

上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处文件

浦洋办〔2021〕17号

关于印发《洋泾街道关于加强对业主委员会指导与服务工作的实施方案》的通知

街道各部门、企事业单位、居民区：

经党工委同意，现将《洋泾街道关于加强对业主委员会指导与服务工作的实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处

2021年8月27日

（此件公开发布）

洋泾街道关于加强对业主委员会指导与服务工作的实施方案

为提升洋泾街道住宅小区综合治理，加强党对业主委员会的组织领导，推进业主大会和业主委员会规范化建设，根据《关于进一步加强党建引领业主委员会建设的若干意见》（沪委组〔2018〕发字 62 号）、《加强浦东新区业主大会、业主委员会的业务指导与监督管理的若干意见》（浦建委房管〔2015〕6 号）文件精神，结合街道工作实际，制定方案如下。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大及十九届历次全会精神，充分发挥基层党组织的领导作用，建立和完善社区党组织政治有力、居民委员会监督作用明显、业主委员会日常运作规范、居民业主依法有序参与的住宅小区物业管理重要事务共商、共决、共治、共管、共享新机制，积极推进业主自我管理在居民区治理体系建设中发挥更好作用，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动。

二、基本原则

（一）坚持党的领导。发挥居民区党组织对业主大会、业主委员会的领导作用。

（二）加强过程监控。对业主大会、业主委员会会议讨论决定物业重大事项过程进行全程监督。

（三）强化指导服务。帮助业主委员会依法依规开展业主自我管理工作的。

三、工作目标

成立相关领导机构，加强指导和服务工作，进一步完善业主大会、业主委员会的制度建设，推动业主大会、业主委员会规范化运行，协助居民区建立以居民区党组织为核心，功能健全、运转有序的居住区组织体系，把社区打造成和谐有序、规范运作的“美丽家园”。

四、机构设置

（一）组织领导。

成立洋泾街道业主委员会指导与服务工作领导小组，组长由街道党工委书记、办事处主任担任，副组长由分管党建的党工委书记及分管城建的办事处副主任担任，成员由党政办、党建办、管理办、平安办（信访办）、自治办、宣统文化办、监察办、司法所、派出所、综合行政执法队（城管中队）、城运中心（应急中心）、城建中心（房办）相关负责同志担任。

领导小组下设办公室（以下简称“指导办”），设在城建中心（房办），办公室主任由分管城建的办事处副主任兼任，副主任由城建中心（房办）负责同志兼任。

（二）领导小组工作职责。

1. 结合区委、区政府的要求以及街道的工作部署，建立由党工委统筹，多部门共同参与的审核把关机制，以加强对业主委员会的指导与服务为目标，形成一套行之有效的管理办法和模式，全面提升基层社会治理管理能力和水平。

2. 贯彻创新社会治理和住宅小区综合治理工作总体要求，建立本辖区住宅小区综合管理工作制度，专题研究面上重大疑难问题，破解住宅小区治理中的痛点、难点，理顺住宅小区综合治理体制，协调和处理辖区内物业管理综合事务和纠纷，指导监督业主大会、业主委员会的组建及日常运作。

3. 统筹协调辖区内党建引领业委会建设的各项工作，建立起以居民区党组织为核心，功能健全、运转有序的居住区组织体系，不断增强居民区党组织的凝聚力、战斗力，实现党的工作对业主大会管理工作的全覆盖，为居民区党组织开展工作提供强有力的制度支撑。

（三）指导办工作职责。

1. 指导居民区党组织、居民委员会指导业主大会筹建（业主委员会换届改选）程序；

2. 指导居民区党组织、居民委员会指导小区重大事项的业主大会会议程序；

3. 指导居民区党组织、居民委员会对业主委员会日常工作进行指导监督；

4. 向领导小组及上级业务指导部门报告辖区内重大疑难事项。

五、工作及议事机制

（一）工作机制。

1. 健全业主大会筹建（业主委员会换届选举）程序指导机制。

（1）建立“居民区党组织为主导、指导办全程程序指导、城建中心把关”的指导机制和“居民区党组织把好‘人选关’、指导办把好‘程序关’”的责任分工机制。

（2）每年 12 月底前，指导办对街道辖区内所有小区进行梳理，将应当在次年度进行业主大会筹建（业主委员会换届选举）的小区进行汇总并制定启动时间安排表分发给各居民区，居民区对时间安排有异议，应当及时向指导办反馈，由指导办进行调整。

（3）指导办根据业主大会筹建（业主委员会换届选举）时间安排表提醒和指导居民区按计划开展业主大会筹建（业主委员会换届选举）工作，业主大会的筹备组组长或业主委员会换届选举小组组长由居民区党组织书记担任，副组长由居委会主任担任；居民区因客观原因无法按时启动相关工作的，应当进行情况说明，指导办应当进行记录并定期汇总上报领导小组。

（4）业主大会筹建（业主委员会换届）工作开展前、业主大会筹备组（业主委员会换届小组）组建后和业主委员会成立后，指导办应当根据居民区和业主大会筹备组（业主委员会换届小组）的时间安排进行分阶段培训指导。

（5）指导办指导居民区审核相关公示、公告，指导业主大会筹备组（业主委员会换届小组）整理备案资料。

2. 健全业主大会会议指导机制。

（1）业主委员会应当在业主大会会议，特别是物业服务企业选聘、物业管理区域环境改造、公共设施完善、动用大额维修资金等重大事项的业主大会会议召开前主动告知居民委员会，居民委员会得知相关情况后应当及时告知指导办，由指导办指导居委会审核业主大会议题的合规性、合理性和民意性。

（2）指导办对业主大会程序进行指导，对会议通知、公告、确定会议工作人员、表决票送达、回收、统计，会议记录和结果公告等内容进行审核，确保物业管理重大事项决定的公正性、严肃性和有效性。

3. 健全业主委员会工作规范化建设机制。

指导办通过对业主委员会任前培训、集中培训、座谈交流等方式，帮助和指导业主委员会依法建立完善各类工作制度和工作流程，明确业主大会和业主委员会规范运作的基本要求，协助居民区党组织对业主委员会日常运作，特别是制定业主大会议事规则、制定管理规约、选聘物业服务企业、调整物业费、调整停车费，对共有设施、设备进行维修、更新、改造等重大事项进行督导，以保证业主大会、业主委员会依法、依规履行相关职责。

（二）议事机制。

1. 指导办每月召开一次例会，会议由指导办主任或副主任召集，总结和布置工作。

2. 根据工作情况或遇到重大疑难问题，提请领导小组会议集

中讨论，全体或部分成员参加，视情况可邀请其他同志参加。

六、工作要求

（一）加强组织领导。指导办的工作由分管领导组织牵头，城建中心具体安排，各相关部门和居民区予以支持和配合，共同做好对业主委员会的指导与服务工作。

（二）注重前期介入。居民委员会应当提前将业主委员会拟开展的小区重大事项告知指导办，例如：业主大会筹建、业主委员会换届改选、选聘物业、动用维修资金等，指导办根据相关法规制定程序介入指导并实施。如因客观原因无法按计划完成的，业主委员会应当说明情况，定期汇总报告。涉及居民区的，由相关居民委员会作出情况说明。

（三）加强规范建设。指导办应当依法依规开展工作，加强对居民委员会、业主委员会的规范化培训指导，不断提高相关人员的业务能力和政策水平，引导业主委员会依法、依规开展各项工作，全面提升街道辖区内业主委员会建设整体水平。

