

龙岩市城市管理局文件

龙城规〔2025〕3号

龙岩市城市管理局印发关于加强住宅小区 业主大会业主委员会规范化建设的 实施意见的通知

各县（市、区）城市管理和综合执法局：

为进一步规范我市住宅小区业主大会、业主委员会的活动，维护业主合法权益，现将《龙岩市城市管理局关于加强住宅小区业主大会业主委员会规范化建设的实施意见》印发给你们，请认真组织实施。

（此件主动公开）



龙岩市城市管理局关于加强住宅小区 业主大会业主委员会规范化建设的实施意见

为规范住宅小区业主大会、业主委员会的活动，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《福建省物业管理条例》以及《住房和城乡建设部关于印发〈业主大会和业主委员会指导规则〉的通知》《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》等相关规定，着力提升小区治理能力和业主自我管理水平，充分发挥业主大会、业主委员会监督作用，提升物业管理能力和水平，现提出如下实施意见：

一、正确认识业主大会、业主委员会制度

（一）业主是物业管理的责任主体

业主是房屋所在物业服务区域内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准。

业主在物业管理活动中，应当依法行使权利、履行义务。

（二）业主大会是物业服务区域内的权力机构

业主大会由物业服务区域内的全体业主组成。业主大会作为住宅小区物业管理的权力机构，具有制定和修改业主大

会议事规则、管理规约，选举业主委员会，更换业主委员会成员，选聘和解聘物业服务企业或其他管理人等由《福建省物业管理条例》第十四条规定应当由业主共同表决事项的决定权等。

（三）业主委员会是业主大会的执行机构

业主委员会是业主大会的执行机构，是业主大会日常运作的组织和实施主体，不得代替业主大会作出应当由业主共同表决的事项。业主委员会主要负责执行业主大会决定、召集业主大会会议，代表业主与物业服务企业签订物业服务合同、监督物业服务企业履行物业服务合同等《福建省物业管理条例》第二十二條规定的相关职责。

（四）业主大会、业主委员会应当依法履职

业主大会、业委会应当依法履行职责，维护业主合法权益，不得作出违反法律、法规、管理规约、业主委员会章程的决定，应当积极配合相关居（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，并接受其监督和指导。

业主委员会要根据《福建省物业管理条例》第二十二條规定履行职责，召开业主委员会会议应当根据《业主大会和业主委员会指导规则》第五十四條规定，告知相关的村（居）民委员会，并听取村（居）民委员会的建议。

二、加强业主委员会委员的资格管理

（一）做好换届选举审查把关

街道办事处（乡镇人民政府）在指导和监督业主大会（换届）选举业主委员会时，要组织对业主委员会委员（含候补委员，下同）人选进行审查把关，并函请公安、城市管理等相关部门协助审查。

1. 业主委员会委员应当符合下列条件：（1）具有业主身份；（2）具有完全民事行为能力；（3）遵纪守法；（4）遵守管理规约或者临时管理规约；（5）与本物业服务区域内的物业服务企业无利害关系；（6）法律、法规、规章以及本小区《管理规约》《业主大会议事规则》或《业主委员会章程》规定的其他条件。鼓励和引导各级人大代表、政协委员和公职人员通过法定程序参与社区治理。

2. 以下人员不得担任业主委员会委员：（1）被判处剥夺人身自由刑罚执行期未了的；（2）损坏房屋承重结构的；（3）有违章搭建、破坏房屋外貌等情形且未改正的；（4）在本区域内物业服务企业中任职或者兼职的；（5）本小区《管理规约》《业主大会议事规则》或《业主委员会章程》规定的其他情形。

（二）完善业主委员会委员退出程序

1. 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行

终止：（1）任期届满的；（2）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；（3）因疾病等原因丧失民事行为能力的；（4）被判处剥夺人身自由刑罚的；（5）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；（6）无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的；（7）本小区《管理规约》《业主大会议事规则》或《业主委员会章程》规定的其他情形。

2. 业主委员会委员有下列情形之一的，应决定终止业主委员会委员资格：（1）利用职务之便谋取不正当利益；（2）损害业主共同利益；（3）拒不履行委员职责；（4）违反法律、法规、管理规约等行为的；（5）本小区《管理规约》《业主大会议事规则》或《业主委员会章程》规定的其他情形。

决定终止业主委员会委员资格程序：由业主委员会组织调查核实，查实后责令其暂停履行职责，随后提请业主大会决定终止其委员资格。业主大会或者业主委员会不做处理决定的，由街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会予以督促。

3. 业主委员会委员资格终止（含自行终止和业主大会决定终止）后应开展的工作：（1）业主委员会在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主；业主委员会不公告的，街道办事处（乡镇人民政府）应当督促业主委员会公告，并存入小区档案；（2）自业

主委员会委员资格终止或者停止职务之日起五日内，收回其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物，并移交业主委员会；（3）根据本小区《管理规约》等小区公约规定，由候补委员递补；无候补委员的，如有必要则召开业主大会补选业主委员会委员。

三、提升业主大会、业主委员会规范运作水平

（一）强化属地政府监督作用

街道办事处（乡镇人民政府）负责，居（村）民委员会配合，根据《福建省物业管理条例》规定，指导和协助业主大会的成立、业主委员会的选举，指导和监督业主大会、业主委员会开展工作，调处业主、业主委员会、物业使用人、物业服务企业在物业管理活动中的投诉纠纷，督促业主委员会改正违法违规或侵害业主权益的行为，推动业主大会、业主委员会依法合规运作，共同协商解决小区公共管理事务。

街道办事处（乡镇人民政府）以及居（村）民委员会发现业主委员会、监事会及相关人员骗取或侵占公共收益或住宅专项维修资金、选聘物业服务企业过程中收受他人财物或串通招标、业主委员会换届或选聘物业服务企业过程中聚众闹事等行为的，要及时移送公安机关处置；发现担任业主委员会委员或监事会成员的中共党员、国家机关或企事业单位在职人员存在违法违规、违反《管理规约》等小区约定损害

业主利益的行为的，可及时抄告相关单位或所在党组织。

（二）建立业主大会、业主委员会印章管理制度

1. 及时刻制印章。业主委员会办理备案手续后，由业主委员会持备案证明申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

2. 制定印章管理制度。《业主大会议事规则》要对业主大会、业主委员会印章的使用和管理进行规定，规定印章保管、使用范围、使用程序等内容；本《实施意见》发布前，《业主大会议事规则》等小区公约未对业主大会、业主委员会印章的使用和管理进行规定的，也可参照《业主大会、业主委员会印章管理制度（参考文本）》（见附件）制定本小区印章管理制度。

3. 实行分别保管。业主大会印章与业主委员会印章应当分别保管。业主委员会印章由业主委员会指定业主委员会成员保管。业主大会印章由小区党支部保管，小区党支部书记和业委会主任“一肩挑”或小区未成立党支部的，可以委托街道办事处（乡镇人民政府）或当地村（居）民委员会保管。

保管主体需履行印章使用监督职责。业主大会印章保管主体应建立用印登记台账，定期向业主委员会书面报告印章使用情况；发现违规用印行为的，应立即制止并向街道办事处（乡镇人民政府）报告。

4. 依职权使用印章。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。做出《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定应由业主共同决定的事项的，应当加盖业主大会印章。

5. 依法追究违规责任。违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，所在地的街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

（三）建立健全业主委员会日常工作制度

业主委员会要在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，建立健全以下日常工作制度：

1. 事务公开（信息公示）制度：业主委员会要及时公告业主大会、业主委员会作出的决定和物业服务企业选聘、物业服务合同变更等物业管理事项；定期公布住宅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等。

2. 财务管理制度：明确财务人员工作要求，确定出纳、会计的工作职责，规定资金使用的审批权限、工作程序，并定期审核由业主分摊的公共费用。

3. 审计制度：年度公共收益为 5 万元（含本数）以上的，

业主委员会每年第一季度要委托第三方审计机构对物业服务企业代管或者自行管理的上一年度公共收益收支情况进行审计并公示。年度公共收益为 5 万元以下的，经公示无异议，可不进行审计；（前期）物业服务合同终止或上一届业主委员会任期届满，（新一届）业主委员会可委托有资质的第三方审计机构进行审计，审计费用从公共收益中支取。

4. 档案管理制度：保管业主大会和业主委员会的决定及相关会议记录、业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同、业主委员会选举及备案资料、专项维修资金筹集及使用账目、公共部位经营及公共收益收支相关材料、业主及业主代表名册、业主书面意见建议等材料，建档造册并指定专人管理。

5. 接待制度：业主委员会定期接待和听取业主对物业管理的意见和建议，接受业主的咨询、投诉和监督，监督物业服务企业履行物业服务合同；协调业主和物业服务企业之间的关系，督促业主依法履行义务，不断提高业主自我管理的能力。

6. 会议召开制度：业主委员会按照业主委员会章程或议事规则的规定、业主大会的决定召开会议，每季度至少召开一次；经三分之一以上业主委员会委员或业主委员会主任提议，应当在 7 日内召开业主委员会会议。业主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；业委会主任或副主任不能正常开展工作的，由社区主持，半数以上委员共同推举一名委员召集和主持，并选举新的主任或副主任。业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意；业主委员会委员不能委托代理人参加会议。业主委员会应当于会议召开 7 日前，在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起 3 日内在物业管理区域内公告，公告期不少于 15 日。

四、强化业务指导和服务

各县（市、区）物业主管部门要加强对街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的业务指导，完善成立业主大会、业主委员会组建（换届）的操作流程，宣传并引导使用省住建厅下发的《（前期）物业服务合同》《管理规约》《业主大会议事规则》等示范文本；加大住宅专项维修资金申请、使用操作流程的宣传推广，为业主申请住宅专项维修资金提供便利，进一步提高资金使用效率；要结合对物业服务业务培训、安全培训等，每年至少开展一次对业主委员会的培训活动，邀请专家或引入专业培训机构为业主委员会提供培训服务，培训内容应涵盖物业管理法律法规、财务管理、矛盾

调解等实务操作，引导业主委员会委员正确履职。

街道办事处（乡镇人民政府）要高度重视业主委员会规范化建设工作，推动建立健全日常工作制度，指导和监督业主大会、业主委员会日常工作开展，对业主大会成立、业主委员会组建（换届、改选）、物业服务企业选聘（退出）等关键环节应提前介入并全程监督；要将物业管理矛盾纠纷调解纳入人民调解委员会工作范围，积极调处业主、业主委员会、物业服务企业之间的纠纷；积极推广《（前期）物业服务合同》《管理规约》《业主大会议事规则》等示范文本的应用。

居（村）民委员会要指导、监督业主大会、业主委员会依法开展工作，协助街道办事处（乡镇人民政府）组织成立业主大会和业主委员会换届选举工作，及时协调化解物业管理矛盾纠纷；可通过社区大党委、居民夜谈等方式，提交研究居民集中诉求，调动部门力量协同解决社区治理难点和痛点。

五、解释权及有效期

本实施意见由龙岩市城市管理局负责解释，并自 2025 年 11 月 1 日起施行，有效期 3 年。

附件：龙岩市_____（小区名称）业主大会业主委员会
印章管理制度（参考文本）

附件

龙岩市_____（小区名称）业主大会业主委员会 印章管理制度

（参考文本）

在依法依规和参考、借鉴政府部门示范文本的基础上，经小区业主大会讨论通过，制定并公布_____（物业小区名称）业主大会、业主委员会印章管理制度如下：

第一条 业主委员会应当持备案回执向公安机关申请刻制业主委员会、业主大会、_____（其他）_____印章。

印章如不慎遗失，应及时按照规定程序重新刻制。

第二条 业主委员会印章由_____负责保管，放置在（地点）_____；业主大会印章由_____负责保管，放置在（地点）_____；（其他）_____印章由_____负责保管，放置在（地点）_____。印章保管方应确保印章安全。

第三条 使用业主大会印章的，应根据业主大会的决定或本小区《业主大会议事规则》的约定。使用业主委员会印章的，应当有业主委员会过半数委员签字同意。

作出《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第一款规定的应由业主共同决定的事项，应使用（或加盖）业主大

会印章。

第四条 使用印章应当做好登记手续，填写用印时间、用印事项、文件标题和份数、使用人姓名、盖章人姓名等事项。

禁止在空白纸上加盖公章。

第五条 印章保管人员如有变动，应当及时上缴印章，业主委员会印章由业主委员会会议讨论，业主大会印章由业主大会决定，重新确定印章管理人。

第六条 印章保管人因辞职或委员资格终止等原因不再保管印章的，应当在 3 日内将印章、用印登记簿和其他相关材料一并移交给业主委员会，并填写移交清单。由业主委员会根据第五条规定组织重新确定印章管理人。

第七条 业主委员会任期届满的，应在 10 日内向新一届业主委员会移交印章、用印登记簿和其他相关材料，并填写移交清单。

业主委员会集体辞职、任期届满仍未选举产生新一届业主委员会或委员人数不足二分之一的，原业主委员会应在 10 日内将其保管的印章、用印登记簿和其它相关材料移交所在社区暂时保管，并填写移交清单，待新一届业主委员会产生后，由社区与其进行移交。

第八条 印章遗失的，保管人应及时报告业主委员会主任。业主委员会应当及时向全体业主公告，书面报告街道、

社区，通知物业服务企业、开户银行等相关单位，并按规定重新刻制印章。

第九条 业主委员会主任应每月检查印章使用登记情况及相关材料，确保印章使用符合相关规定和程序。

抄送： 市物业管理协会。

龙岩市城市管理局办公室

2025 年 10 月 16 日印发
