

# 江门市住房和城乡建设局文件

江建〔2019〕135号

## 关于印发《江门市住房和城乡建设局关于业主 大会选聘物业服务企业工作指引》 (试行)的通知

各市(区)住建局、各业主委员会、各物业服务企业、各有关单位:

为指导和规范本市业主大会选聘物业服务企业的行为,促进物业服务市场公平竞争,维护物业服务市场秩序,我局根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》等法律法规,结合工作实际,制定了《江门市住房和城乡建设局关于业主大会选聘物业服务企业工作指引》(试行),现印发给你们,请认真贯彻执行。在实施过程中,遇到相关问题径向市住房和城乡建设局房屋和物业监管科联系反馈。

附件：江门市住房和城乡建设局关于业主大会选聘物业服务  
企业工作指引（试行）



（联系人：余策瑶，联系电话：3831646）

公开方式：主动公开

抄送：各市（区）人民政府

# 江门市住房和城乡建设局关于业主大会 选聘物业服务企业工作指引 (试行)

## 一、适用范围

本市住宅小区业主大会选聘物业服务企业实施物业管理的活动，适用本工作指引。

## 二、职责分工

市房地产行政主管部门负责全市业主大会选聘物业服务企业的指导工作。

各市（区）房地产行政主管部门负责本行政区域内业主大会选聘物业服务企业的指导、监督工作。

街道办事处（镇人民政府）负责本辖区内业主大会选聘物业服务企业的监督管理工作；负责受理业主大会选聘物业服务企业活动中的投诉。

居民委员会（村民委员会）受街道办事处（镇人民政府）委托，负责本辖区内业主大会选聘物业服务企业的监督管理工作，可以参与业主大会续聘和选聘活动。

## 三、确定续聘或选聘

### （一）需开展业主大会续聘或选聘物业服务企业的情形：

1. 住宅小区前期物业服务合同到期或期限未满，已成立业主大会选举产生业主委员会的；

2. 住宅小区物业服务合同到期前三个月的。

业主委员会可以邀请居民委员会（村民委员会）工作人员全

程参与续聘和选聘活动。

**(二) 召开业主大会会议确定续聘或选聘** 业主委员会发出原物业服务企业即将到期公告和召开续聘和选聘物业服务企业业主大会会议通知，在会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域的显著位置公告。住宅小区前期物业服务合同期限未满，已成立业主大会选举产生业主委员会的，不需发出原物业服务企业即将到期公告。

使用《\_\_\_\_\_小区业主大会续聘和选聘物业服务企业表决票》(附件 1)，召开业主大会会议对是否续聘和选聘进行表决。

将投票表决结果在物业管理区域显著位置公示，公示内容应当包括业主的房号和专有部分面积，业主对续聘或选聘的意见，全体业主对续聘或选聘意见的汇总结果等。采用书面征求意见形式的，应公示不少于 30 日。业主有权查询相关材料。

回收的选票未达到规定票数的，业主委员会可以延长回收选票时间（业主大会会议采用集体讨论形式的除外）。需要延长回收选票时间的，业主委员会应当将延期决定在物业管理区域显著位置进行公示，公示不少于 7 日。公示期满后，应告知街道办事处（乡镇人民政府）。在回收选票延长期内，业主委员会应积极发动未投票的业主参与投票。

**(三) 告知物业服务企业** 业主大会会议决定续聘或者选聘物业服务企业的，业主委员会应当将决定书面告知物业服务企业，其中非前期物业服务的，需在物业服务合同期限届满三个月前告知。

业主大会会议通过续聘原物业服务企业的，程序终止，无需

进入选聘物业服务企业的程序。

#### 四、选聘物业服务企业

**(一)编制选聘方案** 由业主委员会编制选聘方案(附件2),选聘方案不得要求或者标明特定的物业服务企业以及含有倾向或者排斥潜在物业服务企业的其他内容,选聘方案建议包含以下几方面的内容:

1. 项目基本概况;
2. 物业服务的内容与标准;
3. 物业服务收费报价范围;
4. 物业服务合同期限;
5. 竞聘物业服务企业的资格要求;
6. 项目物业服务人员配置的要求;
7. 选聘物业服务企业流程。

**(二)选聘方案公示** 业主委员会将选聘方案在小区显著位置公示不少于7日,充分听取业主的意见和建议,同时公告业主意见、建议的采纳情况。如有20%以上业主书面提出意见、建议或异议的,所提内容应提交业主大会会议表决。

**(三)发出选聘公告** 业主委员会将选聘公告(附件3)和选聘方案并在小区显著位置进行公示公开,江门市物业管理公共服务平台运行后,需同时在此平台发布公示,公示不少于20日。

业主委员会在公开选聘的同时,可以对意向企业发出邀请。

**(四)确定入围物业服务企业** 业主委员会接受物业服务企业报名,按照选聘方案对报名物业服务企业开展资格审查,并出具回函告知资格审查结果。业主委员会不得擅自排除符合选聘方

案条件的物业服务企业。

业主委员会组织确定参加选聘的入围物业服务企业，在小区显著位置如实展示企业简介、在管业绩、信用情况、营业执照等相关证照，拟派项目负责人简历（载明工作经历、至少近一年工作管理业绩情况），物业服务标准和收费价格，物业管理方案等。

**（五）召开业主大会会议确定选聘物业服务企业** 业主委员会发出召开选聘物业服务企业业主大会会议通知，在会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域的显著位置公告。

使用《\_\_\_\_\_小区业主大会选聘物业服务企业表决票》（附件 4），召开业主大会会议表决确定聘用的物业服务企业。

将投票表决结果在物业管理区域显著位置公示，公示内容应当包括业主的房号和专有部分面积，业主对各物业服务企业的赞同、反对、弃权意见，全体业主对各物业服务企业赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。采用书面征求意见形式的，应公示不少于 30 日。业主有权查询相关材料。

考虑业主大会会议未产生双过半物业服务企业的情形，业主委员会可以按规定延长回收选票时间（业主大会会议采用集体讨论形式的除外）；可以按照议事规则将未参与表决业主的投票权数计入已表决的多数票；可以在选聘方案中制定选取第一次业主大会会议前两名物业服务企业开展二次业主大会会议的规定，公示后按规定执行。

## 五、签订合同

业主委员会代表业主与确定的物业服务企业签订物业服务合同。

业主委员会在物业服务合同签订之日起 3 日内，将物业服务合同在物业管理区域内的显著位置向全体业主公示不少于 7 日。

业主委员会按照规定做好新老物业服务企业的交接工作，并督促新的物业服务企业办理承接查验备案和物业服务合同备案。

附件 1:

\_\_\_\_\_小区业主大会续聘和选聘物业服务企业表决票

(仅供参考)

同意 续聘\_\_\_\_\_物业服务企业

同意 授权业主委员会组织并由业主大会选聘其他物业服务企业

楼座房号: \_\_\_\_\_建筑面积: \_\_\_\_\_

业主(签名): \_\_\_\_\_业主联系电话: \_\_\_\_\_

填写时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

说明: 1. 本表必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写, 字迹必须清晰, 工整;

2. 同意的请在□内划“√”, 多选或不选、涂改均视为该项无效;

3. 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, 根据《业主大会议事规则》, 其票数 (计入或不计入) \_\_\_\_\_已表决的多数票;

4. 收取此表决票时, 应认真核对业主身份及投票权数, 非业主本人投票的, 被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关的书面证明。



附件 2:

# 江门市业主大会选聘物业服务企业方案

(仅供参考)

按照国务院《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的规定，制定\_\_\_\_\_（项目名称）选聘物业服务企业方案，具体如下：

## 一、项目基本情况

### （一）基本情况

本项目位于江门市\_\_\_\_\_市（区）\_\_\_\_\_镇（街）\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号，四至范围：东至\_\_\_\_，西至\_\_\_\_，南至\_\_\_\_，北至\_\_\_\_\_。

本项目的物业类型为：

本项目总用地面积\_\_\_\_\_平方米。用地构成为：建筑用地\_\_\_\_\_平方米（其中公建用地\_\_\_\_\_平方米），道路用地\_\_\_\_\_平方米，绿化用地\_\_\_\_\_平方米。

本项目总建筑面积\_\_\_\_\_平方米。其中地下总建筑面积\_\_\_\_\_平方米，地上总建筑面积\_\_\_\_\_平方米（住宅建筑面积\_\_\_\_\_平方米，商业用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米，其他物业建筑面积\_\_\_\_\_平方米）。

本项目共计建筑物\_\_\_\_\_幢（其中住宅\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_套，非住宅\_\_\_\_\_平方米）。

本项目机动车停车位\_\_\_\_\_个。

### （二）项目开工和竣工交付使用时间

本项目于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月开工建设，共分\_\_\_\_\_期开发建设。第一期工程已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月竣工并交付使用；整个建设项目已（计划）于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月全部建成竣工交付使用。

### （三）物业管理用房的配置情况

1、物业管理用房，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米；座落位置：\_\_\_\_\_。

2、业主委员会活动用房，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米；座落位置：\_\_\_\_\_。

#### (四) 住宅专项维修资金建立情况

本项目□有/□无建立住宅专项维修资金，截至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，小区住宅专项维修资金账户余额\_\_\_\_\_元，资金管理单位是\_\_\_\_\_。

### 二、物业服务的内容与标准

#### (一) 物业服务的内容

- 1、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理；
- 2、共用设施、设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、共用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理；
- 4、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生、垃圾的收集、清运；
- 5、交通与车辆停放秩序的日常管理；
- 6、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理；
- 9、社区文化活动的组织开展；
- 10、\_\_\_\_\_。

#### (二) 物业服务的标准

\_\_\_\_\_。

### 三、物业服务收费报价范围

多层住宅（有/无电梯）：\_\_\_\_\_元/月·平方米至\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅（有/无电梯）：\_\_\_\_\_元/月·平方米至\_\_\_\_\_元/月·平方米；

\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_元/月·平方米至\_\_\_\_\_元/月·平方米；

### 四、物业服务合同期限

物业服务合同期限：\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起  
至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

### 五、竞聘物业服务企业的资格要求

(一) 具备合法有效工商营业执照的物业服务企业；

(二) 管理业绩条件\_\_\_\_\_;

(三) 拟派项目负责人条件: \_\_\_\_\_;

(四) \_\_\_\_\_;

#### 六、项目物业服务人员配置的要求

\_\_\_\_\_。

#### 七、选聘物业服务企业流程

(一) 发布选聘公告, 发布地址: \_\_\_\_\_;

(二) 接受企业报名, 报名材料递交点: \_\_\_\_\_业主委员会办公室;

(三) 实施资格预审并告知资格预审结果;

(四) 组织项目现场踏勘答疑;

1. 现场踏勘: 竞聘企业可自行前往项目现场

2. 答疑地点: \_\_\_\_\_;

(五) 召开业主大会会议选聘;

(六) 签订物业服务合同。

#### 八、其他

若业主大会会议未能产生双过半物业服务企业的, 可以选取第一次业主大会会议前两名物业服务企业召开第二次业主大会会议, 选取前两名物业服务企业以\_\_\_\_\_ (得票户数或得票面积数) 排名。

附件 3:

## 江门市业主大会选聘物业服务企业公告

(仅供参考)

按照国务院《物业管理条例》和《广东省物业管理条例》的规定, 根据业主大会会议表决结果, 现决定

对\_\_\_\_\_ (项目名称) 的物业管理服务进行公开选聘。欢迎符合资格条件的物业服务企业参与竞聘。

有意参与竞聘的企业, 请于\_\_\_\_\_日前向\_\_\_\_\_业主委员会(地址: \_\_\_\_\_)递交以下材料:

- 一、物业服务企业营业执照正本、副本复印件;
- 二、法定代表人证明书原件及身份证复印件。如属法定代表人授权的还需提供法定代表人委托书原件及代理人身份证复印件;
- 三、拟派项目负责人资格证明材料、简历和管理业绩;
- 四、在管的主要项目获得并保持物业管理优秀、示范称号的, 提供以下资料: (1) 示范、优秀项目的行政主管部门批准、表彰的正式文件复印件或行政主管部门出具的证明材料或行业协会文件; (2) 物业服务合同复印件;
- 五、\_\_\_\_\_。

(联系人: \_\_\_\_\_, 联系方式: \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ 业主委员会盖章

年 月 日

- 附件：1. 江门市业主大会选聘物业服务企业方案  
2. 业主大会续聘和选聘物业服务企业表决结果公告

附件 4:

\_\_\_\_\_小区业主大会选聘物业服务企业表决票

(仅供参考)

同意 选聘(物业服务企业 1) \_\_\_\_\_为小区提供物业服务;

同意 选聘(物业服务企业 2) \_\_\_\_\_为小区提供物业服务;

同意 选聘(物业服务企业 3) \_\_\_\_\_为小区提供物业服务;

(不限于 3 家,符合选聘方案条件的均应供业主大会会议表决)

以上都反对

座房号 \_\_\_\_\_ : 建筑面积: \_\_\_\_\_

业主(签名): \_\_\_\_\_ 业主联系电话: \_\_\_\_\_

填写时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

说明: 1. 本表必须用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写,字迹必须清晰,工整;

2. 同意的请在□内划“√”,多选或不选、涂改均视为该项无效;

3. 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,根据《业主大会议事规则》,其票数 (计入或不计入) \_\_\_\_\_已表决的多数票;

4. 收取此表决票时,应认真核对业主身份及投票权数,非业主本人投票的,被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关的书面证明。