

# 《河南省物业管理委员会工作办法（试行）》 政策解读

为进一步明确物业管理委员会的具体组建流程、委员确定、运行方式等内容，根据《民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等有关法律法规，结合本省实际，制定了《河南省物业管理委员会工作办法（试行）》（以下简称《办法》），有关情况说明如下。

## 一、制定背景

根据《民法典》《河南省物业管理条例》等有关规定，住宅小区成立业主委员会需要由街道（乡镇）组织召开业主大会选举产生业主委员会。在基层实际操作中，由于部分业主参与组建业主大会积极性不高，很难达到表决的人数要求，导致业主委员会“成立难”“换届难”。为解决业主委员会缺位可能带来的业主权益受损问题，2021年修订的《河南省物业管理条例》规定，住宅小区无法成立业主大会、业主委员会的可以成立物业管理委员会。物业管理委员会主要职责是推动本小区成立业主大会和业主委员会，并在业主委员会成立之前代行其职责，监督物业服务企业履约，组织业主依法决定有关共有和共

同管理权利的物业管理重大事项，维护全体业主共同权益。为便于基层操作，省厅借鉴外省经验并结合我省实际，制定了《河南省物业管理委员会工作办法（试行）》，进一步完善物业管理法规制度。

## 二、制定过程

《办法》于2022年3月完成初稿。经广泛征求省委组织部、省民政厅等省有关部门，市县物业管理部门、街道、社区、业主代表的意见，并通过厅官网面向社会公开征求意见，修改完善后形成《办法》审议稿并通过合法性审查。2023年10月上旬经厅务会审议通过。

## 三、主要内容

《办法》共二十四条，分别从制定目的、依据、适用范围、部门职责、组建条件、人员资格、成立运行流程、运行职责、终止情形等方面进行了规范。

第一条至第四条明确了制定目的、依据、适用范围、各级物业管理行政主管部门及街道（乡镇）、居（村民委员会）职责分工等内容；第五条明确了物业管理委员会组建的条件和时限；第六条明确了党建引领“三方联动”机制；第七条至第十五条明确了物业管理委员会代表组成、条件、增补及物业管理委员会成立、职责及运行等机制；第十六条设置了应急补充机

制，明确物业管理区域内发生重大扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或突发事件，物业管理委员会不能依法履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）应当立即指定居（村）民委员会代行物业管理委员会职责；第十七条至第十九条明确了物业管理委员会委员资格的终止情形资料移交、缺额增补及物业管理委员会期满的审计、考核、重新组建等内容；第二十条规定了经业主大会同意物业管理委员会可履行物业管理监督委员会职责及监督内容；第二十一条明确了物业管理委员会解散、移交等内容；第二十二条明确了对物业管理委员会的监督管理办法等内容；第二十三条至第二十四条明确了解释部门及施行日期。