

# 厦门市湖里区人民政府办公室

厦湖府办函〔2025〕77号

答复类别：A类

## 湖里区人民政府办公室关于市政协十四届 四次会议第20254023号提案办理情况的函

市住建局：

现将《关于规范业主大会、业委会建设的提案》（第20254023号）办理情况答复如下：

### 一、办理工作背景

业主大会是代表全体业主行使小区重大事务决策、监督和管理职能的最高权力机构；业主委员会则是依法成立，代表广大业主对小区日常事务进行决议、执行和法律维权的唯一合法机构。业主大会的规范召开与有效运作，以及业委会的依法成立与良性运行，直接关系到广大居民的切身利益。然而，当前部分小区存在业主大会召开程序不规范、业主参与积极性不高等问题，导致业主大会难以顺利召开；同时，部分业委会因管理机制不完善、运作制度不健全，存在权力滥用、透明度不足等现象，严重影响了业主对业委会的信任。通过深入研读关于加强业主大会和业委会规范化建设的相关提案，我们将从以下方面重点推进工作。

## 二、措施与成效

### （一）关于进一步规范业主大会召开方面

1. 规范业委会召开业主大会的指导与监督机制。居委会全程指导业委会召开业主大会，确保会议流程合法合规。对违反《福建省物业管理条例》或小区业主大会议事规则相关规定的行为，经业主实名举报，街道及社区将及时介入调查核实。若查实存在违规情形，如业主大会议题公示时间不足、业主代人投票超过规定限额（如3票）等问题，街道及社区将依法采取约谈业委会或下发整改通知书等措施，要求业委会限期整改并重新召开业主大会，切实保障业主合法权益和议事程序的规范性。

2. 业主大会决议合法性审查机制。街道建立物业管理工作联席会议制度，由派出所、司法所、居委会、业委会、物业等方面的代表参加，共同协调小区管理问题，处置业主与业委会、物业服务企业之间的矛盾纠纷。要求小区党支部参加并指导业委会筹备和换届工作组，对业委会候选人、业委会议事规则、业委会管理章程、物业服务企业选聘等具体事项提出意见、把握方向。对于业主大会、业主委员会作出违反法律、法规的或者侵害业主利益的决定，街道办事处责令其限期改正或者撤销其决定。

3. 出台业主大会召开的指导手册和示范文本。2023年6月份，湖里区委组织部牵头组织五个街道统一编写了《湖里区成立业主大会和选举业委会工作指引》，指引系统梳理了业主大会成立及业委会选举的全流程，涵盖议程范例、投票表格标准样式、唱票计



票规则等具体操作细节，通过该指引，即使缺乏相关经验的社区工作者或业主，也能清晰掌握业主大会成立及业委会选举的具体步骤和要求，确保相关工作依法依规、高效有序开展。指引对小区管理规约、业主大会议事规则及业主委员会章程的核心内容也作出了明确规定，同时提供配套示范文本，从而明确业委会的审核权限和业委会成员及其他人员补贴的数量和金额。目前，指导手册已全面发放给各社区。

4. 加大培训，切实增强业委会服务本领。针对小区业委会物业管理法律法规了解少等问题，加大专题业务培训，普及物业管理常识。同时，鼓励规模大、有条件的小区业委会根据自身实际情况，适当聘请工程、法律等专业技术人员，进一步提高管理小区的专业化水平，不断提高服务业主、服务小区的工作能力。

5. 开设公维金和公共收益专有资金账户。要求辖区内各物业小区设立专门的公共收益和公维金账户，禁止业委会与物业企业使用私人账户收取和保管公共收益。

6. 建立健全业委会信息公开机制。要求业委会定期向全体业主公开工作进展、财务收支等重要信息，确保业主知情权和监督权。具体要求为：业委会须于每季度第一个月内公示小区公共收益情况，包括收入来源、支出明细及结余数据等，公示时间不得少于 30 天，并采取公告栏张贴、业主微信群发布等多种方式，确保信息公开透明、便于业主查阅。

7. 建立奖惩机制。对认真履职，积极维护业主合法利益的小

区业委会或物业企业，重点表扬宣传。对侵害小区业主合法权益的小区业委会或物业企业，点名批评并约谈，对于屡教不改的，将视情况予以处理。

## （二）关于进一步规范业委会选举和运作方面

1. 提高业主参与意识。业主参与是业主大会存续的灵魂。街道、社区线上通过微信公众号、网格微信群、业委会工作交流群、小微权力监督群，线下通过宣传栏、楼道公告栏以及评先评优等方式宣传小区事务管理的内容及其重要性，表彰先进人物，激发业主参与小区治理的内生动力。

2. 完善工作规范。下发《业委会选举办法》《业委会章程》《小区管理规约》《业主大会议事规则》示范文本，各个小区在示范文本的规范要求下，结合小区情况制定具体执行规则。小区可以灵活安排选举时间和方式，线上和线下相结合的投票方式进行。

3. 建立激励措施。组织新当选的业委会成员进行初任谈话和集中培训，为每一位新当选业委会委员颁发《当选证书》，载明任期和职责，寄语期望，增强业委会成员的使命感和归属感。每年按照 10% 的比例评选“先进业委会”“最美当家人”“最美业主代表”，给予获评小区项目支持，优先享受政府“以奖代补”政策，优先发展获评个人入党。

4. 健全监督机制。省、市建立了共有资金使用公示平台，建立小区巡查制度，每个月安排三分之一的时间到各小区巡查，结合“关于侵占业主公共收益点题整治”工作对小区业委会制度建



设、管理落实力度、收益使用情况进行检查，同时加大审计力度，切实维护业主利益。每年组织聘请第三方审计机构对辖区住宅小区共有资金开展审计。对住宅物业小区的公共收益、共有资金使用、公示、收支账目进行了全覆盖审计、针对性整改。

5. 优化沟通渠道。去年以来，街道通过建设“业委会之家”，在各小区之间搭起了共享治理经验、破解治理难题的互联互通通道。“业委会之家”组建的“业委会主任微信交流群”，定期推送小区治理实际案例，“以案说法”指导业委会依法依规履职。各小区内组建业主微信群，业委会、物业人员在群内就业主诉求问题进行解答，并收集相关意见，有的小区业委会实行了业主接待日制度，有的开通了小区公众号，将业委会决议、资金管理使用、小区重大事项及时在公众号上公开公示。

### （三）关于进一步规范共有资金收支建议方面

2025年1月，省住建厅等四部门正式出台《福建省住宅小区公共收益管理办法》，公共收益的管理、使用方面作了明确的要求。我区已发文至各社区，并将加强对各小区的巡查督导，督促各小区按照《管理办法》落实。同时，在下发的《业委会章程》

《小区管理规约》《业主大会议事规则》示范文本当中，就业委会主任、业委会、业主大会在议事和资金使用权限、审批流程上都作了具体的规定，要求各小区在示范文本基础上结合小区情况作出具体约定后提交业主大会通过后执行。

## 三、今后推动计划

近年来，湖里区通过完善顶层设计、健全管理机制、强化履职能力、加强表扬激励，提高业主参与度和议事能力，逐步引导小区党支部、业委会、物业公司“三驾马车”同向发力、同频共振，大部分小区的自我管理和服务已经走向良性发展路径，但仍然有一些小区矛盾突出。我区将在推行原有好的做法基础上，加强宣传、巡查、督导力量，并针对矛盾突出小区，成立工作专班，一一化解矛盾，走出困境。

领导署名：胡振强

联系人：陈舒舒

联系电话：2808119

厦门市湖里区人民政府办公室

2025年4月15日

(此件主动公开)

---

抄送：市政协提案委，市政府督查室。