

中共上海市委组织部
中共上海市委社会工作部
中共上海市城乡建设和交通工作委员会 文件
上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局

沪房物业〔2026〕36号

**关于印发《关于完善本市住宅小区业主大会、
业主委员会规范化建设的实施意见》的通知**

各区区委组织部、区委社会工作部、区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现将《关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设的实施意见》印发给你们，请认真抓好落实。

特此通知。

(此页无正文)

市委组织部 市委社会工作部 市建设交通工作党委

市住房城乡建设管理委 市房屋管理局

2026年3月23日

(此件公开发布)

关于完善本市住宅小区业主大会、业主委员会 规范化建设的实施意见

业主大会、业主委员会是住宅小区业主自治的重要载体，提高业主大会、业主委员会规范化水平是深化推进党建引领物业治理的关键举措。为贯彻落实《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公厅关于加强党建引领物业治理的若干措施》等文件精神，进一步规范住宅小区业主大会和业主委员会的组建换届、日常运作、管理监督，推动形成居民区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行新模式，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市居民委员会组织法》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规，结合本市实际，制定本实施意见。

一、发挥业主委员会重要作用，夯实小区物业治理基础

（一）明确业主大会和业主委员会定位

房屋所有权人为业主，物业管理区域内的全体业主组成业主大会，业主大会应当代表和维护全体业主在物业管理中的合法权益。业主委员会由业主大会选举产生，业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会作

为业主大会的执行机构，按照相关法律法规的规定和业主大会的授权履行职责，对业主大会负责并报告工作，接受居民区党组织领导，接受业主大会和业主的监督。

（二）健全业主大会决策机制

业主大会通过召开定期会议或者临时会议，共同决定下列事项：制定和修改业主大会议事规则和管理规约，选举业主委员会或者更换业主委员会委员，选聘和解聘物业服务企业，使用和筹集维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分用途或者利用共有部分从事经营活动，决定有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主大会会议每年至少召开一次，可以采用集体讨论和书面征求意见等形式。

（三）规范业主委员会组建和换届选举

对于符合业主大会成立条件和业主委员会换届选举条件的住宅小区，乡、镇人民政府或者街道办事处（以下简称街镇）应当及时组建筹备组或者换届选举小组。筹备组、换届选举小组由街镇代表、居（村）民委员会代表、业主代表等组成，组长由街镇内设机构或者直属单位人员担任。筹备组或者换届选举小组应当依法组织召开业主大会会议选举产生业主委员会。

（四）做好业主委员会委员选举

业主委员会委员应当由政治可靠、品行端正、能力过硬、

热心公益、责任心强的业主担任，业主大会议事规则可以结合小区实际对其任职条件进行约定。筹备组或者换届改选小组根据物业管理区域规模及建筑物区分所有权的比例，综合考虑政治面貌、年龄、专业背景、房屋类型、分布区域等因素，确定业主委员会委员的分布和构成比例。

鼓励业主向居（村）党组织推荐或者自荐业主委员会委员候选人。居（村）党组织应当用好业主委员会委员储备库，广泛听取意见，积极择优向筹备组或者换届改选小组推荐。候选人名单经筹备组或者换届改选小组审查后，应当及时向乡、镇党委或街道党工委（以下简称街镇党（工）委）报告。

业主委员会委员候选人应当签署全市统一的履职承诺书，对当选后自觉履行行业义务和业主委员会委员职责作出承诺。业主委员会依法选举产生后，应当向街镇办理备案手续。

（五）建立业主委员会候补委员制度

业主大会议事规则可以设立业主委员会候补委员并约定具体人数，其任职条件、选举程序、选举时间与业主委员会委员相同。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。业主委员会委员出现空缺时，一般按照候补委员得票高低顺序依次递补；经依次递补后，业主委员会委员人数仍不足半数的，依法启动提前换届改选程序。

二、加强业主委员会自身建设，提升业主自治能力水平

（六）明确业主委员会职责

业主委员会按照相关法律法规的规定和业主大会的授权全面履行职责，包括召开业主大会会议，执行业主大会决定，报告年度履职情况；拟订业主大会年度财务预算决算方案、经营管理及收益分配方案、物业共用部分维修更新计划、停车管理等业主自我管理制度；监督维修资金使用，组织维修资金再次筹集；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，督促业主交纳物业服务费，并监督协助物业服务企业履约；监督管理规约实施，对业主违反管理规约的行为进行制止。业主委员会可以配备秘书，协助其履行职责。

（七）完善业主委员会工作制度

业主委员会应当根据业主大会议事规则的约定和小区实际情况，建立执行定期会议和临时会议制度，讨论研究物业管理事项，对业主反映集中的疑难复杂问题，及时向居（村）党组织、居（村）民委员会（以下简称居村“两委”）报告。业主大会印章、业主委员会印章、业主大会财务专用章应由不同的业主委员会委员分别保管，并实行使用登记制度。业主委员会应当做好业主大会会议、业主委员会会议、合同协商签订活动以及其他重要事项的记录，并建立

资料查阅和保管制度。业主委员会主任、副主任出现空缺的，应当及时推选产生新的业主委员会主任、副主任。

（八）落实业主委员会信息公开制度

业主委员会应当建立信息公开制度，及时公布业主大会会议情况、业主大会和业主委员会决定，以及物业服务企业选聘、物业服务合同、利用共有部分从事经营活动的合同等物业管理中的各项决定和重大事项；定期公布维修资金和公共收益的收支、审计情况，以及业主委员会工作经费审计结果；接受业主查询所保管的物业管理信息。

（九）保障业主委员会履职

业主委员会委员可以领取津贴，具体金额由业主大会决定。鼓励街镇探索给予业主委员会委员适当履职津贴的路径。街镇党（工）委可以将优秀业主委员会委员列入居村“两委”后备力量培养管理，加强政治吸纳，加大“两代表一委员”等推荐提名力度。街镇应当依托党建引领基层治理工作机制，统筹协调辖区内相关职能部门，支持保障业主委员会履职尽责。

三、规范重大事项决策流程，确保运作机制公开透明

（十）优化物业服务企业选聘

业主大会选聘物业服务企业前，业主委员会应当充分听取业主的意见建议，拟订选聘方案，组织召开业主大会会议

作出续聘或者另聘的决定。鼓励业主大会采用招投标方式，通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台，公开、公平、公正地选聘物业服务企业，并签订物业服务合同。鼓励在物业服务合同中约定物业费动态调整机制。

（十一）严格维修资金筹集使用

业主应当按照规定交纳维修资金，维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主委员会应当及时依法依规组织再次筹集。筹集方式和金额按照业主大会的决定，可以采取一次性筹集，或者按月、按季度分期筹集。

业主大会应当合理确定授权业主委员会、物业服务企业直接使用维修资金的范围和金额标准。超出授权以外的物业共有部分维修、更新、改造项目，业主委员会应当在充分听取业主意见建议的基础上编制实施方案，并根据业主大会表决通过的实施方案确定施工单位，签订施工合同，组织竣工验收，按规定和约定进行审价。工程金额超过审价金额的部分，不得在维修资金中列支。

（十二）加强公共收益管理

经业主共同决定，可以利用物业共有部分进行经营，产生的公共收入应当全额存入监管账户。物业服务企业应当开立监管账户并以物业管理区域为单位分别设置账簿，单独列账、公开透明。公共收入扣除税收、人工等管理成本后获得

的公共收益，归业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

（十三）确立工作经费使用规则

业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可以由业主分摊，也可以从公共收益中列支。工作经费包括办公经费、会议经费、委员津贴和其他工作经费，按照管理规约、业主大会议事规则的约定筹集、管理和使用。没有约定或者约定不明的，应当提交业主大会会议表决。

（十四）规范财务管理

业主大会可以授权业主委员会或者委托物业服务企业、代理记账机构进行账务管理。业主委员会进行账务管理的，应当在街镇的指导下建立规范的财务管理制度；物业服务企业、代理记账机构进行账务管理的，业主委员会应当及时将资金使用决议等抄送给账务管理单位。业主委员会应当按规定和约定委托专业机构开展财务审计、工程审价。代理记账、审计、审价费用可以从公共收益中列支，业主大会承担费用确有困难的，可以向属地政府申请资金支持。

四、健全联动指导监督机制，保障业主自治规范运行

（十五）强化街镇居（村）指导监督

业主委员会应当接受街镇、相关行政管理部门、居（村）民委员会的指导和监督，按时参加街镇组织的政策法规和物

业管理实务等培训。召开业主大会会议、业主委员会会议应当邀请居（村）民委员会派员参加，业主大会会议还应当邀请街镇派员参加。

街镇可以通过投诉分析、居民评议会等方式，加强对业主委员会组建换届及运行情况的动态监测，重点聚焦组建换届及时性、重大事项决策规范性以及群众反映的突出问题，及时组织沟通会商，确保问题有效解决。居（村）“两委”定期就业主委员会运作、信息公开等情况，集中听取居民意见，及时督促问题整改。

（十六）构建多方联动沟通机制

业主委员会在履职过程中要充分听取业主、使用人的意见和建议，接受业主的咨询、投诉和监督，每月至少安排一次业主接待日，及时协调、解决业主反映的问题；主动参加居（村）党组织牵头的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业月度联席会议，沟通商议物业管理重大事项，并邀请相关业主参会，推动形成共识。业主委员会在修改业主大会议事规则和管理规约、大额维修资金和公共收益使用、物业服务收费调整、物业服务企业选聘解聘、改造公共设施等重大事项启动业主大会决策前，应当主动向居（村）党组织报告。

（十七）加大业主委员会履职约束力度

业主委员会应当依法履行职责，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，不得损害住宅小区公共利益。业主委员会履职不规范的，街镇可以采取约谈、发函等方式督促其依法履职。业主委员会及其委员的违法违规违约行为给业主造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十八）发挥物业治理委员会补位救济功能

业主委员会无法按时组建换届的，由街镇牵头组建物业治理委员会，发挥临时过渡和救济补位等功能，组织业主开展协商议事，协调解决小区物业治理事项，推动业主委员会组建换届，确保物业治理不停摆、物业服务不缺位。

非住宅物业管理区域业主大会、业主委员会建设，参照本意见实施。

