护情况（1 分）		
4	共用设施设备养护维修情况（1 分）		
5	秩序维护员履职情况（1 分）		

评价单位（盖章）：

日期： 年 月 日

注：本评价表适用于小区党支部、村（居）、镇（街）综合评价。

附表 2-4

_____年度业主满意度评价汇总表

物业服务 项目名称			物业服务企业 名称		
业主总人数 (人)		参与评价 业主人数 (人)		参与评价 人数占比 (%)	
建筑总面积 (平方米)		参与评价专 有部分面积 (平方米)		参与评价专有部 分面积占比 (%)	
业主满意度 评价分值总 和 (分)		系数 (X)		参与评价系数 (Y)	
业主满意度评价分值 (分)					

注：本满意度评价表适用于业主满意度评价。

附表 2-5

龙岩市物业小区星级评价计分情况统计表

填报单位： 填报时间： 年 月 日

序号	物业 小区 名称	物业小区星级评价得分情况					物业 小区 评价 得分
		服务质量评价得分 (共 40 分)	业主满意度评价得分 (共 30 分)	综合评价得分 (共 30 分)	物业小区良好信息加分	物业小区不良信息扣分	
1	A	36	27	25	0	0	88

计分逻辑：
物业小区星级评价得分=服务质量评价得分+业主满意度评价得分+综合评价得分+物业小区良好信息加分-物业小区不良信息扣分。

附表 2-6

龙岩市红色物业建设工作申报表

物业服务项目： 时间： 年 月 日

物业服务企业名称			企业注册地址			
法定代表人		联系电话		党组织成立时间		
党组织书记		联系电话		党组织隶属关系		
物业服务项目名称						
物业服务项目地址						
物业服务企业自评得分（见附表2-7）						
小区党组织意见及评价分	意见：			评价分	物业服务项目评价分值	
村（居）党组织意见及评价分	意见：			评价分		
县（市、区）物业服务行业党组织评价意见						
县（市、区）城市管理和综合执法局评价意见						
物业服务项目评价分值						

附表 2-7

龙岩市红色物业建设工作自评表

自评总分：

项 目	参考评价内容	自评得分
一、组织体系健全（20 分）		
项目党组织自觉接受街道社区党组织领导，与街道社区内各类组织衔接有序、互动良好。	1. 项目党组织每季度向街道社区党组织汇报 1 次党建工作情况；	
	2. 项目党组织主动接受街道社区党组织指导；	
	3. 项目党组织与街道社区内各类组织正常开展活动。	
二、运行机制科学（20 分）		
积极参加多方联动机制或联席会议制度。	1. 积极参加街道、社区或小区党支部召集的联席会议；	
	2. 对联席会议提出的意见建议有落实、有回应。	

项 目	参考评价内容	自评得分
三、党员作用明显（30 分）		
发挥党员作用，主动融入属地街道社区治理网格党建范畴，参与共建共治。	1. 设有党员示范岗、党员责任区；	
	2. 积极融入街道社区治理网格党建框架内；	
	3. 组建“红色物业”党员志愿服务队并发挥作用；	
	4. 推动小区党员积极参与共建共治活动，有计划、有成效。	
四、党建阵地规范（30 分）		
党建阵地布局合理、节约实用，党建氛围浓厚。	1. 有党建活动场所和设施设备；	
	2. 有“红色物业”相关标识，各项党建工作制度健全；	
	3. 有自己的特色党建品牌，示范效应和社会影响良好；	
	4. 公共区域党建元素丰富；	
	5. 有体现党建引领小区治理的特色做法。	

注：本表由物业项目所在物业服务企业填报。

抄送： 市物业管理协会。

龙岩市城市管理局办公室

2025 年 1 月 15 日印发
