

物业服务法律资讯



主任：宋安成

副主任：李瑶瑶 张远征 王德杰

本期编委：张远征 底雪梅 沈彬 颜一峰 刘萍 马嫒媛 徐晓东 邹坤 江

德立 朱晓薇 黄志远 赵建争

本期主编：张远征

上海市律师协会物业管理专业委员会

2026 年 8 月

目录

一、法律法规.....	1
关于印发《关于进一步推进“物业+养老”服务的实施方案》的通知（沪民养老发〔2026〕9号）.....	1
上海市房屋管理局关于延长部分规范性文件有效期的通知（沪房规范〔2026〕4号）.....	4
关于征求《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》（征求意见稿）等文件意见的公告.....	5
国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定.....	17
《上海市住宅物业管理规定修正案（草案）》公开征求意见.....	29
关于印发《本市业主大会成立、业主委员会组建和换届选举的相关示范文本》的通知（沪房物业〔2026〕65号）.....	40
二、行业聚焦.....	110
律师评析 社区擅自发文解散业主大会筹备组，于法无据、属越权违法！... 110	110
公共管道堵塞致损，物业是否担责？——小区厨房反水纠纷的裁判逻辑与实务启示.....	115
交了车位费，车被蹭物业该全赔吗？——小区车辆被蹭案件中物业补充责任的司法裁判规则与实务指引.....	118
社区主理人模式对于社区治理和物业服务的影响与定位.....	121
业主以业主大会的决定侵犯其合法权益为由请求撤销该决定的，该决定必须侵害达到多数业主合法权益的程度.....	127
某甲公司与某大会、某甲华府第五届业主委员会（以下简称某委会）业主撤销权纠纷之案例.....	131
从“越权设禁”到“尊重自治”：行政规范性文件的自我矫正与治理转型——以《上海市物业服务招投标管理办法》修改为视角.....	135
李某诉孙某归还车位案——无效协议不受法律保护.....	139
上海市宠物管理相关法律及实务现状分析.....	142

一、法律法规

关于印发《关于进一步推进“物业+养老”服务的实施方案》的通知

(沪民养老发〔2026〕9号)

各区民政局、区住房保障房屋管理局，各有关单位：

现将《关于进一步推进“物业+养老”服务的实施方案》印发给你们，请结合实际推进落实。

上海市民政局

上海市房屋管理局

2026年7月16日

关于进一步推进“物业+养老”服务的实施方案

为贯彻落实住房和城乡建设部、民政部等6部门《关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》、民政部等24部门《关于进一步促进养老服务消费提升老年人生活品质的若干措施》和《中共上海市委上海市人民政府关于深化养老服务改革发展的实施意见》等文件精神，充分发挥物业服务企业常驻小区、贴近居民、响应快速的优势和养老服务机构专业化养老服务的优势，现就巩固和深化“物业+养老”服务试点成果，进一步推进我市“物业+养老”服务工作，制订如下方案。

一、推行多样化服务模式

各区、各街镇结合实际，选取条件成熟的住宅小区，指导物业服务企业因地制宜发展多种形式的“物业+养老”服务。支持物业服务企业与养老服务机构签订合作协议，将专业养老服务引入住宅小区。鼓励有意从事居家社区养老服务的物业服务企业，根据自身条件，通过设立养老服务部门、成立独立的居家

社区养老服务机构等方式，为业主提供多样化、专业化的居家社区养老服务。

二、完善服务内容及收费

各区民政部门可以根据辖区老年人的居家养老服务需求，整合各类资源，围绕照护服务、维修服务、家政服务等高需求，形成指导性的“物业+养老”服务基础清单，动态调整并主动向社会发布。有条件的物业服务企业、养老服务机构可增设其他个性化服务。照护服务主要包括提供生活照料、健康管理、康复护理、助餐送餐、助医陪诊、上门助浴、协助出行、探访关爱、精神慰藉、委托代办等服务。维修服务主要包括提供家电维修、管道疏通、室内维修等服务。家政服务主要包括提供上门保洁、整理收纳、家具家电清洗、消杀消毒等服务。

物业服务企业、养老服务机构应综合考虑老年群体的消费能力、消费意愿以及服务成本等因素，制定合理的收费标准。严格落实收费公示相关规定，服务内容、收费标准、投诉方式等事项，应在小区显著位置公示，做到公开透明。

有条件的区、街镇可以通过购买服务等形式，委托物业服务企业、养老服务机构开展特殊困难老年人等群体的居家养老服务。

三、优化日常服务管理

各区房管部门协同民政部门指导物业服务企业、养老服务机构制订“物业+养老”服务标准流程，督促物业服务企业将“物业+养老”服务内容、标准、价格及双方权责纳入物业服务合同补充协议或单独协议进行约定。开展养老服务的物业服务企业应当将养老服务相关的要求和规范纳入内部管理体系，鼓励建章立制，制订工作规范，明确服务流程、服务时长、工作要求和安全须知，做好服务过程记录和跟踪回访，加强服务现场安全管理。物业服务企业应建立服务质量评价与投诉反馈机制，开展居民满意度测评。

四、加强从业人员培训

各区民政部门将提供“物业+养老”服务的物业工作人员纳入所在区养老顾问、养老护理员培训范围，储备一支具有养老服务理论知识和基本服务技能的“物业+养老”服务队伍。支持物业服务企业与养老服务机构、专业培训机构等合作，定期开展物业工作人员在岗培训，提供养老政策、基本照护、应急响应、沟通技巧、职业素养等方面的专项培训。

各区房管部门可将提供“物业+养老”服务的养老工作人员纳入所在区物业行业培训范围，结合市物业管理行业协会的培训体系，提供相关政策、物业技能、服务规范等方面的专项培训。

各区要探索建立“物业+养老”服务案例和知识库，在工作中推广使用。

五、推动信息共享服务联动

各区可以依托各类养老服务信息平台载体，建设“物业+养老”服务平台，归集提供居家养老服务的物业服务企业及养老服务机构清单、服务范围等信息，推动服务供需对接。

鼓励物业服务企业结合智慧物业服务管理平台建设，在三级养老服务网络中发挥“服务前哨”与“需求探头”作用，实现服务在线预约、支付和评价等功能，推动服务数据纳入区级养老服务平台，及时将服务能力范围以外的需求通过街镇区域养老服务中心转介至专业养老服务机构，为老年人在居家、社区、机构等不同场景下获得服务提供支持。

支持“一键通”智能呼叫服务企业与有条件的物业服务企业联动，做到异常情况主动发现、快速响应。

六、加强服务保障与监管

各区民政部门、房管部门应加大宣传引导力度，依托社区治理党建引领议事协调机制，发挥各自优势，强化协同配合，指导各街镇结合住宅小区资源禀赋、老年人需求及支付能力，做到分类有序推进，积极探索创新。鼓励盘活住宅小区内各类设施资源，依托综合为老服务中心、家门口养老服务站等社区嵌入式养老服务设施，因地制宜设立“物业+养老”服务站点，缩小服务半径。

各区民政部门应支持养老服务机构与物业服务企业开展合作，成效显著的可以纳入养老服务机构服务质量日常监测特色加分项。各区房管部门应督促物业服务企业提高责任意识、提升服务水平，发挥行业组织引导作用，加强行业自律，营造良好发展环境。各区民政部门、房管部门应根据各自职责，加强行业监管，处理矛盾纠纷。

上海市房屋管理局关于延长部分规范性文件有效期的通知

(沪房规范〔2026〕4号)

各有关单位：

根据《上海市行政规范性文件管理规定》（上海市人民政府令第17号），下列规范性文件经评估需继续实施，有效期予以延长。

特此通知。

附件：延长有效期的规范性文件目录

2026年6月30日

附件

延长有效期的规范性文件目录

序号	文件名称	文号	文件有效期
1	关于印发《关于进一步贯彻实施<上海市住宅物业管理规定>的若干意见》的通知	沪房规范〔2021〕6号	延长至2031年6月30日
2	关于印发《上海市共有产权保障住房销售差额资金管理办法》的通知	沪房规范〔2021〕9号	延长至2031年6月30日
3	关于印发《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》的通知	沪房规范〔2021〕11号	延长至2031年6月30日
4	关于印发《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》的通知	沪房规范〔2021〕13号	延长至2031年6月30日

关于征求《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》

（征求意见稿）等文件意见的公告

为健全物业服务市场优胜劣汰机制，客观公正评价住宅物业服务企业综合实力和项目负责人执业能力，提升物业行业整体服务质量，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法规规定，以及《关于加强党建引领物业治理的若干措施》《关于推进物业行业提质增效的实施意见》的有关要求，在总结实践经验、深入调查研究的基础上，上海市房屋管理局研究制定了《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》（征求意见稿）和《上海市住宅物业服务项目负责人执业能力评价办法（试行）》（征求意见稿），现面向社会公开征集意见和建议。市民和有关单位可通过来信或电子邮件等形式提出意见和建议。征求意见截止日期为 2026 年 8 月 20 日。

来信地址：浦东新区世博村路 300 号 6 号楼 1507 室，上海市房屋管理局物业管理处

邮编：200125

电子邮箱：Shwuye2008@163.com

传真：23116200

上海市房屋管理局

2026 年 7 月 21 日

相关附件

1、《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》（征求意见稿）.doc

2、关于《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》（征求意见稿）的起草说明.doc

3、《上海市住宅物业服务项目负责人执业能力评价办法（试行）》（征求意见稿）.docx

4、关于《上海市住宅物业服务项目负责人执业能力评价办法（试行）》（征

求意见稿)的起草说明.doc

5、意见反馈表.wps

附件 1

上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为健全物业服务市场优胜劣汰机制，提升行业整体服务水平和治理协同能力，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市推进物业行业提质增效的实施意见》等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市住宅物业服务企业在企业信用评价、企业运营能力、项目物业服务、社区协同配合等方面的信息归集、量化评价与结果应用，实行全流程综合评价管理。

第三条 本办法所称物业服务企业，是指在本市行政区域内从事住宅物业服务活动的独立法人，及其在本市设立的分支机构。

第四条 本市住宅物业服务企业综合评价（以下简称综合评价）遵循诚信、客观、公正、公开、审慎的原则。

评价信息提供单位、企业对信息的真实性、完整性、准确性负责。

第五条 综合评价工作按照“市级统筹、区级落实、行业协同、专家支撑”的架构，实行分级分工管理。

（一）市委社会工作部负责指导乡、镇人民政府和街道办事处（以下简称街镇）、居民委员会或者村民委员会（以下简称居（村）委会）开展社区协同评价工作；市房屋管理局负责统筹制定评价指标、组织实施综合评价等工作；

（二）各区房屋行政管理部门负责归集信用评价，指导物业服务企业提供运营能力、业主服务等相关信息，并推动评价结果应用；

（三）市物业管理行业协会依托市物业管理监管与服务信息平台（以下简称市物业监管平台），承担综合评价具体工作，建立综合评价专家委员会，动态

更新企业档案、评价结果及风险警示名单。

（四）市物业管理事务中心以及相关单位，按照综合评价维度和评价标准的信息来源和职责，及时归集相关评价信息。

第六条 综合评价专家委员会由物业管理、法律、消防、市场监管、社区治理等领域的专家组成，负责疑难问题研究、异议处理专业咨询意见出具等工作。

第二章 综合评价标准与评价等级

第七条 综合评价由企业信用评价、企业运营能力、项目物业服务、社区协同配合四个维度组成，采用百分制量化计分制。

综合评价标准的初始分值 100 分，其中信用评价 35 分、运营能力 25 分、业主服务 25 分、社区协同 15 分。住宅项目数量、住宅户数、建筑面积、合同金额、应收物业费金额等涉及单个住宅物业项目的，按照加权、汇总或折算等方式形成物业服务企业该项评价标准的分值。

住宅物业服务企业综合评价标准由市房屋行政管理部门另行制定。

第八条 综合评价采用评价等级制。

本市物业服务企业评价标准的最终分值从高到低排序，依次划分为I、II、III、IV四个等级。

- （一）排名前 10%（含）的，为 I 级；
- （二）排名 10%至 50%（含）的，为 II 级；
- （三）排名 50%至 90%（含）的，为 III 级；
- （四）排名后 10%的，为 IV 级。

其中，按照本办法第十条规定被直接认定为IV级的物业服务企业，不参与排序。

第九条 本市实行过渡期的综合评价初评机制。

首次进入本市住宅物业服务市场承接住宅物业项目的物业服务企业，其或者控股股东上一年度营业收入达到 5000 万元及以上、信用状况良好、派驻项目的负责人经市物业管理行业协会认定具备住宅物业服务管理经验的，该物业服务企业首个综合评价年度的过渡期评价等级为II级；过渡期届满后，按照本办法和综合评价标准参加综合评价。

第十条 物业服务企业存在以下情形之一的，综合评价等级直接认定为IV级：

- （一）信用评价为D级的；
- （二）提供虚假材料、隐瞒真实情况或其他关键环节弄虚作假行为的。

第三章 综合评价流程

第十一条 综合评价采用实时评价（40分）与定期评价（60分）相结合制度，评价结果动态更新。

定期评价以自然年度为评价周期，每年1月1日至1月31日为信息归集期，3月31日前通过市物业监管平台完成上一评价年度的结果公示、异议处理、结果公开等评价工作。

第十二条 市物业管理行业协会负责按照综合评价标准形成初步评价结果，通过市房屋管理局的官方网站公示，公示期为7个工作日。

第十三条 物业服务企业对实时评价结果有异议的，按照信用管理和合同备案制度的有关规定处理。

物业服务企业对定期评价结果有异议的，应在公示期内向市物业管理行业协会提出书面异议申请并提交证明材料。市物业管理行业协会应于15个工作日内完成核实，并将核实结果告知异议申请人；情况复杂的，可以延长15个工作日，提交综合评价专家委员会处理，并根据综合评价专家委员会意见，告知异议申请人。

第十四条 公示期满无异议或异议处理完毕的，由市物业管理行业协会通过市房屋管理局的官方网站向社会公开。

第四章 评价结果公开与应用

第十五条 本市依托市物业监管平台建立“一企一档”全生命周期档案，将物业服务企业各环节资料统一归档，确保全过程可追溯。

业主、业主委员会、建设单位可通过市房屋管理局的官方网站查询评价结果。

第十六条 综合评价等级为I级的物业服务企业，房屋行政管理部门、街镇可采取以下激励措施：

- (一) 鼓励建设单位、业主大会同等条件下优先选聘；
- (二) 政府部门采购物业服务项目时，同等条件下优先考虑；
- (三) 示范创建、宣传推广等活动中同等条件下优先推荐；
- (四) 法律、法规、规章和相关政策文件规定的其他措施。

第十七条 综合评价等级为 IV 级的物业服务企业，房屋行政管理部门、街镇实施以下分类监管与指导：

- (一) 注册地的区房屋行政管理部门约谈法定代表人、主要负责人，督促制定整改方案，限期整改；
- (二) 列入风险警示名单，在市物业监管平台标注并向社会公布；
- (三) 纳入重点监管对象，增加日常和专项检查频次；
- (四) 法律、法规、规章和相关政策文件规定的其他监管措施。

第十八条 本办法自 2026 年 XX 月 XX 日起施行，有效期至 2031 年 XX 月 XX 日。

附件 2

关于《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法 (试行)》(征求意见稿)的起草说明

为健全物业服务市场优胜劣汰机制，客观公正评价住宅物业服务企业综合实力与服务水平，提升行业整体服务质量和治理协同效能，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法规规定，上海市房屋管理局研究制定了《上海市住宅物业服务企业综合评价管理办法（试行）》（征求意见稿）（以下简称《管理办法》）。

一、制定的必要性

2026 年，本市先后印发《关于加强党建引领物业治理的若干措施》《关于推进物业行业提质增效的实施意见》，明确提出建立物业服务企业综合评价制度，完善市场优胜劣汰机制，推动物业服务高质量发展。当前，本市物业行业已建立信用管理制度，但单一维度的信用评价难以全面反映企业综合实力和服务水

平，也亟需构建多维度、全方位的综合评价体系。

二、主要内容

《管理办法》共 5 章 18 条，主要内容如下：

（一）明确综合评价管理架构

本办法适用于本市住宅物业服务企业在企业信用评价、企业运营能力、项目物业服务、社区协同配合等方面的信息归集、量化评价与结果应用。建立“市级统筹、区级落实、行业协同、专家支撑”的分级分工管理架构，相关部门和单位按照职责分工协同推进。

（二）建立四维综合评价体系

综合评价由企业信用评价、企业运营能力、项目物业服务、社区协同配合四个维度组成，实行百分制量化计分。其中，信用评价 35 分、运营能力 25 分、项目物业服务 25 分、社区协同配合 15 分。评价指标涵盖企业党建、营收纳税、智慧物业、业主满意度、履约情况、党建赋能、议事协商、托底保障等多个方面，全面反映企业综合实力和服务水平。

（三）设定评价等级划分机制

综合评价实行等级制，按照评价分值从高到低排序，依次划分为Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ四个等级。同时，明确一票否决情形：信用评价为 D 级、提供虚假材料或弄虚作假的。

（四）创设过渡期初评机制

首次进入本市住宅物业服务市场承接住宅物业项目的物业服务企业，符合一定条件的，首个评价年度的过渡期等级为Ⅱ级。过渡期届满后，按照本办法和评价标准参加综合评价。

（五）规范评价工作流程

综合评价实行实时评价与定期评价相结合，动态更新。定期评价以自然年度为周期，明确信息归集期、结果公示、异议处理、结果公开等各环节时间节点和工作要求。建立异议申请和复查机制，物业服务企业对评价结果有异议的，可按规定提出异议申请，保障企业合法权益。

（六）评价结果公开与应用

依托市物业监管平台建立“一企一档”全生命周期档案，相关资料统一归

档。评价结果向社会公开，业主、业主委员会、建设单位可通过官方网站查询，采取分类监管措施，充分发挥评价引导和约束作用。

附件 3

上海市住宅物业服务项目负责人执业能力评价办法

第一章 总则

第一条 为加强本市住宅物业服务项目负责人的管理，夯实行业人才队伍建设，提升从业人员综合能力水平，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《上海市推进物业行业提质增效的实施意见》等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住宅物业服务在岗项目负责人执业能力评价的信息归集、量化评价与结果应用。

第三条 本办法所称住宅物业服务项目负责人，是指受物业服务企业委派，按照法律法规规定和住宅物业服务合同约定直接组织实施住宅物业服务的责任人。

第四条 本市项目负责人执业能力评价工作应当遵循自主申报、客观公正、动态调整、社会监督的原则。

评价信息提供单位、企业、个人对信息的真实性、完整性、准确性负责。

第五条 项目负责人执业能力评价工作按照“市级统筹、区级落实、行业负责”的架构，实行分级分工管理。

（一）市委社会工作部负责指导乡、镇人民政府和街道办事处（以下简称街镇）、居民委员会或者村民委员会（以下简称居（村）委会）开展社区协同评价工作；市房屋行政管理部门负责统筹制定评价标准、组织实施执业能力评价等工作；

（二）区房屋行政管理部门负责归集守法合规、基础能力等信息，并推动评价结果应用；

（三）市物业管理行业协会依托上海市物业管理监管与服务信息平台（以下简称市物业监管平台），承担项目负责人执业能力评价具体工作，建立项目负

责人档案库，动态更新档案、评价结果；

（四）市物业管理事务中心及相关单位，按照项目负责人执业能力评价维度和评价标准的信息来源和职责，归集、报送、核验相关评价信息。

第二章 评价标准及等级

第六条 项目负责人执业能力评价由守法合规、基础能力、服务效能、社区协同四个维度组成，采用百分制量化计分制。评价标准的初始分值 100 分，其中守法合规 30 分、基础能力 30 分、服务效能 30 分、社区协同 10 分。

服务多个住宅物业管理区域的项目负责人，涉及项目物业服务方面的事项按照加权、汇总或折算等方式形成项目负责人相关评价标准的分值。

住宅物业服务项目负责人评价标准由市房屋行政管理部门另行制定。

第七条 项目负责人评价采用评价等级制。

根据评价得分，从高到低依次划分为 A+、A、A-、B 四个等级。

- （一）评价结果 90 分（含）以上，为 A+级；
- （二）评价结果 75 分（含）至 90 分，为 A 级；
- （三）评价结果 60 分（含）至 75 分，为 A-级；
- （四）评价结果 60 分以下的，为 B 级。

第八条 项目负责人存在以下情形之一的，评价等级直接认定为 B 级：

- （一）在管项目在物业服务活动中存在严重失信情形的；
- （二）提供信息过程中存在虚报物业服务经历等弄虚作假行为的。

第三章 评价信息来源与归集

第九条 评价信息按照以下途径归集：

- （一）区房屋行政管理部门负责归集守法合规、基础能力相关数据；
- （二）市物业管理事务中心负责归集服务效能相关数据；
- （三）街镇、居（村）委会负责归集社区协同相关数据；
- （四）物业服务企业负责核验并补充项目负责人的基础信息和执业信息。

第十条 项目负责人的基础信息、执业信息发生变更的，物业服务企业应于变更之日起 30 日内通过市物业监管平台更新。

第四章 评价流程

第十一条 项目负责人评价采用实时评价与定期评价相结合制度动态管理。

定期评价以自然年度为评价周期。每年1月1日至1月31日为信息归集期，3月31日前通过评价平台完成上一评价年度的结果公示、异议处理、结果公开等评价工作。

第十二条 市物业管理行业协会负责按照评价标准形成初步评价结果，通过市房屋管理局的官方网站公示，公示期为7个工作日。

第十三条 项目负责人对实时评价结果有异议的，按照信用管理的有关规定处理。

项目负责人对定期评价结果有异议的，应在公示期内向市物业管理行业协会提出书面异议申请并提交证明材料。市物业管理行业协会应于15个工作日内完成核实并告知异议申请人。

第十四条 公示期满无异议或异议处理完毕的，由市物业管理行业协会通过市房屋管理局的官方网站向社会公开。

第五章 评价结果公开与应用

第十五条 本市依托市物业监管平台建立项目负责人档案库，将项目负责人评价资料统一归档，确保全过程可追溯。

业主、业主委员会、建设单位、街镇、居（村）委会可通过市房屋管理局的官方网站查询评价结果。街镇、居（村）委会因履行监督管理职责需要，可依权限查询相关评价明细数据。

第十六条 评价等级为A+的项目负责人，房屋行政管理部门、街镇、市物业管理行业协会可采取以下激励措施：

（一）鼓励建设单位、业主大会在选聘物业服务企业时，将项目负责人执业能力评价结果作为重要参考；

（二）鼓励物业服务企业将评价结果作为项目负责人岗位聘任、职级晋升、薪酬核定、培训培养的重要参考依据；

（三）优化其在管项目的日常巡检和行政检查方式和频次；

第十七条 评价等级为B的项目负责人，房屋行政管理部门、街镇实施以

下分类监管与指导：

（一）街镇会同居（村）委会约谈项目负责人，督促制定整改方案，限期整改；

（二）纳入重点监管对象，增加日常和专项检查频次；

（三）限期整改不力的，项目所在区房屋行政管理部门建议物业服务企业调整项目负责人。

第六章 附则

第十八条 本办法施行之日起6个月内，项目负责人须完成备案信息更新与首次执业能力评价申报。

市物业管理行业协会应按定期评价要求完成上一评价年度申报项目负责人的信息归集与初始评价，并建立档案库。

第十九条 本办法由市房屋行政管理部门负责解释。

第二十条 本办法自2026年XX月XX日起施行，有效期至2031年XX月XX日。

附件4

关于《上海市住宅项目负责人执业能力评价办法（试行）》

（征求意见稿）的起草说明

为加强物业服务项目负责人队伍建设，提升项目负责人执业能力和专业素养，规范物业服务项目管理，推动物业服务质量整体提升，根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法规规定，上海市房屋管理局研究制定了《上海市住宅项目负责人执业能力评价办法（试行）》（征求意见稿）（以下简称《办法》）。

一、制定的必要性

项目负责人是物业服务企业派驻项目的“第一责任人”，其执业能力和专业水平直接关系物业服务质量和业主满意度。近年来，随着本市物业管理行业快速发展，项目负责人队伍不断壮大，但也存在能力参差不齐、专业水平有待

提升等问题，亟需建立科学规范的执业能力评价体系。2026年，本市先后印发《关于加强党建引领物业治理的若干措施》《关于推进物业行业提质增效的实施意见》，明确提出加强物业服务人才队伍建设，建立项目负责人执业能力评价制度，提升项目管理专业化水平。

二、主要内容

《办法》主要内容如下：

（一）明确评价范围和原则

本办法适用于本市行政区域内住宅物业服务在岗项目负责人执业能力评价工作。评价遵循遵循自主申报、客观公正、动态调整、社会监督的原则，实行统一标准、分级负责、分类评价。

（二）建立执业能力评价体系

项目负责人执业能力评价包括守法合规、基础能力、服务效能、社区协同等四个维度。评价标准由市房屋行政管理部门另行制定。

（三）设定评价等级

项目负责人执业能力评价实行量化评分，根据评价分值由高到低划分为A+、A、A-、B四个等级。评价结果作为物业服务企业综合评价重要参考，企业项目负责人综合评价结果为A及以上人数占比，纳入企业运营能力评价指标。

（四）规范评价工作程序

项目负责人执业能力评价实行实时评价与定期评价相结合制度动态管理。定期评价以自然年度为周期，按照信息归集、组织评价、结果公示、异议处理、结果公开等程序进行，保障评价工作公平公正。

（五）强化评价结果应用

项目负责人执业能力评价结果作为物业服务企业选聘、任用项目负责人等重要参考，实施分类监管与指导，提升项目负责人整体能力水平。

附件 5

意见反馈表

联系人姓名		联系手机		E-mail	
所在单位名称				所在单位职务	
条款编号	修改建议		修改理由		

(可附页)

填写日期：2026 年__月__日

国务院关于修改《住房公积金管理条例》的决定

国务院决定对《住房公积金管理条例》作如下修改：

一、在第一条中的“维护住房公积金所有者的合法权益”后增加“更好满足多样化住房消费需求”。

二、将第五条修改为：“住房公积金应当依照本条例的规定提取和使用，任何单位和个人不得挪作他用。”

三、将第六条修改为：“住房公积金的存、贷利率由国务院决定。”

四、第九条增加一项，作为第七项：“（七）审批住房公积金呆账核销申请”。

五、将第十八条修改为：“职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的5%，不得高于国家规定的最高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。”

六、将第二十三条修改为：“单位为职工缴存的住房公积金，按照规定计入有关成本费用，国家机关、事业单位在预算中列支。”

七、将第二十四条第一款、第二款修改为：“职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：

- （一）支付房租的；
- （二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （三）偿还购房贷款本息的；
- （四）装修自住住房的；
- （五）支付自住住房物业费的；
- （六）离休、退休的；
- （七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- （八）出境定居的；
- （九）国务院批准的其他住房消费情形。

依照前款第六、七、八项规定提取职工住房公积金的，可以同时注销职工住房公积金账户。

八、将第二十五条修改为：“职工申请提取住房公积金的，住房公积金管理中心应当自受理申请之日起3日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；准予提取的，由受委托银行办理支付手续。”

九、将第二十六条第二款修改为：“住房公积金管理中心应当自受理申请之日起10日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续。”

十、将第二十八条第一款中的“可以将住房公积金用于购买国债”修改为“可以将住房公积金用于购买国债和政策性金融债”。

十一、将第二十九条修改为：“住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金。”

十二、将第三十条第二款修改为：“住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门按照国家规定的事业单位费用标准制定。”

十三、增加一条，作为第三十一条：“国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门以及住房公积金管理中心应当加强数字化、智能化建设，提升住房公积金管理服务效能，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。”

十四、将第三十四条改为第三十五条，其中的“住房公积金管理中心和职工有权督促单位按时履行下列义务”修改为“住房公积金管理中心应当督促单位按时履行下列义务”。

增加一款，作为第二款：“职工有权督促单位按时履行前款规定的义务。”

十五、增加一条，作为第三十八条：“国务院住房城乡建设主管部门应当确定住房公积金领域公共信用信息，住房公积金管理中心应当建立全面完整准确的信用记录，纳入全国信用信息共享平台。”

十六、增加一条，作为第四十一条：“以欺诈、伪造证明材料或者其他手

段违法提取住房公积金的，由住房公积金管理中心责令限期退回违法提取的住房公积金，3年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。

“以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法获得住房公积金贷款的，由住房公积金管理中心责令限期返还贷款资金，5年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。”

十七、将第四十条改为第四十三条，其中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“行政处分”修改为“处分”。

第七项修改为：“（七）未经批准用住房公积金购买国债、政策性金融债的”。

增加一项，作为第八项：“（八）未督促单位按时履行住房公积金的缴存登记等义务的”。

十八、增加一条，作为第四十九条：“个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可以自愿缴存住房公积金，按照规定享受相应的政策支持。具体办法由设区的市级以上地方人民政府制定。

“国务院住房城乡建设主管部门等有关部门应当加强对灵活就业人员缴存住房公积金工作的指导。”

十九、删去第四十六条。

二十、对部分条文作以下修改：

（一）将第七条中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“中国人民银行”修改为“中国人民银行、国务院银行业监督管理机构”，“中国人民银行分支机构”修改为“中国人民银行分支机构、国务院银行业监督管理机构派出机构”；第八条中的“建设、财政、人民银行”修改为“住房城乡建设、财政、人民银行、银行业监督管理机构”；第十二条中的“中国人民银行”修改为“中国人民银行、国务院银行业监督管理机构”；第三十二条改为第三十三条，其中的“财政部门 and 住房公积金管理委员会”修改为“财政部门、住房城乡建设主管部门和住房公积金管理委员会”；第三十九条、第四十五条分别改为第四十二条、第四十八条，其中的“建设行政主管部门”统一修改为“住房城乡建设主管部门”。

（二）将第三十七条改为第三十九条，其中的“处1万元以上5万元以下

的罚款”修改为“处5万元以上30万元以下的罚款”；第四十一条改为第四十四条，其中的“建设行政主管部门”修改为“住房城乡建设主管部门”，“给予降级或者撤职的行政处分”修改为“依法给予处分”；第四十三条、第四十四条分别改为第四十六条、第四十七条，其中的“行政处分”统一修改为“处分”。

本决定自2026年9月20日起施行。

《住房公积金管理条例》根据本决定作相应修改并对条文序号作相应调整，重新公布。

住房公积金管理条例

（1999年4月3日中华人民共和国国务院令第262号发布 根据2002年3月24日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》第一次修订 根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 根据2026年8月10日《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》第三次修订）

第一章 总则

第一条 为了加强对住房公积金的管理，维护住房公积金所有者的合法权益，更好满足多样化住房消费需求，促进城镇住房建设，提高城镇居民的居住水平，制定本条例。

第二条 本条例适用于中华人民共和国境内住房公积金的缴存、提取、使用、管理和监督。

本条例所称住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。

第三条 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。

第四条 住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运作、银行专户存储、财政监督的原则。

第五条 住房公积金应当依照本条例的规定提取和使用，任何单位和个人

不得挪作他用。

第六条 住房公积金的存、贷利率由国务院决定。

第七条 国务院住房城乡建设主管部门会同国务院财政部门、中国人民银行、国务院银行业监督管理机构拟定住房公积金政策，并监督执行。

省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门以及中国人民银行分支机构、国务院银行业监督管理机构派出机构，负责本行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况的监督。

第二章 机构及其职责

第八条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟），应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的决策机构。住房公积金管理委员会的成员中，人民政府负责人和住房城乡建设、财政、人民银行、银行业监督管理机构等有关部门负责人以及有关专家占 1/3，工会代表和职工代表占 1/3，单位代表占 1/3。

住房公积金管理委员会主任应当由具有社会公信力的人士担任。

第九条 住房公积金管理委员会在住房公积金管理方面履行下列职责：

（一）依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金的具体管理措施，并监督实施；

（二）根据本条例第十八条的规定，拟订住房公积金的具体缴存比例；

（三）确定住房公积金的最高贷款额度；

（四）审批住房公积金归集、使用计划；

（五）审议住房公积金增值收益分配方案；

（六）审批住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；

（七）审批住房公积金呆账核销申请。

第十条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟）应当按照精简、效能的原则，设立一个住房公积金管理中心，负责住房公积金的管理运作。县（市）不设立住房公积金管理中心。

前款规定的住房公积金管理中心可以在有条件的县（市）设立分支机构。住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一的规章制度，进行统一核算。

住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业

单位。

第十一条 住房公积金管理中心履行下列职责：

- （一）编制、执行住房公积金的归集、使用计划；
- （二）负责记载职工住房公积金的缴存、提取、使用等情况；
- （三）负责住房公积金的核算；
- （四）审批住房公积金的提取、使用；
- （五）负责住房公积金的保值和归还；
- （六）编制住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；
- （七）承办住房公积金管理委员会决定的其他事项。

第十二条 住房公积金管理委员会应当按照中国人民银行、国务院银行业监督管理机构的有关规定，指定受委托办理住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托银行）；住房公积金管理中心应当委托受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等手续。

住房公积金管理中心应当与受委托银行签订委托合同。

第三章 缴存

第十三条 住房公积金管理中心应当在受委托银行设立住房公积金专户。

单位应当向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。

住房公积金管理中心应当建立职工住房公积金明细账，记载职工个人住房公积金的缴存、提取等情况。

第十四条 新设立的单位应当自设立之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，并自登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。

单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应当自发生上述情况之日起 30 日内由原单位或者清算组织向住房公积金管理中心办理变更登记或者注销登记，并自办妥变更登记或者注销登记之日起 20 日内，为本单位职工办理住房公积金账户转移或者封存手续。

第十五条 单位录用职工的，应当自录用之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理缴存登记，并办理职工住房公积金账户的设立或者转移手续。

单位与职工终止劳动关系的，单位应当自劳动关系终止之日起 30 日内向住房公积金管理中心办理变更登记，并办理职工住房公积金账户转移或者封存手续。

第十六条 职工住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例。

第十七条 新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

单位新调入的职工从调入单位发放工资之日起缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

第十八条 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的 5%，不得高于国家规定的最高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。

第十九条 职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。

单位应当于每月发放职工工资之日起 5 日内将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到住房公积金专户内，由受委托银行计入职工住房公积金账户。

第二十条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。

对缴存住房公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，并经住房公积金管理中心审核，报住房公积金管理委员会批准后，可以降低缴存比例或者缓缴；待单位经济效益好转后，再提高缴存比例或者补缴缓缴。

第二十一条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。

第二十二条 住房公积金管理中心应当为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证。

第二十三条 单位为职工缴存的住房公积金，按照规定计入有关成本费用，

国家机关、事业单位在预算中列支。

第四章 提取和使用

第二十四条 职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：

- （一）支付房租的；
- （二）购买、建造、翻建、大修自住住房的；
- （三）偿还购房贷款本息的；
- （四）装修自住住房的；
- （五）支付自住住房物业费的；
- （六）离休、退休的；
- （七）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；
- （八）出境定居的；
- （九）国务院批准的其他住房消费情形。

依照前款第六、七、八项规定提取职工住房公积金的，可以同时注销职工住房公积金账户。

职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住房公积金账户内的存储余额；无继承人也无受遗赠人的，职工住房公积金账户内的存储余额纳入住房公积金的增值收益。

第二十五条 职工申请提取住房公积金的，住房公积金管理中心应当自受理申请之日起3日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；准予提取的，由受委托银行办理支付手续。

第二十六条 缴存住房公积金的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。

住房公积金管理中心应当自受理申请之日起10日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷款手续。

住房公积金贷款的风险，由住房公积金管理中心承担。

第二十七条 申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

第二十八条 住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下，经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买国债和政策性金融

债。

住房公积金管理中心不得向他人提供担保。

第二十九条 住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立的住房公积金增值收益专户，主要用于建立住房公积金贷款的风险准备金、住房公积金管理中心的管理费用和建设、筹集、运维公共租赁住房以及房屋全生命周期安全管理等住房领域相关公共支出的补充资金。

第三十条 住房公积金管理中心的管理费用，由住房公积金管理中心按照规定的标准编制全年预算支出总额，报本级人民政府财政部门批准后，从住房公积金增值收益中上交本级财政，由本级财政拨付。

住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门按照国家规定的事业单位费用标准制定。

第三十一条 国务院住房城乡建设主管部门和省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门以及住房公积金管理中心应当加强数字化、智能化建设，提升住房公积金管理服务效能，实现住房公积金缴存记录等全国范围内互信互认，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。

第五章 监督

第三十二条 地方有关人民政府财政部门应当加强对本行政区域内住房公积金归集、提取和使用情况的监督，并向本级人民政府的住房公积金管理委员会通报。

住房公积金管理中心在编制住房公积金归集、使用计划时，应当征求财政部门的意见。

住房公积金管理委员会在审批住房公积金归集、使用计划和计划执行情况的报告时，必须有财政部门参加。

第三十三条 住房公积金管理中心编制的住房公积金年度预算、决算，应当经财政部门审核后，提交住房公积金管理委员会审议。

住房公积金管理中心应当每年定期向财政部门、住房城乡建设主管部门和住房公积金管理委员会报送财务报告，并将财务报告向社会公布。

第三十四条 住房公积金管理中心应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十五条 住房公积金管理中心应当督促单位按时履行下列义务：

- (一) 住房公积金的缴存登记或者变更、注销登记;
- (二) 住房公积金账户的设立、转移或者封存;
- (三) 足额缴存住房公积金。

职工有权督促单位按时履行前款规定的义务。

第三十六条 住房公积金管理中心应当督促受委托银行及时办理委托合同约定的业务。

受委托银行应当按照委托合同的约定, 定期向住房公积金管理中心提供有关的业务资料。

第三十七条 职工、单位有权查询本人、本单位住房公积金的缴存、提取情况, 住房公积金管理中心、受委托银行不得拒绝。

职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的, 可以申请受委托银行复核; 对复核结果有异议的, 可以申请住房公积金管理中心重新复核。受委托银行、住房公积金管理中心应当自收到申请之日起 5 日内给予书面答复。

职工有权揭发、检举、控告挪用住房公积金的行为。

第三十八条 国务院住房城乡建设主管部门应当确定住房公积金领域公共信用信息, 住房公积金管理中心应当建立全面完整准确的信用记录, 纳入全国信用信息共享平台。

第六章 罚则

第三十九条 违反本条例的规定, 单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工办理住房公积金账户设立手续的, 由住房公积金管理中心责令限期办理; 逾期不办理的, 处 5 万元以上 30 万元以下的罚款。

第四十条 违反本条例的规定, 单位逾期不缴或者少缴住房公积金的, 由住房公积金管理中心责令限期缴存; 逾期仍不缴存的, 可以申请人民法院强制执行。

第四十一条 以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法提取住房公积金的, 由住房公积金管理中心责令限期退回违法提取的住房公积金, 3 年内不得提取住房公积金或者使用住房公积金贷款。

以欺诈、伪造证明材料或者其他手段违法获得住房公积金贷款的, 由住房公积金管理中心责令限期返还贷款资金, 5 年内不得提取住房公积金或者使用

住房公积金贷款。

第四十二条 住房公积金管理委员会违反本条例规定审批住房公积金使用计划的，由国务院住房城乡建设主管部门会同国务院财政部门或者由省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门会同同级财政部门，依据管理职权责令限期改正。

第四十三条 住房公积金管理中心违反本条例规定，有下列行为之一的，由国务院住房城乡建设主管部门或者省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门依据管理职权，责令限期改正；对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）未按照规定设立住房公积金专户的；

（二）未按照规定审批职工提取、使用住房公积金的；

（三）未按照规定使用住房公积金增值收益的；

（四）委托住房公积金管理委员会指定的银行以外的机构办理住房公积金金融业务的；

（五）未建立职工住房公积金明细账的；

（六）未为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证的；

（七）未经批准用住房公积金购买国债、政策性金融债的；

（八）未督促单位按时履行住房公积金的缴存登记等义务的。

第四十四条 违反本条例规定，挪用住房公积金的，由国务院住房城乡建设主管部门或者省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门依据管理职权，追回挪用的住房公积金，没收违法所得；对挪用或者批准挪用住房公积金的人民政府负责人和政府有关部门负责人以及住房公积金管理中心负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依照刑法关于挪用公款罪或者其他罪的规定，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，依法给予处分。

第四十五条 住房公积金管理中心违反财政法规的，由财政部门依法给予行政处罚。

第四十六条 违反本条例规定，住房公积金管理中心向他人提供担保的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第四十七条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中滥用职权、

玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第七章 附则

第四十八条 住房公积金财务管理和会计核算的办法，由国务院财政部门商国务院住房城乡建设主管部门制定。

第四十九条 个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，可以自愿缴存住房公积金，按照规定享受相应的政策支持。具体办法由设区的市级以上地方人民政府制定。

国务院住房城乡建设主管部门等有关部门应当加强对灵活就业人员缴存住房公积金工作的指导。

第五十条 本条例自发布之日起施行。

上海市人民代表大会常务委员会办公厅公告

(2026 年 8 月 1 日)

市十六届人大常委会第三十二次会议对《上海市住宅物业管理规定修正案(草案)》进行了审议。为进一步发扬立法民主,现将修正案草案及相关说明在解放日报、上海法治报、东方网(www.eastday.com)、上海人大网、“上海人大”微信公众号上全文公布,向社会广泛征求意见,以便进一步研究修改,再提请以后的常委会会议审议。现将有关事项告知如下:

一、公开征求意见时间

2026 年 8 月 1 日至 8 月 15 日

二、反映意见方式

1. 来信地址:上海市人民大道 200 号,市人大常委会法制工作委员会立法一处;邮政编码:200003。
2. 电子邮件:fgwlfyc@163.com。
3. 传真:63586499。

上海市人大常委会办公厅

2026 年 8 月 1 日

《上海市住宅物业管理规定修正案(草案)》公开征求意见

一、制定背景

住宅物业管理事关人民群众宜居安居,事关超大城市治理现代化,是社会高度关注的民生重点领域,也是城市治理的“最后一公里”。2023 年,习近平总书记考察上海时强调,要构建人人参与、人人负责、人人奉献、人人共享的城市治理共同体,完善基层治理体系,筑牢社会和谐稳定基础。2025 年 8 月,中共中央、国务院印发《关于推动城市高质量发展的意见》,明确提出完善城市治理工作体系,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。因此,有必要对市人大常委会 2004 年制定的《上海市住宅物业管理规定》予以修改完善,更加突出党建引领、践行人民城市理念,聚焦物业管

理中的根节难题完善制度设计，为助力做好物业治理“大文章”提供有力法治保障。

二、主要内容

《上海市住宅物业管理规定修正案（草案）》（以下简称《修正案（草案）》）共三十三条，主要包括：

（一）更加突出党建引领，完善物业管理体系

一是在立法目的中明确推动实现社区高效能治理、物业行业高质量发展、人民群众高品质生活等内容；二是明确本市加强党对物业管理工作的领导，构建党委领导、政府主导、居民自治、社会协同的工作格局，完善党建引领下的物业管理体系；三是明确市政府加强统筹协调，区政府建立相应的经费支持机制，街镇为业主大会、业委会规范运作提供支持和服务。（第一条至第四条）

（二）强化业委会规范运作，健全业主自我管理机制

一是明确街镇及时组建筹备组或者换届改选小组、居村委会推荐委员候选人等要求，并设立候补委员制度；二是明确业主大会可以通过互联网方式进行，以及采用互联网方式表决的具体要求；三是加强对业主大会决定事项的源头把关；四是明确居村委可以选派社区工作者为业委会提供专业化支持和帮助，并进一步加强对业委会委员的监督约束，明确禁止行为及惩戒措施。（第六条至第七条，第九条至第十七条，第三十二条）

（三）明确物业治理委员会地位作用，发挥临时补位、救济功能

针对因业委会缺位导致物业治理失灵失效情形，《修正案（草案）》新增物业治理委员会相关制度规范，对物业治理委员会的组建情形、人员构成、工作职责、会议规则、办理业主大会备案、任期以及解散等事项作出明确规定。（第十八条）

（四）提升物业服务质效，推动行业高质量发展

一是明确本市推进智慧物业建设，完善物业管理监管与服务信息平台功能；二是明确物业管理活动中的信用信息归集要求，并探索建立物业服务企业综合评价制度；三是规范前期物业服务合同的签订要求，并明确物业服务企业依法解除物业服务合同应当提前告知；四是建立健全物业纠纷多元化解机制。（第五条，第十九条至第二十二条，第二十四条，第二十八条）

（五）统筹效率与安全，规范共有资金管理

一是加强对利用共有部分获取收入的管理，要求以物业管理区域为单位开立专门账户，有关情况纳入业委会年度报告和财务审计内容；二是规范专项维修资金的管理，明确管理原则和要求，并对紧急情况下使用专项维修资金的情形和程序作了进一步优化。（第二十六条至第二十七条，第三十条至第三十一条）

三、征求意见重点

1. 对完善党建引领下物业管理体系的意见和建议；
2. 对业主大会与业主委员会规范运作的意见和建议；
3. 对提升物业服务质效的意见和建议；
4. 其他意见和建议。

上海市住宅物业管理规定修正案（草案）

一、修改第一条（立法目的）

将第一条修改为：

为了规范住宅物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，推动实现社区高效能治理、物业行业高质量发展、人民群众高品质生活，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和其他有关法律、行政法规，结合本市实际情况，制定本规定。

二、新增第四条、第五条（党建引领与职责分工）

增加两条，作为第四条、第五条：

第四条 本市加强党对物业管理工作的领导，构建党委领导、政府主导、居民自治、社会协同的工作格局，完善党建引领下业主大会和业主委员会规范运作、物业服务质价相符、管理执法有效衔接的物业管理体系。

第五条 市人民政府应当加强对物业管理工作的统筹协调，将物业管理工作纳入国民经济和社会发展规划，完善相关工作机制，研究解决物业管理工作中的重大问题。区人民政府应当建立住宅小区综合管理工作制度，组织区相关行政管理部门，乡、镇人民政府和街道办事处以及相关单位，部署、推进和协调辖区内物业管理各项工作，并建立相应的经费支持机制。

三、修改第六条（专项维修资金管理）

将原第四条改为第六条，第二款增加一项，作为第六项：

（六）指导本市专项维修资金的管理。

四、修改第七条（街镇职责）

将原第五条改为第七条，删去第一款，第二款修改为：

乡、镇人民政府和街道办事处应当建立本辖区住宅小区综合管理工作制度，协调和处理辖区内物业管理综合事务和纠纷，保障业主大会、业主委员会正常运作，为其规范运作提供支持和服务。

五、新增第十条（智慧物业建设）

增加一条，作为第十条：

本市运用大数据、区块链、人工智能等新兴信息技术，拓展开发应用场景，持续推进智慧物业建设，提高物业管理质效。

六、修改第十八条（筹备组组建）

将第十五条改为第十八条，增加一款，作为第二款：

建设单位未按照规定提出书面报告或者业主未提出书面要求的，乡、镇人民政府或者街道办事处应当及时组建筹备组。

七、修改第二十一条（业主大会表决方式）

将原第十八条改为第二十一条，第一款修改为：

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见的形式，或者通过互联网方式进行。业主大会会议应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。

增加一款，作为第四款：业主大会会议采用互联网方式进行表决的，应当通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台进行。筹备组、换届改选小组或者业主委员会应当为业主提供帮助；业主通过互联网方式表决确有困难的，应当提供书面表决方式。

八、修改第二十二条（管理规约内容）

将原第十九条改为第二十二条，增加一款，作为第二款：

管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，专项维修资金的筹集、使用、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项作出约定。管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者

损害社会公共利益。

九、修改第二十四条（业委会候选人产生）

将原第二十一条改为第二十四条，第一款修改为：

业主委员会委员候选人由筹备组通过直接听取业主意见、召开座谈会、发放推荐表等方式产生。居民委员会或者村民委员会可以向筹备组推荐业主委员会委员候选人。筹备组应当审查候选人资格，提出候选人名单，并报送乡、镇人民政府或者街道办事处。候选人的基本信息，由筹备组在物业管理区域内公告。

十、修改第二十六条（业主大会备案与印章保管）

将第二十三条改为第二十六条，删去第一款第四项；增加一款，作为第四款：

未能选举产生业主委员会的，筹备组应当持本条第一款第一项至第三项文件向乡、镇人民政府或者街道办事处办理业主大会备案、依法刻制业主大会印章后，交由乡、镇人民政府或者街道办事处代为保管。

十一、新增第二十七条（候补委员制度）

增加一条，作为第二十七条：

业主大会可以根据物业管理区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员。候补委员应当符合本规定第二十三条第二款的规定。业主委员会应当将候补委员的名单、基本情况和书面承诺向乡、镇人民政府或者街道办事处备案。

候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

十二、修改第二十九条（业主大会会议制度）

将第二十五条改为第二十九条，第一款拆分为两款，作为第一款、第三款，修改为：

业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。

经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。

增加一款，作为第二款：业主委员会应当向业主大会报告年度专项维修资金使用情况、利用共有部分获取收入情况、公共收益收支情况、业主委员会工

作情况，以及业主委员会年度工作计划。

原第二款拆分为两款，作为第四款、第五款，修改为：召开业主大会会议，业主委员会应当事先将会议时间、地点、议题、议程和讨论方案等书面告知乡、镇人民政府或者街道办事处、居民委员会或者村民委员会。讨论方案违法或者明显不合理的，乡、镇人民政府或者街道办事处、居民委员会或者村民委员会应当提出指导意见，业主委员会应当及时调整。

召开业主大会会议，应当按照规定通知全体业主，并邀请乡、镇人民政府或者街道办事处、居民委员会或者村民委员会派代表参加。

十三、新增第三十二条（居村委支持职责）

增加一条，作为第三十二条：

居民委员会或者村民委员会可以根据物业管理区域实际情况，选派社区工作者，为业主委员会规范运作提供专业化支持和帮助。

十四、修改第三十三条（换届改选小组组建）

将第二十八条改为第三十三条，第二款修改为：

业主委员会未按照前款规定报告的，乡、镇人民政府或者街道办事处可以应业主书面要求组建换届改选小组，由换届改选小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会；业主未提出书面要求的，乡、镇人民政府或者街道办事处应当及时组建换届改选小组。

十五、修改第三十六条（委员资格中止）

将第三十一条改为第三十六条，增加一款，作为第三款：

在委员资格被罢免前，业主委员会应当中止该委员履行职责，并在物业管理区域内公示。

十六、新增第三十七条（业委会委员禁止行为）

增加一条，作为第三十七条：

业主委员会委员应当遵守法律、法规和管理规约、业主大会议事规则，不得有下列行为：（一）拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料、印章，妨碍业主大会、业主委员会正常运作；（二）擅自使用业主大会、业主委员会印章；（三）伪造或者指使他人伪造业主关于业主大会会议的表决票、书面委托书或者签名；（四）非法收受建设单位、物业服务企业以及其他有利害关系的单位或

者个人提供的利益；（五）其他损害业主共同利益的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，乡、镇人民政府或者街道办事处应当责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当中止该委员履行职责，并在物业管理区域内公示。

十七、修改第三十八条（委员递补与补选）

将原第三十二条改为第三十八条，第一款修改为：

业主委员会委员出现空缺的，在候补委员中按照得票高低顺序依次递补；业主委员会委员人数不足但超过半数的，业主大会可以补选业主委员会委员。

增加一款，作为第三款：业主委员会委员全体辞职的，应当向乡、镇人民政府或者街道办事处书面报告，并移交业主大会、业主委员会印章。乡、镇人民政府或者街道办事处应当及时组建换届改选小组。在新一届业主委员会选举产生或者物业治理委员会组建前，居民委员会或者村民委员会组织业主对小区进行管理。

删去原第三款。

十八、新增物业治理委员会专节（第四十二条至第四十七条）

增加六条，作为第四十二条、第四十三条、第四十四条、第四十五条、第四十六条、第四十七条：

第四十二条 有下列情形之一的，乡、镇人民政府或者街道办事处应当及时组建物业治理委员会：（一）符合业主大会成立条件，但在规定时间内无法选举产生首届业主委员会；（二）业主委员会任期届满或者符合本规定第三十八条提前换届改选条件，但未能在规定时间内完成业主委员会换届改选。

第四十三条 物业治理委员会由乡、镇人民政府或者街道办事处代表、居民委员会或者村民委员会代表、业主代表和建设单位代表组成，其中业主代表人数所占比例应当不低于物业治理委员会总人数的二分之一。已经成立业主大会的，建设单位可以不再派代表参加。物业治理委员会主任由乡、镇人民政府或者街道办事处代表担任，副主任分别由居民委员会或者村民委员会代表、业主代表担任。物业治理委员会委员名单应当在物业管理区域内公告；已成立筹备组或者换届改选小组的，筹备组或者换届改选小组自行解散。

第四十四条 物业治理委员会负责开展以下工作：（一）推动符合条件的物

业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会；（二）组织业主依法表决物业管理有关事项并组织实施。

第四十五条 物业治理委员会会议由主任召集。物业治理委员会根据本规定第四十四条开展有关工作作出决定的，应当经过半数委员同意，并在物业管理区域内公告。

第四十六条 符合本规定第四十二条第一项情形的，物业治理委员会可以持下列文件向乡、镇人民政府或者街道办事处办理业主大会备案：（一）业主大会会议记录和会议决定；（二）业主大会议事规则；（三）管理规约。物业治理委员会持乡、镇人民政府或者街道办事处出具的业主大会备案证明和印章刻制证明，依法刻制业主大会印章。

第四十七条 物业治理委员会任期一般不超过一年，经区人民政府同意可以延长任期，但任期最长不得超过两年。物业治理委员会在业主委员会依法成立后自行解散。

十九、修改第四十八条（纠纷多元化解机制）

将原第三十六条改为第四十八条，增加一款，作为第一款：

本市建立健全物业管理纠纷多元化解机制，综合运用人民调解、行业调解、行政调解和司法调解等多种方式，统筹开展物业管理纠纷调解工作，鼓励和引导当事人通过调解方式及时妥善解决物业管理纠纷。

二十、修改第五十条（信用信息管理）

将原第三十八条改为第五十条，增加一款，作为第二款：

市房屋行政管理部门应当按照国家和本市有关规定，将有关单位和个人在物业管理活动中的相关信用信息归集至本市公共信用信息服务平台，并依法采取守信激励和失信惩戒措施。

二十一、修改第五十一条（选聘方案公告）

将第三十九条改为第五十一条，第二款修改为：

选聘方案经业主大会会议表决通过后，业主委员会应当在物业管理区域内公告，并在本市统一的物业管理监管与服务信息平台上发布。

二十二、修改第五十二条（前期物业服务合同）

将第四十条改为第五十二条，第一款修改为：

建设单位应当通过公开招标方式选聘物业服务企业，签订书面的前期物业服务合同，并作为房屋销售合同的附件。前期物业服务合同期限一般不超过两年，具体期限在合同中约定。

二十三、修改第五十七条（安全防范职责）

将原第四十五条改为第五十七条，第二款修改为：

物业服务企业应当制定物业服务应急预案，定期组织开展应急演练，并协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

二十四、修改第五十八条（物业服务合同解除）

将第四十六条改为第五十八条，增加一款，作为第三款：

物业服务企业依法解除物业服务合同的，应当提前九十日书面通知业主或者业主委员会，并书面告知乡、镇人民政府或者街道办事处。

二十五、修改第六十一条（物业费支付义务）

将第四十九条改为第六十一条，第三款修改为：

业主应当根据物业服务合同约定，按时支付物业费；业主逾期不支付物业费的，业主委员会应当督促其支付；物业服务企业可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁。业主拒不执行生效法律文书的，人民法院可以依法对其作出限制消费令、纳入失信被执行人名单。

二十六、修改第六十二条（业委会年度报告内容）

将原第五十条改为第六十二条，增加一项，作为第三项：

（三）利用共有部分获取收入的有关资料。

二十七、修改第六十三条（公共收益管理）

将原第五十一条改为第六十三条，第二款改为第三款，修改为：

利用共有部分获取的收入，应当以物业管理区域为单位开立专门账户。公共收益应当单独列账。

二十八、新增智慧物业与综合评价条款（第六十六条、第六十七条）

增加两条，作为第六十六条、第六十七条：

第六十六条 市房屋行政管理部门应当通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台，提供物业服务招投标、合同备案、互联网方式表决、物业管理资料

归集等功能，并建立与相关行政管理部门以及乡、镇人民政府和街道办事处的数据共享和业务协同机制。

第六十七条 本市探索建立物业服务企业综合评价制度，推动提升物业服务水平和行业高质量发展。

二十九、修改第七十五条（停车位限购）

将原第六十一条改为第七十五条，第一款修改为：

物业管理区域内，建设单位所有的机动车停车位数量少于或者等于物业管理区域内房屋套数的，一户业主只能购买或者附赠一个停车位。

三十、修改第八十条（专项维修资金管理）

将原第六十六条改为第八十条，第一款修改为：

专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则，按幢立账、按户核算。

增加一款，作为第二款：业主大会成立前，专项维修资金由物业所在地的区房屋行政管理部门代管；业主大会成立后，专项维修资金的账目管理单位由业主大会决定。

三十一、修改第八十七条（应急维修程序）

将第七十三条改为第八十七条，第一款修改为：

发生危及房屋安全等紧急情况时，物业服务企业或者自行管理执行机构应当立即采取应急防范措施，告知业主委员会，并向乡、镇人民政府或者街道办事处、居民委员会或者村民委员会报告。

第二款第二项、第三项、第四项、第五项修改为：（二）电梯故障，电梯专业检验机构出具意见告知停止使用或者特种设备安全监督管理部门责令停止使用的；（三）消防设施损坏，承担消防监督管理工作的部门、机构出具整改通知书的；（四）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，经房屋检测鉴定机构出具证明的；（五）屋顶或外墙渗漏等情况，严重影响房屋使用，经房屋检测鉴定机构出具证明的。

三十二、新增第九十五条（法律责任）

增加一条，作为第九十五条：

违反本规定第三十七条第一款第一项至第四项规定的，由区房屋行政管理

部门责令改正，可处三千元以上三万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

三十三、其他修改

1. 删去原第四条第四款中的“民政”；
2. 在原第六条第二款中的“业主委员会”前增加“业主大会”；
3. 删去第十二条中的“专项维修资金管理规约”；
4. 将原第十九条中的“首次业主大会会议通过的议事规则”修改为“业主大会议事规则”；
5. 删去原第三十二条第二款中的“业主大会应当”；
6. 在原第四十七条第一款第二项中的“运行、维修”后增加“更新、改造”；
7. 将第六十五条中的“专项维修资金管理规约”均修改为“管理规约”；
8. 在原第六十七条第二款中的“专项维修资金”后增加“利用共有部分获取收入情况”；
9. 将第六十九条第一款中的“物业部分共用部分”修改为“部分共有部分”，“部分共用”修改为“部分共有”；
10. 将原第七十三条第三款第二项中的“区房屋行政管理部门”均修改为“乡、镇人民政府或者街道办事处”，“可以组织”修改为“应当组织”；
11. 将第八十一条中的“通报”修改为“通报批评”；
12. 删去第九十一条中的“房管机构”；
13. 将本规定中的“共用部分”“物业共用部分”统一修改为“共有部分”，“物业服务费用”“物业服务费”统一修改为“物业费”，“房管机构”“物业所在地房管机构”统一修改为“乡、镇人民政府或者街道办事处”。

此外，对条款顺序和部分文字作相应调整。

本修正案提请上海市人民代表大会常务委员会审议并作出修改决定。

关于印发《本市业主大会成立、业主委员会组建和换届选举的相关
示范文本》的通知

（沪房物业〔2026〕65号）

各相关单位：

根据《上海市住宅物业管理规定》《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》等相关规定，结合本市物业管理实际情况，我局修订了《本市业主大会成立、业主委员会组建和换届选举的相关示范文本》。本示范文本使用过程中出现的问题，请及时向市房屋管理局反馈。本通知自印发之日起施行。

2026年5月28日

（此件公开发布）

一、业主大会成立、业主委员会组建的相关示范文本

1、物业管理区域核定单

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
物业管理区域核定单

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，现核定以下范围为一个物业管理区域。

项目名称：上海市____区____街道（乡、镇）____小区

坐落地址：_____

东至：_____ 西至：_____

南至：_____ 北至：_____

上述范围不包括：_____

特此公告

上海市____区住房保障和房屋管理局（盖章）

____年____月____日

2、组建业主大会筹备组的公告

关于组建上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主大会筹备组的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，本住宅小区已符合业主大会成立的条件。

根据《上海市住宅物业管理规定》的规定，业主大会筹备组由业主代表，建设单位代表，乡镇人民政府或街道办事处代表和居（村）民委员会代表组成。筹备组人数为____人，其中业主代表____人。

业主大会筹备组中的业主代表由居（村）党组织、居（村）民委员会结合业主推荐、自荐，召开座谈会等方式听取业主意见，经汇总后择优产生（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素）。业主可以按照下列第____种方式向居（村）党组织、居（村）民委员会自荐或推荐业主代表候选人：

1、业主在____年____月____日至____年____月____日的____时至____时，到指定地点____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在____年____月____日至____年____月____日的____时至____时，到指定地点____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他：_____

特此公告

上海市____区____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

____年____月____日

3、业主大会筹备组中业主代表的业主推荐表

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主大会筹备组中业主代表的业主推荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区业主大会筹备组的公告，在本小区业主中推荐如下业主为业主代表参加业主大会筹备组工作。

本人推荐下列__位业主为业主大会筹备组中业主代表		
姓名	性别	门幢号、室

推荐规则：

- 1、请最多推荐__名业主；
- 2、以下情形被认定为无效推荐：业主（推荐人）未签名、用铅笔填写、涂改、被推荐人超过__人、_____；
- 3、业主将推荐表填写完成后于__年__月__日__时前投入设置在_____的投票箱内。

业主（推荐人）签名：_____ 住址：__号__室
 _____年__月__日

4、业主大会筹备组中业主代表的自荐表

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主大会筹备组中业主代表的自荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区业主大会筹备组的公告，本人自荐如下：

本人热心公益事业、具有一定的组织能力、工作时间和精力为本住宅小区服务，且不存在不得担任筹备组中业主代表的情形。

本人自愿加入本小区业主大会筹备组，并承诺认真履行业主大会筹备组的工作职责。

自荐人（业主本人签名）：

住址：____号____室

____年____月____日

5、业主大会筹备组中业主代表承诺书

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主大会筹备组中业主代表承诺书

为保障本住宅小区业主大会筹备工作的顺利进行，若本人担任业主大会筹备组业主代表，将严格遵守《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，并郑重作出如下承诺：

一、恪守客观公正

坚持公平、公正、公开的原则，不接受任何单位或个人的财物、宴请及其他形式的利益输送为本人或他人谋取不正当利益，不偏袒任何一方，确保程序透明、结果可信。

二、认真勤勉履职

认真履行业主大会筹备组成员的各项职责，积极主动参与各项工作，按时参加会议，客观审慎地发表意见，依法依规、积极主动推进业主大会筹备工作。

三、严守工作纪律

本人承诺严格保守工作秘密，不泄露尚未公开的工作信息、会议内容及业主个人信息，不擅自对外发布与筹备工作相关的信息，维护工作的严肃性和权威性。

四、自觉接受监督

本人承诺自觉接受全体业主、属地街镇、居（村）民委员会及相关行政管理部门的监督，如违反上述承诺，自愿承担相应的法律责任及后果，并主动辞去业主大会筹备组中业主代表职务。

承诺人（签字）：_____

联系电话：_____

日期：__年__月__日

6、业主大会筹备组成员名单的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主大会筹备组成员名单的公示

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，业主大会筹备组拟由下列成员组成；筹备组组长为____，副组长为____。现予以公示。

筹备组成员					
____×____街道办事处（乡、镇人民政府）				代表____×	
____×____居（村）民委员会				代表____×	
____×____建设单位（如无请备注）				代表____×	
姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	×	×	×号×室

备注：建设单位不能派代表参加业主大会筹备组的，应当说明原因，不影响筹备组的组成。

业主如对上述业主大会筹备组成员有异议，请在____年____月____日之前向下述联系人反馈意见。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

____年____月____日

7、业主大会筹备组成员名单的公告

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主大会筹备组成员名单的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，经先期公示及听取业主反馈意见后，业主大会筹备组现确定由下列成员组成；筹备组组长为_____，副组长为_____。

筹备组成员					
__×__街道办事处（乡、镇人民政府）				代表__×	
__×__居（村）民委员会				代表__×	
__×__建设单位（如无请备注）				代表__×	
姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	×	×	×号×室

备注：建设单位因_____原因，不派代表参加业主大会筹备组。

特此公告

上海市__区__街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

__年__月__日

8、业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公示

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区
业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公示

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，根据本小区的特点，现就第一届业主委员会的委员组成、委员候选人产生办法和选举方式等事项公示如下：

一、第一届业主委员会由__名委员组成，同时☐设置__名业主委员会候补委员/☐不设置业主委员会候补委员。

二、业主委员会委员候选人的具体分布（按分期开发区域/按房屋类型/按自然幢/按楼层/__等）如下：_____

三、业主可以按照下列第__种方式自荐或推荐业主委员会委员候选人的人选。居（村）党组织用好业委会委员储备库，结合业主自荐、推荐情况，通过召开座谈会等方式广泛听取业主意见，择优向业主大会筹备组推荐（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素），经业主大会筹备组审查提出业主委员会委员候选人名单后，向街镇党（工）委报告。

1、业主在__年__月__日至__年__月__日的__时至__时，到指定地点____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在__年__月__日至__年__月__日的__时至__时，到指定地点____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他：_____

四、业主委员会委员和候补委员（如有）由业主大会会议选举产生，选举采用下列第__种选举方式：

1、等额选举；

2、差额选举。

得票数达到法定比例的业主委员会候选人，按照得票数多少分别当选业主

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

委员会委员和候补委员（如有）。当得票数中的人数票和面积票排序不一致时，以□人数票/□面积票排序为准。业主委员会候补委员（如有）当选人数不足的，不影响业主委员会组建。

业主如对上述公示内容有异议，请在____年____月____日之前与业主大会筹备组联系。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

9、业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告

关于上海市___区___街道（乡、镇）___小区
业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，根据本小区的特点，经先期公示及听取业主反馈意见后，现就第一届业主委员会的委员组成、委员候选人产生办法和选举方式等事项公告如下：

一、第一届业主委员会由___名委员组成，同时□设置___名业主委员会候补委员/□不设置业主委员会候补委员。

二、业主委员会委员候选人的具体分布（按分期开发区域/按房屋类型/按自然幢/按楼层/___等）如下：_____

三、业主可以按照下列第___种方式自荐或推荐业主委员会委员候选人的人选。居（村）党组织用好业委会委员储备库，结合业主自荐、推荐情况，通过召开座谈会等方式广泛听取业主意见，择优向业主大会筹备组推荐（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素），经业主大会筹备组确定业主委员会委员候选人名单后，向街镇党（工）委报告。

1、业主在___年___月___日至___年___月___日的___时至___时，到指定地点
_____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在___年___月___日至___年___月___日的___时至___时，到指定地点
_____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他：_____

四、业主委员会委员和候补委员（如有）由业主大会会议选举产生，选举采用下列第___种选举方式：

1、等额选举；

2、差额选举。

得票数达到法定比例的业主委员会候选人，按照得票数多少分别当选业主

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

委员会委员和候补委员（如有）。当得票数中的人数票和面积票排序不一致时，以□人数票/□面积票排序为准。业主委员会候补委员（如有）当选人数不足的，不影响业主委员会组建。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

10、业主委员会委员候选人的业主推荐表

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主委员会委员候选人的业主推荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，在本小区业主中推荐如下业主为业主委员会委员候选人。

本人推荐下列__位业主为业主委员会委员候选人		
姓名	性别	门幢号、室

推荐规则：

- 1、请最多推荐__名业主；
- 2、以下情形被认定为无效推荐：业主（推荐人）未签名、用铅笔填写、涂改、被推荐人超过__人、_____；
- 3、业主将推荐表填写完成后于__年__月__日__时前投入设置在 _____的投票箱内；
- 4、推荐的业主委员会委员候选人名单需按规定和约定择优汇总后，经业主大会筹备组审查，并向街镇党（工）委报告。

业主（推荐人）签名：_____ 住址：__号__室
 _____年__月__日

11、业主委员会委员候选人的居（村）党组织、居（村）民委员会推荐名单

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会委员候选人的居（村）党组织、居（村）民
委员会推荐名单

街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组：

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，在本小区业主中推荐如下业主为业主委员会委员候选人：

姓名	性别	政治面貌	年龄	职业	门幢号、室

居（村）党组织（盖章）

____年____月____日

居（村）民委员会（盖章）

____年____月____日

12、业主委员会委员候选人的自荐表

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人的自荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，本人自荐如下：

本人热心公益事业、具有一定的组织能力、工作时间和精力为本住宅小区服务，且不存在相关法规规定的不得担任业主委员会委员候选人的情形。

本人自愿作为业主委员会委员候选人，依法被选举成为业主委员会委员后，承诺认真履行法律法规规定的业主委员会的工作职责。

自荐人（业主本人签名）：_____

住址：_____号_____室

____年____月____日

13、第一届业主委员会委员候选人承诺书

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

第一届业主委员会委员候选人承诺书

为了维护全体业主的合法权益，保障小区物业管理的顺利进行，若本人当选业主委员会委员，将严格遵守《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等物业管理相关法律法规，以及本小区《业主大会议事规则》《管理规约》等各项约定，并郑重作出如下承诺：

一、公正履职，维护公益

1.坚持公平、公开、公正的原则处理小区公共事务，维护全体业主的共同利益，决不利用业主委员会委员身份谋取个人私利或为亲友等特定关系人谋取不正当利益。

2.在审议业主大会年度财务预算、使用公共收益及住宅专项维修资金时，严格审核把关，确保资金使用安全、透明、合理。

3.监督《物业服务合同》履行，根据业主委员会分工职责的安排以及合同约定，督促物业服务事项落实，提升物业服务品质。

4.面对小区内涉及人身、财产安全的紧急公共事务，第一时间响应，依法依规参与应急商议，与业主委员会其他成员协同合作尽快形成解决方案，积极配合有关部门进行处置，全力保障业主生命财产安全。

5.未经业主大会授权，决不擅自就选聘、解聘物业服务企业，改建、重建建筑物及其附属设施等法律法规规定或者《业主大会议事规则》约定应当由业主大会决定的事项作出决定。

二、廉洁自律，接受监督

1.决不收受物业服务企业、其他利益相关方的任何形式的贿赂、回扣、礼品或有价证券。

2.决不利用职务之便承揽本小区的工程、业务，或向物业服务企业介绍亲友从事相关经营活动。

3.自觉接受全体业主监督，保障业主合法权利，与业主委员会成员一起遵

守业主委员会规范运作的相关要求，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等信息。

三、勤勉尽责，服从大局

1.主动接受街镇、居村党组织、居委会的指导和监督。

2.按时出席业主委员会会议，积极参与小区事务管理，不无故缺席会议。

3.带头遵纪守法，不损坏房屋承重结构、不擅自改变房屋使用性质、不得擅自占用小区共用部分及共用设施设备；带头遵守小区各项规章制度，按时足额缴纳物业费、专项维修资金。

4.坚决遵照业主大会会议决定和业主委员会会议决定执行，不发表不利于团结的言论，不制造内部矛盾，自觉维护业主委员会公信力。

5.非因重大客观原因，不随意提出辞职；若确因客观情况无法继续履职，将严格按照法律规定书面提出，并保证完成相应交接手续。

6.在换届改选小组成立后十日内，完成档案资料、印章以及其他属于业主大会财物的相关交接手续；本人委员资格终止后，保证在离任前完成前述交接手续，并配合办理业主大会账户预留印鉴变更等相关事项。

四、公开透明，坦诚相待

1.本人郑重声明：本人、配偶及直系亲属未在本小区的物业服务企业中任职；无严重失信行为；不存在法律法规规定或者《业主大会议事规则》约定的不得担任业主委员会委员的其他情形。

2.本人确认并承诺：如本人当选后出现缺席业主委员会委员会议超过法定次数，或者具有召集人义务但拒不召集业主委员会会议、违反承诺书内容等情形，愿意自行提出辞职或接受业主大会罢免，并承担相关法律后果。

3.本人担任业主委员会委员期间如因违反法律法规以及本承诺书内容，对小区公共利益造成损害的，本人自愿承担相应的民事、行政、刑事法律责任等。

以上承诺，本人严格履行，并接受全体业主的监督。若承诺不实或未能履行，本人愿意承担由此产生的一切法律后果。

承诺人（签名）：

联系电话：

签署日期：__年__月__日

14、业主委员会委员候选人名单的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人名单的公示

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，按照本小区业主委员会委员候选人产生办法，现将业主委员会委员候选人的名单公示如下：

序号	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
1	×	×	×	中共党员	×	×号×室
2	×	×	×	×	×	×号×室
3	×	×	×	中共党员	×	×号×室
4	×	×	×	×	×	×号×室
5	×	×	×	中共党员	×	×号×室

上述业主委员会委员候选人的简介详见小区_____（公告栏/宣传栏/_____）。业主如对上述公示内容有异议，请在____年____月____日之前与业主大会筹备组联系。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长_____（盖章/签名） 副组长_____（盖章/签名）

____年____月____日

15、业主委员会委员候选人名单的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人名单的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，按照本小区业主委员会委员候选人产生办法，经向____街镇党（工）委报告、先期公示及听取业主反馈意见后，现确定业主委员会委员候选人由下列____位业主组成：

序号	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
1	×	×	×	中共党员	×	×号×室
2	×	×	×	×	×	×号×室
3	×	×	×	中共党员	×	×号×室
4	×	×	×	×	×	×号×室
5	×	×	×	中共党员	×	×号×室

上述业主委员会委员候选人的简介详见小区_____（公告栏/宣传栏/_____）。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

16、《业主大会议事规则》《管理规约》以及首次业主大会议事规则方案的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

《业主大会议事规则》《管理规约》以及首次业主大会议事规则方案的公示

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，现将本小区《业主大会议事规则》《管理规约》方案公示，公开征求全体业主的意见：

一、《业主大会议事规则》方案（本示范文本略）

二、《管理规约》方案（本示范文本略）

三、首次业主大会议事规则方案

1、表决票由业主大会筹备组组织工作人员当面送达业主；无法当面送达的，按照业主提供的最新联系地址、通讯方式有效送达至各业主，或者通过____线上方式送达表决票（如有，请写明线上有效送达的具体规则____）；

2、本表决票采取以下第__种方式进行表决：（1）由业主大会筹备组组织工作人员按上述约定，在约定时间内将表决票有效送达至各业主，并组织回收；

（2）业主将表决票填写或输入完成后，在约定时间内投入设置在____的投票箱内或通过____线上方式表示意见；

3、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为_____。

现场接待时间：自__年__月__日__时至__时到__年__月__日__时至__时期间，在小区_____接待业主，当面听取意见建议；同时在小区_____设立意见箱，接受业主的书面意见。

特此公示

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年__月__日

17、《业主大会议事规则》《管理规约》以及首次业主大会议事规则方案的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
《业主大会议事规则》《管理规约》以及首次业主大会
议事规则方案的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，根据本小区的特点，经先期公示及听取业主反馈意见后，现将本小区《业主大会议事规则》《管理规约》方案公告如下：

一、《业主大会议事规则》方案（本示范文本略）

二、《管理规约》方案（本示范文本略）

三、首次业主大会议事规则方案

1、表决票由业主大会筹备组组织工作人员当面送达业主；无法当面送达的，按照业主提供的最新联系地址、通讯方式有效送达至各业主，或者通过 _____ 线上方式送达表决票（如有，请写明线上有效送达的具体规则_____）；

2、本表决票采取以下第__种方式进行表决：（1）由业主大会筹备组组织工作人员按上述约定，在约定时间内将表决票有效送达至各业主，并组织回收；（2）业主将表决票填写或输入完成后，在约定时间内投入设置在____的投票箱内或通过_____线上方式表示意见；

3、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为_____。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长_____（盖章/签名） 副组长_____（盖章/签名）

____年____月____日

18、召开首次业主大会会议的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

召开首次业主大会会议的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，经业主大会筹备组讨论，确定本次业主大会会议采取书面征求意见的形式，具体如下：

一、表决事项

- 1、表决《业主大会议事规则》方案；
- 2、表决《管理规约》方案；
- 3、选举产生第一届业主委员会委员及候补委员（如有）。

上述事项的书面材料详见_____（公告栏/宣传栏/_____）。

二、业主大会会议表决规则

1、表决票由业主大会筹备组组织工作人员当面送达业主；无法当面送达的，按照业主提供的最新联系地址、通讯方式有效送达至各业主，或者通过 _____线上方式送达表决票（如有，请写明线上有效送达的具体规则_____）；

2、本表决票采取以下第____种方式进行表决：

（1）由业主大会筹备组组织工作人员按上述约定，于____年__月__日至____年__月__日将表决票有效送达至各业主，并组织回收；

（2）业主将表决票填写或输入完成后，于____年__月__日__时前投入设置在_____的投票箱内或通过_____线上方式表示意见；

3、已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为_____；

4、业主大会筹备组将于____年__月__日__时在_____唱票、计票，请广大业主积极参加。

三、业主大会会议工作人员名单如下：

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

序号	姓名	性别	政治面貌	职业	号、室	备注
1	×	×	中共党员	×	×号×室	
2	×	×	×	×	×号×室	
3	×	×	中共党员	×	×号×室	
.....						
.....						

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

19、首次业主大会会议的表决票

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区
表决《业主大会议事规则》《管理规约》和选举
第一届业主委员会委员的表决票

表决票编号：_____ 专有部分建筑面积：_____平方米

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，业主大会筹备组已将本小区《业主大会议事规则》《管理规约》两个方案、第一届业主委员会委员候选人名单先后进行了公示、听取意见和公告。现请业主对以下所议事项的意见进行投票表决。

表决事项	同意	反对	弃权
《业主大会议事规则》			
《管理规约》			

以下业主委员会委员候选人按姓氏笔画排序：

姓名							
	×	×	×	×	×	×	×
表决意见							
同意当选第一届 业主委员会委员							
反对当选第一届 业主委员会委员							
弃权							

上述表决事项内容、业主委员会委员候选人的简介详见小区
（公告栏/宣传栏_____）。

表决规则：

- 1、在相应表格中打“√”表示同意、反对、弃权，其他符号无效。
- 2、以下情形被认定为表决事项无效：业主未签名、用铅笔填写、涂改、多选、_____。
- 3、业主委员会委员及候补委员（如有）采取__额选举方式，请在__名候选人名单中选定__名。若表决票中选定的人数少于或等于__人，该表决票为有效票，选定人数超过__人，视为无效票。
- 4、按照业主提供的最新联系地址、通讯方式、通过_____线下或者线上方式已有效送达至各业主的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为_____。
- 5、业主将表决票填写完成后于__年__月__日__时前按以下第__种方式完成表决：
 - (1) 投入设置在_____的投票箱内；
 - (2) 由业主大会筹备组组织回收；
 - (3) 通过_____将表决票输入完成后提交。

业主签名：_____ 住址：__号__室
____年__月__日

20、首次业主大会会议表决票非当面送达情况的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
首次业主大会会议表决票非当面送达情况的公告

根据业主大会会议公告，大会工作人员于____年____月____日至____年____月____日向业主送达表决票。下列业主经工作人员上门但无法当面送达表决票，由物业管理区域内两人以上的业主或者居（村）民委员会证明，下列业主实行非当面送达表决票，具体情况如下：

一、按照业主提供的联系地址发送（邮寄）的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

二、按照业主提供的通讯方式联系业主的：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

三、通过____方式送达的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主大会筹备组
组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）
____年____月____日

21、首次业主大会、业主委员会会议决定的公告

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区
首次业主大会、业主委员会会议决定的公告

业主大会会议于__年__月__日召开。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，本小区业主总人数__人，专有部分总面积__平方米，表决票送达____张，占业主总人数__%，占专有部分总面积__%；参与表决业主人数__人、专有部分面积__平方米，占业主总人数__%、专有部分总面积__%，☐符合/☐不符合业主参与表决的比例要求。

业主大会会议讨论了《业主大会议事规则》《管理规约》方案，从__名业主委员会委员候选人中选举产生__名业主委员会委员、__名业主委员会候补委员（如有）等事项。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业主大会会议表决情况如下:

表决事项	计数	同意 票数	反对 票数	弃权 票数	无效 票数	视为同意/ 反对票数 (如有此约定)	同意票占参 与表决百分 比
业主大会议事规则	人数						
	专有部分面积						
管理规约	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第一届业委会委员	人数						
	专有部分面积						

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业主大会会议□通过/□未通过《业主大会议事规则》《管理规约》，会议选举_____为本小区第一届业主委员会委员、_____为本小区第一届业主委员会候补委员（如有）。

年__月__日经第一届业主委员会第一次会议决定：____为业主委员会主任、____为业主委员会副主任。

特此公告

上海市__区__街道（乡、镇）__小区业主大会筹备组
组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）
____年__月__日

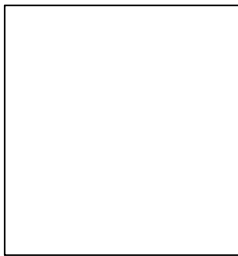
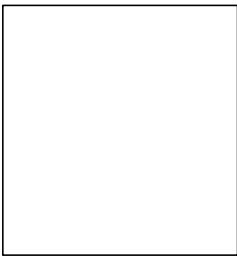
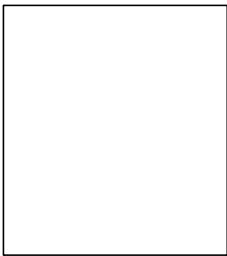
22、业主大会、业主委员会印章启用的公告

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区
业主大会、业主委员会印章启用的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，经报
_____街道办事处（乡镇人民政府）后完成备案工作。

经本届业主委员会会议讨论决定：

即日起启用“上海市__区__小区业主大会”、“上海市__区____小区
第一届业主委员会”和“上海市__区____小区业主大会财务专用章”印章各一
枚，分别由____、____、____保管。



上海市__区____小区第一届业主委员会
____年__月__日

二、业主委员会换届改选的相关示范文本

1、组建业主委员会换届改选小组的公告

关于组建上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会换届改选小组的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，本住宅小区已符合业主委员会换届改选的条件。

根据《上海市住宅物业管理规定》的规定，业主委员会换届改选小组由业主代表，乡镇人民政府或街道办事处代表和居（村）民委员会代表组成。业主委员会换届改选小组人数为____人，其中业主代表____人。

换届改选小组中业主代表由居（村）党组织、居（村）民委员会结合业主推荐、自荐情况，召开座谈会等方式听取业主意见，经汇总后择优产生（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素）。业主可以按照下列第____种方式向居（村）党组织、居（村）民委员会自荐或推荐业主代表候选人：

1、业主在____年____月____日至____年____月____日的____时至____时，到指定地点____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在____年____月____日至____年____月____日的____时至____时，到指定地点____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他：

特此公告

上海市____区____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

____年____月____日

2、业主委员会换届改选小组中业主代表的业主推荐表

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主委员会换届改选小组中业主代表的业主推荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主委员会换届改选小组的公告》，在本小区业主中推荐如下业主为业主代表参加业主委员会换届改选小组工作。

本人推荐下列__位业主为业主委员会换届改选小组中业主代表		
姓名	性别	门幢号、室

推荐规则：

- 1、请最多推荐__名业主；
- 2、以下情形被认定为无效推荐：业主（推荐人）未签名、用铅笔填写、涂改、被推荐人超过__人、_____。
- 3、业主将推荐表填写完成后于__年__月__日__时前投入设置在的投票箱内。

业主（推荐人）签名：_____ 住址：__号__室
 _____年____月____日

3、业主委员会换届改选小组中业主代表的自荐表

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会换届改选小组中业主代表的自荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区《业主委员会换届改选小组的公告》，本人自荐如下：

本人热心公益事业、具有一定的组织能力、工作时间和精力为本住宅小区服务，且不存在不得担任换届改选小组中业主代表的情形。

本人自愿加入本小区业主委员会换届改选小组，并承诺认真履行业主委员会换届改选小组的工作职责。

自荐人（业主本人签名）：_____

住址：_____号____室

____年____月____日

4、业主委员会换届改选小组中业主代表承诺书

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会换届改选小组中业主代表承诺书

为保障本住宅小区业主委员会换届改选工作的顺利进行，若本人担任业主委员会换届改选小组业主代表，将严格遵守《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，以及本小区《业主大会议事规则》《管理规约》等各项约定，并郑重作出如下承诺：

一、恪守客观公正

坚持公平、公正、公开的原则，不接受任何单位或个人的财物、宴请及其他形式的利益输送为本人或他人谋取不正当利益，不偏袒任何一方，确保程序透明、结果可信。

二、认真勤勉履职

认真履行业主委员会换届改选小组成员的各项职责，积极主动参与各项工作，按时参加会议，客观审慎地发表意见，依法依规、积极主动推进业主委员会换届改选工作。

三、严守工作纪律

本人承诺严格保守工作秘密，不泄露尚未公开的工作信息、会议内容及业主个人信息，不擅自对外发布与业主委员会换届改选工作相关的信息，维护工作的严肃性和权威性。

四、自觉接受监督

本人承诺自觉接受全体业主、属地街镇、居（村）民委员会及相关行政管理部门的监督，如违反上述承诺，自愿承担相应的法律责任及后果，并主动辞去业主委员会换届改选小组中业主代表职务。

承诺人（签字）：

联系电话：

日期：__年__月__日

5、业主委员会换届改选小组成员名单的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会换届改选小组成员名单的公示

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，业主委员会换届改选小组拟由下列成员组成；换届改选小组组长为____，副组长为____。现予以公示。

换届改选小组成员					
××街道办事处（乡、镇人民政府）				代表××	
××居（村）民委员会				代表××	
姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	×	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室

业主如对上述业主委员会换届改选小组成员有异议，请在____年____月____日之前向下述联系人反馈意见。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

____年____月____日

6、业主委员会换届改选小组成员名单的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会换届改选小组成员名单的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，经先期公示及听取业主反馈意见后，业主委员会换届改选小组现确定由下列成员组成；换届改选小组组长为____，副组长为____。

换届改选小组成员					
____×____街道办事处（乡、镇人民政府）				代表____×	
____×____居（村）民委员会				代表____×	
姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
×	×	×	中共党员	×	×号×室
×	×	×	×	×	×号×室
×	×	×	中共党员	×	×号×室

特此公告

上海市____区____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

____年____月____日

7、业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公示

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区《业主大会议事规则》的约定，现就新一届业主委员会委员组成、委员候选人产生办法、选举方式等事项公示如下：

一、新一届业主委员会由_____名委员组成；同时□设置____名业主委员会候补委员/□不设置业主委员会候补委员。

二、业主委员会委员候选人的具体分布（按分期开发区域/按房屋类型/按自然幢/按楼层/___等）如下：_____

三、业主可以按照下列第___种方式自荐或推荐业主委员会委员候选人的人选。居（村）党组织用好业委会委员储备库，结合业主自荐、推荐情况，通过召开座谈会等方式，广泛听取业主意见，择优向换届改选小组推荐（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素），经换届改选小组审查提出候选人名单后，向街镇党（工）委报告。

1、业主在___年___月___日至___年___月___日的___时至____时，到指定地点_____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在___年___月___日至___年___月___日的___时至____时，到指定地点_____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他：_____

四、业主委员会委员和候补委员（如有）由业主大会会议选举产生，选举采用下列第___种选举方式：

1、等额选举；

2、差额选举。

得票数达到法定比例的业主委员会候选人，按照得票数多少分别当选业主

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

委员会委员和候补委员（如有）。当得票数中的人数票和面积票排序不一致时，以□人数票/□面积票排序为准。业主委员会候补委员（如有）当选人数不足的，不影响业主委员会组建。

业主如对上述公示内容有异议，请在____年____月____日之前与业主委员会换届改选小组联系。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

8、业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区《业主大会议事规则》的约定，经先期公示及听取业主反馈意见后，现就新一届业主委员会委员组成、委员候选人产生办法、选举方式等事项公告如下：

一、新一届业主委员会由_____名委员组成；同时□设置__名业主委员会候补委员/□不设置业主委员会候补委员。

二、业主委员会委员候选人的具体分布（按分期开发区域/按自然幢/按楼层/按住宅和非住宅/___）如下： _____

三、业主可以按照下列第__种方式自荐或推荐业主委员会委员候选人的人选。居（村）党组织用好业委会委员储备库，结合业主自荐、推荐情况，通过召开座谈会等方式，广泛听取业主意见，择优向换届改选小组推荐（综合考虑得票高低、参与社区事务程度、专业能力等因素），经换届改选小组审查提出候选人名单后，向街镇党（工）委报告。

1、业主在__年__月__日至__年__月__日的__时至__时，到指定地点 _____
_____凭业主有效身份证件当场填写自荐表；

2、业主在__年__月__日至__年__月__日的__时至__时，到指定地点 _____
_____凭业主有效身份证件领取推荐表；

3、其他： _____

四、业主委员会委员和候补委员（如有）由业主大会会议选举产生，选举采用下列第__种选举方式：

1、等额选举；

2、差额选举。

得票数达到法定比例的业主委员会候选人，按照得票数多少分别当选业主

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

委员会委员和候补委员（如有）。当得票数中的人数票和面积票排序不一致时，以□人数票/□面积票排序为准。业主委员会候补委员（如有）当选人数不足的，不影响业主委员会组建。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

9、业主委员会委员候选人的业主推荐表

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主委员会委员候选人的业主推荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，在本小区业主中推荐如下业主为业主委员会委员候选人：

本人推荐下列__位业主为业主委员会委员候选人		
姓名	性别	门幢号、室

推荐规则：

- 1、请最多推荐__名业主；
- 2、以下情形被认定为无效推荐：业主（推荐人）未签名、用铅笔填写、涂改、被推荐人超过__人、_____。
- 3、业主将推荐表填写完成后于__年__月__日__时前投入设置在_____的投票箱内；
- 4、推荐的业主委员会委员候选人名单需按规定和约定择优汇总后，经换届改选小组审查后，向街镇党（工）委报告。

业主（推荐人）签名：_____ 住址：__号__室
 _____年__月__日

10、业主委员会委员候选人的居（村）党组织、居（村）民委员会推荐名单

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区
业主委员会委员候选人的居（村）党组织、居（村）民
委员会推荐名单

街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组：

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，在本小区业主中推荐如下业主为业主委员会委员候选人：

姓名	性别	政治面貌	年龄	职业	门幢号、室

居（村）党组织（盖章）

____年____月____日

居（村）民委员会（盖章）

____年____月____日

11、业主委员会委员候选人的自荐表

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人的自荐表

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，结合本小区《业主委员会委员候选人产生办法和选举方式的公告》，本人自荐如下：

本人热心公益事业、具有一定的组织能力、工作时间和精力为本住宅小区服务，且不存在相关法规规定、本小区《业主大会议事规则》约定的不得担任业主委员会委员候选人的情形。

本人自愿作为业主委员会委员候选人，依法被选举成为业主委员会委员后，承诺认真履行法律法规规定的业主委员会的工作职责。

自荐人（业主本人签名）：_____

住址：_____号_____室

_____年_____月_____日

12、业主委员会委员候选人承诺书

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人承诺书

为了维护全体业主的合法权益，保障小区物业管理的顺利进行，若本人当选业主委员会委员，将严格遵守《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等物业管理相关法律法规，以及本小区《业主大会议事规则》《管理规约》等各项约定，并郑重作出如下承诺：

一、公正履职，维护公益

1.坚持公平、公开、公正的原则处理小区公共事务，维护全体业主的共同利益，决不利用业主委员会委员身份谋取个人私利或为亲友等特定关系人谋取不正当利益。

2.在审议业主大会年度财务预算、使用公共收益及住宅专项维修资金时，严格审核把关，确保资金使用安全、透明、合理。

3.监督《物业服务合同》履行，根据业主委员会分工职责的安排以及合同约定，督促物业服务事项落实，提升物业服务品质。

4.面对小区内涉及人身、财产安全的紧急公共事务，第一时间响应，依法依规参与应急商议，与业主委员会其他成员协同合作尽快形成解决方案，积极配合有关部门进行处置，全力保障业主生命财产安全。

5.未经业主大会授权，决不擅自就选聘、解聘物业服务企业，改建、重建建筑物及其附属设施等法律法规规定或者《业主大会议事规则》约定应当由业主大会决定的事项作出决定。

二、廉洁自律，接受监督

1.决不收受物业服务企业、其他利益相关方的任何形式的贿赂、回扣、礼品或有权证券。

2.决不利用职务之便承揽本小区的工程、业务，或向物业服务企业介绍亲友从事相关经营活动。

3.自觉接受全体业主监督，保障业主合法权利，与业主委员会成员一起遵

守业主委员会规范运作的相关要求，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等信息。

三、勤勉尽责，服从大局

1.主动接受街镇、居村党组织、居委会的指导和监督。

2.按时出席业主委员会会议，积极参与小区事务管理，不无故缺席会议。

3.带头遵纪守法，不损坏房屋承重结构、不擅自改变房屋使用性质、不擅自占用小区共用部分及共用设施设备；带头遵守小区各项规章制度，按时足额缴纳物业费、专项维修资金。

4.坚决遵照业主大会会议决定和业主委员会会议决定执行，不发表不利于团结的言论，不制造内部矛盾，自觉维护业主委员会公信力。

5.非因重大客观原因，不随意提出辞职；若确因客观情况无法继续履职，将严格按照法律规定书面提出，并保证完成相应交接手续。

6.在换届改选小组成立后十日内，完成档案资料、印章以及其他属于业主大会财物的相关交接手续；本人委员资格终止后，保证在离任前完成前述交接手续，并配合办理业主大会账户预留印鉴变更等相关事项。

四、公开透明，坦诚相待

1.本人郑重声明：本人、配偶及直系亲属未在本小区的物业服务企业中任职；无严重失信行为；不存在法律法规规定或者《业主大会议事规则》约定的不得担任业主委员会委员的其他情形。

2.本人确认并承诺：如本人当选后出现缺席业主委员会委员会议超过法定次数，或者具有召集人义务但拒不召集业主委员会会议、违反承诺书内容等情形，愿意自行提出辞职或接受业主大会罢免，并承担相关法律后果。

3.本人担任业主委员会委员期间如因违反法律法规以及本承诺书内容，对小区公共利益造成损害的，本人自愿承担相应的民事、行政、刑事法律责任等。

以上承诺，本人严格履行，并接受全体业主的监督。若承诺不实或未能履行，本人愿意承担由此产生的一切法律后果。

承诺人（签名）：

联系电话：

签署日期：__年__月__日

13、业主委员会委员候选人名单的公示

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人名单的公示

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，按照本小区业主委员会委员候选人产生办法，现将业主委员会委员候选人的名单公示如下：

序号	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
1	××	×	×	中共党员	××	×号×室
2	××	×	×	××	××	×号×室
3	××	×	×	中共党员	××	×号×室
4	××	×	×	××	××	×号×室
5	××	×	×	中共党员	××	×号×室

上述业主委员会委员候选人的简介详见小区_____（公告栏/宣传栏/_____）。

业主如对上述公示内容有异议，请在____年__月__日之前与业主委员会换届
改选小组联系。

联系人： 地址：

电 话： 时间：

特此公示

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组

组 长_____（盖章/签名） 副组长_____（盖章/签名）

年____月____日

14、业主委员会委员候选人名单的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主委员会委员候选人名单的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，按照本小区业主委员会委员候选人产生办法，经向____街镇党（工）委报告、先期公示及听取业主反馈意见后，现确定业主委员会委员候选人由下列____位人员组成：

序号	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	号、室
1	××	×	×	中共党员	××	×号×室
2	××	×	×	××	××	×号×室
3	××	×	×	中共党员	××	×号×室
4	××	×	×	××	××	×号×室
5	××	×	×	中共党员	××	×号×室

上述业主委员会委员候选人的简介详见小区_____（公告栏/宣传栏/_____）。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组

组 长_____（盖章/签名） 副组长_____（盖章/签名）

年____月____日

15、召开业主大会会议的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

召开业主大会会议的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，以及本小区《业主大会议事规则》的约定，经____小区业主委员会换届改选小组讨论，确定本次业主大会会议采取书面征求意见的形式，具体如下：

一、表决事项

选举产生第__届业主委员会委员及其候补委员（如有）。

上述事项的书面材料详见____（公告栏/宣传栏/____）。

二、业主大会会议表决规则

1、表决票由业主委员会换届改选小组组织工作人员，按照____（本小区《业主大会议事规则》约定的方式）有效送达至各业主；

2、本表决票采取以下方式进行表决：

（1）由业主委员会换届改选小组组织工作人员于____年__月__日至____年__月__日将表决票有效送达至各业主，并组织回收；

（2）业主将表决票填写完成后，于____年__月__日__时前投入设置在____的投票箱内；

（3）业主通过____（《业主大会议事规则》约定的线上方式名称）将表决票输入完成后，于____年__月__日__时前进行线上表决。

3、按照本小区《业主大会议事规则》的约定，已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为____；

4、业主委员会换届改选小组将于____年__月__日__时在____唱票、计票，请广大业主积极参加。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

三、业主大会会议工作人员名单如下：

序号	姓名	性别	政治面貌	职业	号、室	备注
1	×	×	中共党员	×	×号×室	
2	×	×	×	×	×号×室	
3	×	×	中共党员	×	×号×室	
.....						
.....						

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组
组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）
年____月____日

16、业主大会会议的表决票

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区
选举第__届业主委员会委员的表决票

表决票编号：_____ 专有部分建筑面积：_____平方米

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，业主委员会换届改选小组已将本小区业主委员会委员候选人名单先后进行了公示、听取意见和公告。现请业主对以下业主委员会委员候选人进行投票表决。

以下业主委员会委员候选人按姓氏笔画排序：

姓名							
表决意见	×	×	×	×	×	×	×
同意当选第__届 业主委员会委员							
反对当选第__届 业主委员会委员							
弃权							

上述业主委员会委员候选人的简介详见小区_____（公告栏/宣传栏/_____）。

表决规则：

- 1、在相应表格中打“√”表示同意、反对、弃权，其他符号无效。
- 2、以下情形被认定为表决事项无效：业主未签名、用铅笔填写、涂改、多选、_____。
- 3、业主委员会委员采取____额选举方式，请在____名候选人名单中选定____名。若表决票中选定的人数少于或等于__人，该表决票为有效票，选定人数超

过____人，视为无效票。

4、根据本小区《业主大会议事规则》约定，已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未通过线上或者线下表示意见的，视为_____。

5、业主将表决票填写完成后于____年__月__日__时前按以下第__种方式完成表决：

（1）投入设置在_____的投票箱内；

（2）由业主委员会换届改选小组组织回收；

（3）通过_____（《业主大会议事规则》约定的线上方式名称）将表决票输入完成后提交。

业主签名：_____ 住址：__号__室

年____月____日

17、业主大会会议表决票非当面送达情况的公告

关于上海市____区____街道（乡、镇）____小区

业主大会会议表决票非当面送达情况的公告

根据业主大会会议公告，大会工作人员于____年____月____日至____年____月____日向业主送达表决票。下列业主经工作人员上门但无法当面送达表决票，根据《业主大会议事规则》约定，由物业管理区域内两人以上的业主或者居（村）民委员会证明，下列业主实行非当面送达表决票，具体情况如下：

一、按照业主提供的联系地址发送（邮寄）或通讯方式联系的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

二、投至物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

三、通过_____本小区《业主大会议事规则》约定的其他方式送达的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

请以上业主注意查收，特此公告。

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届选举小组

组 长____（盖章/签名） 副组长____（盖章/签名）

____年____月____日

18、业主大会、业主委员会会议决定的公告

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主大会、业主委员会会议决定的公告

业主大会会议于__年__月__日召开。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉若干意见的通知》等相关规定，本小区业主总人数__人，专有部分总面积__平方米，表决票送达__张，占业主总人数__%，占专有部分建筑物总面积__%；参与表决业主人数__人、专有部分面积__平方米，占业主总人数__%、专有部分总面积__%，☐符合/☐不符合业主参与表决的比例要求。

业主大会会议决定从__名业主委员会委员候选人中选举产生__名业主委员会委员、__名业主委员会候补委员（如有）。

业主大会会议表决情况如下：

表决事项	计数	同意票数	反对票数	弃权	无效票数	视为同意/反对票数 (如有此约定)	同意票占参与表决百分比
选举×为第_届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第_届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第_届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第_届业委会委员	人数						
	专有部分面积						
选举×为第_届业委会委员	人数						

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

表决事项	计数	同意票 数	反对票 数	弃权	无效票 数	视 为 同 意 / 反 对 票 数 (如有此约 定)	同意票占参与 表决百分比
委员会委员	专有部分面积						
选举×为第_届业 委会候补委员 (如有)	人数						
	专有部分面积						
选举×为第_届业 委会候补委员 (如有)	人数						
	专有部分面积						

业主大会会议选举_____为本小区第_届业主委员会委员， _____
为本小区第_届业主委员会候补委员（如有）。

____年__月__日经第_届业主委员会第一次会议决定：____为业主委员会主任、
_____为业主委员会副主任。

特此公告

上海市____区____街道（乡、镇）____小区业主委员会换届改选小组

组 长____（盖章/签名）

副组长____（盖章/签名）

年____月____日

19、业主委员会印章启用的公告

关于上海市__区__街道（乡、镇）__小区

业主委员会印章启用的公告

根据《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，经报 __
____街道办事处（乡镇人民政府）后完成备案工作。

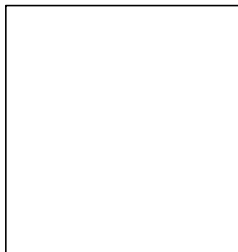
经本届业主委员会会议讨论决定：

1、即日起启用“上海市__区__小区第__届业主委员会”印章一枚。

2、“上海市__区__小区业主大会”“上海市__区__小区第____届业主
委员会”和“上海市__区____小区业主大会财务专用章”印章分别
由____、____、____保管。

特此公告

附：第__届业主委员会印章模



上海市__区
____小区第__届业主委员会
年__月__日

三、业主委员会组建、换届、变更、注销备案表及备案证

1、业主委员会组建备案表

业 主 委 员 会 组 建 备 案 表

业主委员会名称_____第一届业主委员会

备 案 日 期

备 案 证 号

填 表 须 知

一、备案的业主委员会，须按表内所列栏目认真填写。

二、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

三、本表中的“物业类型”填写为公寓（公有住宅售后）、公寓（商品住宅）、花园住宅、商住楼、办公楼、商业用房、厂房、其他用房。

四、备案证编号以区、街道（乡镇）为单位进行编号，如普陀区真如镇街道某业委会，备案证编号为：沪普真如第 001 号；业主大会房屋产业代码由房管部门按照《关于统一编制房屋产业代码的通知》（沪房地资物〔2001〕301 号）编制。

业主委员会基本情况

业主委员会名称							
主任姓名			业主委员会委员人数				
副主任姓名							
业委会办公地址							
房屋出售单位			物业类型				
物业服务企业							
物业管理区域	房屋座落：		所属街镇（园区）				
	四至范围：						
	总建筑面积： M ²	出售率 %	总套数： 套	出售率 %	业主户数	出售日期	
	出售面积： M ²		出售套数： 套				
业主总人数____人，专有部分总面积____平方米（名册另附）；参与表决的业主人数____人，占业主总人数的____%；参与表决的专有部分面积____平方米，占专有部分总面积的____%（名册另附）。							
选举结果：							
会议作出决定： 1、 2、							

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业主委员会委员及候补委员情况表

姓名	性别	出生年月	职务	(原)现工作单位及职务	政治面貌	联系电话
本届业主委员会为第一届，任期 年， 自 年 月 日至 年 月 日						
备注：上述委员及候补委员另附本人不动产权属证书复印件一份、承诺书一份。						
备案人 说 明	本人受业主委员会委托提交以上材料，并保证真实。 提交人（签字）： 业主委员会主任（签字）： 年 月 日 年 月 日					

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

以下表格内容由备案部门负责采集

组织培训 相关部门 意 见	上述业主委员会委员及候补委员均已参加过物业管理相关法律法规的任前培训。 组织培训相关部门（盖章）： 年 月 日	
居（村） 民委员会 意 见	负责人： 年 月 日	
房管机构 意 见	业主大会房屋产业代码： 负责人： 年 月 日	
备案部门 意见	承办人： 年 月 日	负责人： 年 月 日
发放备案 证 日 期	年 月 日	
备注	年 月 日	

2、业主委员会换届备案表

业 主 委 员 会 换 届 备 案 表

业主委员会名称_____第__届业主委员会

备 案 日 期

备 案 证 号

填 表 须 知

- 一、换届备案的业主委员会，须按表内所列栏目认真填写。
- 二、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。
- 三、本表中的“物业类型”填写为公寓（公有住宅售后）、公寓（商品住宅）、花园住宅、商住楼、办公楼、商业用房、厂房、其他用房。
- 四、备案证编号以区、街道（乡镇）为单位进行编号，如普陀区真如镇街道某业委会，备案证编号为：沪普真如第 035 号；业主大会房屋产业代码不变。

业主委员会基本情况

业主委员会名称							
主任姓名			业主委员会委员人数				
副主任姓名							
业委会办公地址							
房屋出售单位			物业类型				
物业服务企业							
物业管理区域	房屋座落：		所属街镇（园区）				
	四至范围：						
	总建筑面积： M ²	出售率 %	总套数： 套	出售率 %	业主户数	出售日期	
	出售面积： M ²		出售套数： 套				
业主总人数____人，专有部分总面积____平方米（名册另附）；参与表决的业主人数人，占业主总人数的_%；参与表决的专有部分面积____平方米，占专有部分总面积的_%（名册另附）。							
选举结果：							
会议作出决定： 1、 2、							

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业主委员会委员及候补委员情况表

姓名	性别	出生年月	职务	(原)现工作单位及职务	政治面貌	联系电话
本届业主委员会为第 届，任期 年， 自 年 月 日至 年 月 日						
备注：上述委员及候补委员另附本人不动产权属证书复印件一份、承诺书一份。						
备案人 说 明	本人受业主委员会委托提交以上材料，并保证真实。 提交人（签字）： 业主委员会主任（签字）： 年 月 日 年 月 日					

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

以下表格内容由备案部门负责采集

组织培训 相关部门 意见	上述业主委员会委员及候补委员均已参加过物业管理相关法律法规的任前培训。 组织培训相关部门（盖章）： 年 月 日	
居（村） 民委员会 意见	负责人： 年 月 日	
房管机构 意见	业主大会房屋产业代码： 负责人： 年 月 日	
备案部门 意见	承办人： 年 月 日	负责人： 年 月 日
发放备案 证日期	年 月 日	
备注	年 月 日	

3、业主委员会变更备案表

业 主 委 员 会 变 更 备 案 表

业主委员会名称_____第__届业主委员会

备 案 日 期

备 案 证 号

填 表 须 知

一、变更备案的业主委员会，须按表内所列栏目认真填写。

二、本表中的下列事项为变更备案范围：

- 1、业主大会、业主委员会名称；
- 2、业主委员会办公场所；
- 3、业主大会所辖区域范围；
- 4、业主委员会主任、副主任、委员；
- 5、业主大会议事规则；
- 6、管理规约。

三、业主大会和业主委员会名称、区域范围的变更须另附相关管理部门的书面决定；业主大会议事规则、管理规约的变更，须另附业主大会决议和依法通过的业主大会议事规则、管理规约；业主委员会办公场所和业主委员会主任、副主任变更，须另附业主委员会会议决定；业主委员会委员的变更，须另附业主大会会议决定、书面承诺书、培训记录。

四、本表所称的“履行变更程序”，是指业主大会依法通过的程序或业主委员会会议通过的程序。

五、备案证编号以区、街道（乡镇）为单位进行编号，如普陀区真如镇街道某业委会，备案证编号为：沪普真如第 036 号，业主大会房屋产业代码不变。

业主委员会变更情况

业主委员会名称			
备案证号			
变更事项		变更前	变更后
依法履行变更程序情况			
业主委员会主任签章：		业主委员会盖章：	
年 月 日		年 月 日	
备案人说明	本人受业主委员会委托提交以上材料，并保证真实。		
	提交人（签字）： 业主委员会主任（签字）：		
	年 月 日 年 月 日		

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

以下表格内容由备案部门负责采集

组织培训 相关部门 意 见	上述业主委员会委员及候补委员均已参加过物业管理相关法律法规的任前培训。 组织培训相关部门（盖章）： 年 月 日	
居（村） 民委员会 意 见	负责人： 年 月 日	
房管机构 意 见	业主大会房屋产业代码： 负责人： 年 月 日	
备案部门 意 见	承办人： 年 月 日	负责人： 年 月 日
发放备案 证 日 期	年 月 日	
备注	年 月 日	

4、业主委员会注销备案表

业 主 委 员 会 注 销 备 案 表

业主委员会名称_____第__届业主委员会

备 案 日 期

备 案 证 号

填 表 须 知

一、注销备案的业主委员会，须按表内所列栏目认真填写；特殊情况也可由备案部门负责采集。

二、本表内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

三、本表中的“注销原因”请选择相应栏目打“√”，如是“其他原因”请详细填写具体内容。

上海市律师协会物业管理业务研究委员会

业主委员会名称		成立日期	
业委会办公地址		电 话	
业主委员会主任			
注销原因			
1	分 立		合 并
2	物业管理区域房屋全部被拆迁或灭失		
3	其他原因		
清算组织主要组成人员			
姓名	工作单位	职务（职称）	在清算组织中职务
清 算 结 论			
业主委员会主任签章：		业主委员会盖章：	
年 月 日		年 月 日	

5、业主大会、业主委员会备案证

业 主 大 会

备 案 证

业 主 委 员 会

编 号：沪 第 号

业主大会房屋产业代码：

届别：第__届 年 月 日至 年 月 日

业主大会名称：

业主委员会名称：

业主委员会主任： 副主任：

业主委员会地址：

该业主委员会提交的材料符合备案要求。

特此证明。

备案机关： 区 街道办事处（乡、镇人民政府）

年 月 日

二、行业聚焦

律师评析 | 社区擅自发文解散业主大会筹备组，于法无据、属越权违法！

作者：上海市金马律师事务所 张远征律师

导语 近日扬州市广陵区颐景苑小区出现一起典型基层治理法律争议：宦桥社区居委会自行发布公告，终止小区首次业主大会筹备工作、解散业主大会筹备组。结合 2026 年 1 月 1 日正式实施的新修订《中华人民共和国城市居民委员会组织法》、《中华人民共和国民法典》第 277 条、《江苏省物业管理条例》、《扬州市住宅物业管理条例》，不少业主产生疑问：社区居委会是否具备单方解散筹备组的法定权力？筹备工作超过 90 日期限，社区能否直接叫停筹备？本文以专业律师视角客观拆解案涉公告的违法之处，厘清居委会法定权责边界，同时为全体业主依法推进业主大会筹备、维护自身物权自治权利提供合规实操指引。

一、法律权责边界清晰：居委会仅有指导协助义务，无解散筹备组法定权限

（一）《中华人民共和国民法典》明确业主自治权利，居委会仅能指导协助

《中华人民共和国民法典》第二百七十七条第二款规定：地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。法条确立两层核心规则：

1. 设立业主大会、选举业主委员会，是全体业主基于建筑物区分所有权享有的法定固有自治权利，任何基层组织、单位不得随意限制、剥夺；
2. 居委会法定身份为协助、指导主体，而非管理审批主体，法律从未授予居委会单方终止、撤销、解散业主大会筹备组的处置权限。

（二）2026 年新施行《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第十条划定居委会完整法定职责

2026 年 1 月 1 日实施的修订版《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第十条，完整列明居委会九项法定职责：

（一）宣传宪法、法律、法规，宣传党和国家的政策，支持和推动居民履行法律规定的义务，维护居民的合法权益；

（二）支持和引导居民践行社会主义核心价值观，铸牢中华民族共同体意识，倡导良好社会风俗和文明健康、绿色环保的生活方式；

（三）办理本社区居民的公共事务和公益事业，开展便民利民的社区服务活动，关心关爱老年人、儿童、残疾人和困难居民；

（四）调解民间纠纷，促进家庭和睦、邻里和谐、社区安宁；

（五）协助维护社会治安，组织居民参与群防群治，协助处理信访事项和协调化解矛盾纠纷，协助做好社区矫正工作和刑满释放人员帮教工作，协助做好突发事件应对工作；

（六）支持和引导社会组织、社会工作者、志愿者等社会力量参与社区治理，提供社区服务；

（七）指导和协助设立业主大会和选举业主委员会，协助指导和监督业主大会和业主委员会依法履行职责，协助调解物业纠纷；

（八）协助人民政府或者街道办事处做好与居民利益有关的其他工作；

（九）向人民政府或者街道办事处反映居民的意见、要求和提出建议。

从法条可见，居委会有对业主大会仅承担指导、协助、调解纠纷职责，通篇无任何条款授权居委会作出“解散筹备组、终止筹备工作”的决定。居委会属于基层群众性自治组织，不具备行政管理职权，本案宦桥社区直接发布公告解散筹备组，属于典型超越职权、滥用自治管理权限行为。

二、地方性法规被片面曲解：90 日筹备时限不等于社区可直接解散筹备组

《江苏省物业管理条例》第十七条，《扬州市住宅物业管理条例》第七条仅规定：筹备组自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。该条款仅设置筹备工作建议完成时限，未赋予社区或街道及乡镇两项核心权限：

1. 无权限在筹备超期后单方解散筹备组；
2. 未约定筹备组超 90 日自动失效、自行终止。

实务中，若因物业公司阻挠、业主意见分歧、产权资料缺失等客观原因，无法在 90 日内按期召开业主大会，法定处置路径绝非社区直接发文解散，正确流程为：筹备组在街道办事处、乡镇人民政府及社区的指导监督下，向全体业

主公示说明业主大会筹备全部进展，集体协商确定后续推进流程；筹备组是否终止履行筹备职责，决定权归属筹备组全体成员自行商议确定，社区仅可参与沟通、提供指导，无权单方面作出解散决定。

本案社区简单将“未按期召开大会”等同于“筹备组应当解散”，刻意曲解地方性法规条文，法律适用存在根本性错误，案涉终止公告不具备合法效力。

三、社区违背法定履职义务，涉嫌阻碍业主行使物权自治权利

依据《中华人民共和国民法典》与 2026 年施行的《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第十条第（七）项，居委会负有主动指导、协助业主推进业主大会筹备的法定义务，不得反向设置障碍、叫停合法筹备工作：

1. 权利基础逻辑：业主对小区共有部分享有建筑物区分所有权，组建业主大会、自主管理小区公共事务是物权延伸的核心权利，基层组织应当主动协调化解业主分歧、督促物业服务企业配合筹备；

2. 本案履职违法事实：宦桥社区以“小区矛盾复杂、业主诉求分歧较大”为由直接解散筹备组，完全背离“指导、协助”法定职责，主动切断业主自治渠道。

依据《中华人民共和国城市居民委员会组织法》相关规定，居委会不依照法律法规履行法定义务、作出侵害居民合法权益行为的，由辖区人民政府、街道办事处责令改正。

四、律师总结本案三大核心违法要点

1. 作出决定主体违法：现行有效法律法规未授权居委会解散业主大会筹备组，社区擅自发布终止公告属于越权行为；

2. 法律适用明显违法：片面解读 90 日筹备期限，自创“超期即可解散筹备组”规则，无任何法规条文支撑；

3. 履职行为违背法定责任：未履行指导协助业主成立业主大会的法定义务，人为设置障碍，侵犯业主建筑物区分所有权与基层自治权利。

五、全体业主合规维权实操启示（成立业主大会通用指引）

（一）遇社区违法叫停、擅自解散筹备组，依法分层维权

1. 向社区属地行政机关提交书面履职申请向街道办事处或乡镇人民政府提

交书面履职申请书，同步附上社区违法公告、完整筹备工作记录、物业阻挠筹备的影像、书面证据，申请依法撤销社区发布的违法终止公告，责令社区恢复业主大会筹备组正常工作。街道办事处或乡镇人民政府是物业管理属地法定监管主体，具备纠正社区违规履职行为的法定职权。

2. 司法诉讼救济

业主可依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（法释〔2018〕1号）第二十四条规定，依法提起行政诉讼寻求司法救济。

（二）规范筹备全流程，规避被无端阻滞的合规技巧

1. 全程留存完整书面证据：业主联名发起申请、筹备组会议签到及会议记录、各类公示照片、与社区、街道沟通的书面回执、物业干扰筹备的取证材料；

2. 临近 90 日筹备期限前，由筹备组集体形成书面说明，同步报送街道与社区，客观列明筹备受阻的客观事由，留存送达凭证，避免“超期”成为社区干预筹备的借口；

3. 社区、街道提出不合理干预要求时，筹备组统一出具书面回函，完整记录沟通全过程，固定基层组织不作为、乱作为的相关证据。

（三）对社区、基层管理部门的法治提示

基层社区治理应当以保障业主物权、落实群众自治权利为底线。依据 2026 年新修订《中华人民共和国城市居民委员会组织法》，居委会的工作边限定为协调、指导、调解，无权干预、否决、终止业主合法自治活动。面对小区物业矛盾、业主意见分歧，基层组织正确处置方式应为组织协商座谈、优化筹备流程、约束物业服务企业违规行为，不得简单以“矛盾突出”为由剥夺业主法定权利。基层工作人员应当严格依照法律法规履职，杜绝自创管理规则、越权处置群众自治事务，规范物业领域基层治理流程。

结尾

业主设立业主大会、选举业主委员会，是《中华人民共和国民法典》赋予的法定权利，任何基层组织不得随意限制、剥夺。社区居委会应当回归《中华人民共和国城市居民委员会组织法》规定的“指导、协助”本位，依法配合业主推进小区自治建设；若出现越权解散筹备组等违法情形，业主可持完整证据，通过向属地街道提交书面申请、提起行政诉讼等合法途径依法维权，维护自身

物权与社区自主治理的合法权利。

公共管道堵塞致损，物业是否担责？

——小区厨房反水纠纷的裁判逻辑与实务启示

作者：上海九州通和律师事务所 底雪梅律师

一、案情简介

某小区一楼业主（以下简称“一楼业主”）在半年内连续六次遭遇厨房公共排污管道污水倒灌。最严重的一次，其出门即见浊水漫过门槛，客厅地板及家具被泡，疏通时从存水弯中掏出饭菜残渣、油污凝结块及不可降解杂物。一楼业主自行统计损失近万元，遂与物业服务企业协商赔偿。物业出示了室外公共管道定期清掏记录及每次应急疏通派工单，主张已全面履行合同义务。一楼业主转而向楼上邻居主张权利，但楼上多户表示自家排放正常，怀疑一楼装修时改过立管或存水弯。协商无果，一楼业主将物业服务企业及同单元楼上业主诉至法院，请求判令各被告连带赔偿损失。

庭审查明以下事实：案涉厨房下水立管自一楼起贯通至顶层，属建筑物共有部分；堵塞段位于一楼存水弯上方至二楼水平支管之间，堵塞物为典型生活厨余与油垢混合物，系长期累积形成；物业能够提供近一年内四次室外管网清掏照片及两次室内应急疏通记录；楼上共 11 户（含一楼自身），其中 1 户提交了水电零用量记录及异地居住证明，其余 10 户均实际居住使用过管道，但无任何一户能指认具体排污人，也无一户能自证“我家的排放绝对未参与成垢”。

二、法院观点

法院在判决中层层递进，对三层法律关系进行了清晰界定。

（一）物业的责任边界——《民法典》第 942 条设的是“合理管理”义务，而非“绝对担保”

《中华人民共和国民法典》第九百四十二条规定：“物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。”

该条赋予物业服务人的是“维修、养护、管理和合理保障”义务，而非“保证不堵”的绝对担保责任。本案中，物业对室外公共段有清掏记录，室内立管堵塞后响应及时、协助清扫，已尽到与收费标准相匹配的管理义务。堵塞根源在于用户端不当排放，不在物业维护缺失，故物业不承担赔偿责任。

（二）楼上业主为何“连坐”——《民法典》第 1170 条共同危险行为的适用

《中华人民共和国民法典》第一千一百七十条规定：“二人以上实施危及他人人身、财产安全的行为，其中一人或者数人的行为造成他人损害，能够确定具体侵权人的，由侵权人承担责任；不能确定具体侵权人的，行为人承担连带责任。”

将上述规定适用于共用管道场景，即：数户人家都有向同一管段排放厨余油垢的可能，其中必然有人（或几人）的行为参与了堵塞，但事后疏通导致原物灭失、无法锁定具体户，此时法律将因果关系推定到“所有可能加害的使用人”头上。能够证明自己不可能加害的（如长期空置、未装修、未接入该管），可以跳出责任圈；剩下的，按户分担。本案中，10 户拿不出免责证据，构成“可能加害的建筑物使用人”集合。

（三）一楼业主自身是否应担责——《民法典》第 1173 条过失相抵的适用

《中华人民共和国民法典》第一千一百七十三条规定：“被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的，可以减轻侵权人的责任。”

法院认为，一楼作为共有管道的共同使用人，同样负有合理使用义务，其房屋长期无人适时查看、首次反水未做存水弯防护或及时改管止损，对损失扩大存在次要过错，故酌定一楼自担约 10%至 20%的损失，其余由 10 户按户均分——每户摊下来千元不到，但 10 户加总覆盖大部分损失。判决主文为：物业无责；1 户空置免责；一楼自担约 10%至 20%；剩余由 10 户各按份赔偿。

三、律师分析

（一）举证责任分配：此类案件的底层逻辑

这类案件办多了就会发现，表面看是“谁赔钱”，底层逻辑其实是“举证责任怎么分配”。原告一楼业主几乎不可能潜进每户厨房盯对方倒没倒油汤，所以法律将“我没扔”的举证责任倒置给楼上——你住着、你用着、你举不出空置

或独立排水证据，你就进入共同危险人池子。这不是罚良民，而是用诉讼成本换实质公平，否则底层住户永远是被淹了自认倒霉。

（二）对业主端的实务建议

对业主端而言，有三件事比吵架有用：一是装修别动立管和存水弯，动了就被楼上反手扣一顶“你自家改管导致涡流挂垢”的帽子，举证反而被动；二是长期空置房保留水电费零单、物业巡检签到、亲友作证三件套，出事时能直接摘帽；三是反水当场别只拍自家狼狈照，让物业在疏通时录视频留堵塞物原状、让疏通工写“异物类型”书面说明，这两样是事后锁定是否“施工垃圾”或“纯生活油污”的关键，前者还能把开发商拉进来分责。

（三）对物业端的合规建议

对物业端而言，本案物业能全身而退不是运气，是台账救的命。清掏记录要带日期、点位、照片、签字，应急派工单要写清到达时长、疏通深度、取出物描述；室内公共立管虽难进户检查，但可在《业主手册》里把“厨余禁倒”写成违约条款，每次微信群发提醒留痕。真出事时，这些纸面东西就是把“补充责任”压到零的挡箭牌。

（四）结语：司法裁判的理性选择

最后一句话捅破窗户纸：判决中“10户共赔”的结局，不是法院爱搞平分，而是堵塞物证据灭失后法律能给出的最不坏解。真要较真到户，只有一种办法——在首次反水未疏通前请公证处封管取样做纤维和油脂溯源，但这成本远超那近万元损失。所以这类纠纷的终极解法不在法庭，在每户倒油前多走三步去垃圾桶。

交了车位费，车被蹭物业该全赔吗？

——小区车辆被蹭案件中物业补充责任的司法裁判规则与实务指引

作者：上海九州通和律师事务所 底雪梅律师

案情简介

业主李先生（化名）系某住宅小区住户，按月向物业公司缴纳地面车位租赁费。某日，李先生将私家车停放于小区地面规划车位内，次日发现车身多处被蹭，经维修店报价，维修费用约2万元。

李先生随即要求物业公司调取事发时段的监控录像，却被告知该区域监控设备因线路故障已损坏数月。物业既未修复设备，也未在业主群或公告栏发布警示通知，更未增派安保人员进行临时巡逻。因无法锁定肇事车辆，李先生以财产损害赔偿纠纷为由诉至法院，请求判令物业公司全额赔偿维修费2万元。

法院观点

法院经审理，形成以下三点核心认定：

一、法律关系上，不成立保管合同关系

业主所缴纳的系“车位租赁费”或“场地占用费”，并未将车辆钥匙、实际控制权转移给物业公司，不符合《民法典》第888条关于保管合同“交付保管物”的法定要件。双方之间实为物业服务合同关系与车位租赁关系的叠加，物业公司并不负有对车辆毁损灭失承担全额赔偿责任的保管义务。

二、物业负有法定的安全保障义务

依据《民法典》第942条，物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。同时，第1198条规定，宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者，未尽到安全保障义务，造成他人损害的，应当承担侵权责任。

监控设备属于业主共有部分，物业公司对其负有日常运维义务。本案中，监控长期损坏不修、未向业主公示、未采取替代性巡逻措施，已构成履职缺位，应承担相应的法律责任。

三、责任形态为“相应的补充责任”

本案的直接侵权人是实施蹭行为的肇事者。物业公司因未尽安保义务，导致车主无法向实际侵权人追偿，应当在自身过错范围内承担相应的补充赔偿责任。法院综合考量收费标准、过错程度、损失金额等因素，普遍酌定物业公司承担20%至30%的责任比例。具体而言：徐州案判30%（赔偿4620元）、合肥张某某案判30%（赔偿1200元）、海口案判30%、伏某案判20%，与本案”李先生案判约30%即6000元”的裁判结果完全吻合。

最终，法院判决驳回李先生要求物业公司全额赔偿的诉讼请求，判令物业公司承担30%的补充赔偿责任（约6000元），其余损失由李先生自行向实际侵权人主张。

律师分析

（一）为什么不是“全赔”也不是“不赔”？

物业责任的范围，核心取决于“收费性质”与“义务匹配度”之间的对应关系。若收取的是车辆保管费，则物业公司应承担保管责任；若仅收取车位租赁费或场地占用费，则仅负与其服务费相匹配的安保协管义务。

监控设备损坏仅是物业违反安全保障义务的表现形式之一，并非当然触发全额赔偿的事由。反之，若物业能够举证证明其已建立完整的巡检记录、故障报修及时、已设置警示标志并积极配合业主报警，则可能进一步降低乃至免除其比例责任。例如，宣州法院审理的盲区案中，因物业完全无作为，被判承担50%的责任；而有部分履职证据的案件，责任比例则相应下调。

（二）业主侧的取证与维权要点

1. **停车留证**：停车后绕车拍摄视频，清晰记录车位号、周边监控杆位置及车身现状，妥善保留缴费凭证与车位使用协议。

2. **及时固定证据**：发现车辆受损后，应立即报警并书面要求物业公司调取监控录像。对物业“监控已坏”等答复，应通过微信聊天记录、录音等方式予以固定。

3. **准确选择案由**：起诉时将物业公司列为被告，案由宜选择“财产损害赔偿纠纷”或“物业服务合同纠纷”，主张补充责任而非保管责任，避免因法律关系定性错误而承担不利后果。

（三）物业侧的风险防控建议

1. 合同条款明确化：在物业服务合同中以显著字体载明“车位费为场地租赁及基础秩序维护费，非车辆保管费”，从源头上厘清法律关系。

2. 故障响应制度化：监控设备发生故障后，应在 48 小时内发布业主公告、启动报修程序并留存书面记录，同时增派安保人员巡逻并拍照留档，形成完整的履职证据链。

3. 硬件升级与风险转移：持续推进地下车库监控布点消除盲区，建立定期巡检台账化管理制度；同时可投保停车场责任险，将 20%至 30%的潜在赔付风险进行转移。

社区主理人模式对于社区治理和物业服务的影响与定位

作者：上海劲力律师事务所 沈彬律师

城市的社区治理与物业纠纷，实质就是几方力量斗法：业主、业委会、物业公司、居委会，再加上街道。近几年，在党建引领基层治理大背景下，“社区主理人”这一基层治理创新中涌现的新角色、新载体，正在不少地区的小区试点推开。本文仅从个人观点聊聊社区主理人模式到底会给我们的社区治理和物业服务带来什么。

一、什么是社区主理人模式

所谓社区主理人模式，是由业主中有热情、有能力、有时间的个人，以非官方身份牵头组织社区公共事务。从实务观察来看，社区主理人一般由居民区党组织筛选，从党员骨干、热心业主、专业技术居民、辖区商户代表中产生，部分项目采用公益志愿、少量补贴或者公共空间微收益反哺的方式运行。主理人主要承担民情收集、矛盾调解、议事参与、公共空间运营、业主与物业之间的中间沟通职能。

在上海，这一模式的兴起有两个背景：一是很多小区业委会成立难、换届难，业主长期处于“群龙无首”的状态；二是年轻一代业主对社区参与有了新需求，不再满足于交完物业费就当甩手掌柜。

社区主理人在形式上有点像“民间业委会主任”，但法律地位又比业委会模糊得多。无论是《民法典》物权编、《物业管理条例》，还是《上海市住宅物业管理规定》，均没有“社区主理人”这一法定主体，它不属于业主大会、业委会，也不等同于补位机制中的物业治理委员会（物治委）。社区主理人没有法律直接授予的决策权，不能直接决定维修资金使用、处置小区公共收益、选聘与解聘物业公司等事宜。

二、社区主理人与传统社区志愿者、社区工作人员的本质区别

社区主理人与传统社区志愿者、社区工作人员在角色定位、工作机制和功能侧重上存在显著差异。具体可以从核心特征、角色定位和运行机制三方面展开说明：

第一、核心特征：从“参与者”到“共创者”

社区主理人并非传统意义上的志愿者或普通治理参与者，而是以公益情怀为底色、专业能力为支撑的社区“治理合伙人”。他们兼具专业服务提供者、资源运营者、需求响应者的三重身份，更强调对社区需求的主动挖掘和资源整合能力。例如，在苏州工业园区胜浦街道，主理人通过盘活闲置空间，打造集老年助餐、四点半课堂等功能于一体的共享空间，有效解决双职工家庭托育难题。

第二、角色定位和运行机制与传统角色的本质区别

社区主理人，角色定位是党组织培育的“治理合伙人”，需具备专业特长与资源运营能力；工作机制是通过“招募—培育—激励—转化”全链条机制系统支持，可获得场地、资金等发展性资源。

社区志愿者，角色定位基于公益性与临时性参与服务，无专业资质要求；工作机制是依靠个人自愿投入，服务内容灵活但持续性较弱。

社区工作者，角色定位是专职从事社区管理与基础服务的人员，属于职业岗位；工作机制受薪酬体系约束，主要负责政策执行与日常事务。

总的来说，社区主理人本质是基层治理精细化的产物，其以主人翁意识扎根社区，通过专业化、可持续的方式激活居民参与，与传统志愿者、社区工作者形成功能互补。其核心价值在于填补公共服务盲区，实现“用陪伴代替管理、用共情驱动连接”。这一模式目前正在多地试点推广，未来还需进一步健全培育机制与政策保障。

三、社区主理人模式给社区治理与物业服务带来的正向作用

大量小区的物业矛盾，很多并非单纯的法律问题，而是沟通失灵问题。业主诉求零散，个体直接和物业交涉，极易情绪化对立；物业公司面对碎片化投诉，难以把握小区整体民意；居委会人手有限，很难下沉到每一栋楼细致收集诉求；很多小区业委会选不出来、运转失灵，出现自治监督真空。社区主理人模式，恰好可以在这个真空地带发挥缓冲价值，填补治理真空。一个有公信力的社区主理人，能把散沙般的业主拢起来，推动一些业委会想做而做不了的事。

第一、前置化解矛盾，降低诉讼与 12345 投诉增量。社区主理人扎根楼栋，把分散的漏水、停车、保洁、维保等零散诉求归集整理，形成诉求清单，对接居委会、物业开展协商，把业主个体情绪化投诉转化为理性、集中的沟通。很

多物业纠纷走到法院，根源就是缺少中间缓冲，小事拖大。社区主理人介入之后，部分矛盾在楼栋、在三方联席会议前端消化，减少信访、诉讼案件，减轻基层与司法的压力。

第二、填补自治力量缺口，为业委会、物治委培育群众基础。上海不少老旧小区、大型动迁小区，长期存在业委会“建不了、选不出、运转不了”的困境，虽然设置了物业治理委员会作为补位工具，但物治委组建也需要时间、人员筹备。在过渡阶段，社区主理人作为民间共治力量，开展民情摸排，对物业服务质量做民间层面监督，向街道、居委反馈物业真实履职情况。同时在参与公共事务过程中，发掘有责任心、懂法规的业主，为后续业委会换届、物治委组建储备人选。

第三、重塑业主与物业之间的信任关系，推动物业服务走向质价相符。上海售后公房、老旧小区普遍存在物业费标准偏低、服务提升难，业主觉得服务差不愿缴费的恶性循环。社区主理人可以承担双向解释工作：一方面向业主解读物业服务合同边界、物业运营成本，引导业主理性看待物业服务的局限性；另一方面把业主集体合理诉求传递给物业公司，倒逼物业对照合同整改服务。在公共空间改造、小区微更新事项中，社区主理人可以组织居民充分讨论，减少后期业主对改造项目的抵触。

第四、激活社区内生力量，弥补居委会人手不足的现实短板。居民区“两委”承担大量行政工作，很难深度介入每一户的物业纠纷。社区主理人来自小区内部，熟悉邻里情况，参与邻里调解、小区活动组织，分担基层治理事务，有助于实现党建引领下的多元主体协同共治。

四、社区主理人模式潜藏的现实风险与负面影响

大多数小区治理纠纷，很多矛盾的根源，不是因为“做事的人不够”，而是基于“法律地位模糊、权责边界不清”。社区主理人模式是一种实践创新，具备相当的治理价值；但缺少法律定位，一旦边界把握失当，反而会制造新的纠纷，对业主自治、物业服务行业带来负面冲击和实务隐患。

其一、容易出现角色越位，侵蚀法定业主自治权利。实务操作中存在一种现实风险：部分小区会把社区主理人当成“事实上的业委会”，让社区主理人直接参与决定维修资金申报、公共收益使用、物业服务考核打分，甚至直接和

物业公司谈续约、谈涨价。但社区主理人并非由全体业主选举产生，没有经过业主大会授权。如果社区主理人越权做出实质性决定，相关行为在司法层面不具备法律效力。一旦动用维修资金、公共收益出现问题，就会产生撤销纠纷、损害赔偿诉讼。

在此笔者必须清楚地介绍一下法定的制度设计：业委会是业主大会的执行机构；业委会失灵时，法定救济路径是街道牵头组建物业治理委员会，物治委有明确组成规则、公告程序，属于制度明确的补位主体。社区主理人应当定位为议事参与与民情收集者，不能替代物治委，更不能替代业主大会、业委会行使决策权。

其二、权责不对等，民事风险如何承担没有制度安排。社区主理人大多是热心业主，没有法定履职免责机制。如果社区主理人参与协调维修工程、公共项目，给出意见被采纳，后续项目出现质量、资金问题，业主遭受损失，应当向谁追责？社区主理人仅发表建议是否仍需承担过错赔偿责任？是个人担责还是社区承担？目前对这些问题并无统一规则。现实当中热心业主“好心办坏事”，最后被邻里起诉的案例并不鲜见，这也会打击热心居民参与社区事务的积极性。

其三、容易制造新的小区对立，甚至异化形成小圈子。社区主理人由社区发掘推荐，不是业主投票产生，天然就会有部分业主质疑代表性。当小区利益分化严重时，一部分业主认可社区主理人，另一部分业主则认为社区主理人只代表部分群体立场，不代表全体业主。业主群体分裂之后，不仅矛盾没有化解，反而加剧小区内部撕裂，后续开展业主大会、业委会选举阻力会更大。

其四、对物业服务企业形成两难处境。对物业公司而言，一方面需要配合社区主理人开展沟通协商；另一方面又明知社区主理人没有法定决策权限。完全听从社区主理人意见，后续可能被其他业主起诉合同、工程无效；完全不予配合，又面临来自基层社区的治理压力。实务中已经出现物业夹在中间左右为难的局面。部分物业甚至会刻意绕开业委会、物治委，直接与社区主理人沟通，规避法定议事表决程序，埋下合同效力隐患。

其五、容易弱化业主的主体意识。长期依靠外部推选的社区主理人解决物业问题，会弱化全体业主主动参与业主大会、选举业委会的意识。部分小区会

形成“遇事找社区主理人，不用开业主大会”的惯性，回避艰难但法定的业主自治程序，把临时过渡模式演变为长期替代模式，这并不符合《民法典》确立的业主自治立法精神。

五、法治化完善路径：社区主理人模式应当守住的制度边界

结合上海本地法规以及办案实践，社区主理人可以作为非常好的共治补充，但应当恪守“参与而不决策、参谋而不代替”的定位，处理好和业委会、物业治理委员会、居委会、物业公司之间的关系，扬长避短。

第一、明确功能定位，厘清权力红线。社区主理人应当严格限定为民情收集员、议事调解员、沟通联络员，仅参与座谈、提出意见建议，不得代替业主大会、业委会、物治委做出实体决定。涉及业主共同决定事项，必须回归《民法典》第278条的法定程序。尤其是维修资金、公共收益、选聘物业、物业费调整等重大事项，必须严格依法履行表决、公示程序，不能以社区主理人的协商意见替代法定表决。如果确需社区主理人代表业主与物业交涉，最好由业主大会或业委会出具书面授权委托书，明确权限和期限。

第二、建立公开遴选、回避、信息公开、退出机制。社区主理人的人选、工作职责、补贴情况应当在小区内完整公示，接受全体业主监督；建立回避制度，小区内有经营业务、和物业公司存在利害关系的居民应当回避不得担任社区主理人；社区主理人掌握的信息、经手的资金，必须公开透明，否则极易引发信任危机甚至法律纠纷；社区主理人应设置正常退出机制，不能“一经选定长期任职”。

第三、做好与法定补位机制的衔接。社区主理人是民间共治力量，不能替代物业治理委员会。对于符合条件的小区，应当积极推动业委会组建换届；业委会确实失灵的，由街道依法组建物治委履行临时补位职责。社区主理人可以作为物治委的民间顾问、列席人员，提供意见，但不能取代物治委的法定身份。

第四、厘清风险责任边界，做好风险隔离。明确社区主理人发表意见仅属于民间参考意见，不对决策后果承担民事责任；重大事项仍然由法定主体（业主大会、业委会、物治委）做出，由法定主体承担相应责任，保护热心参与社区事务的普通居民，避免“热心者担责”的不合理局面。

第五、引导物业服务企业把握合规底线。物业公司应当分清沟通对象和决

策对象：可以听取社区主理人的意见，但涉及合同变更、资金使用等与业主权益相关问题，只认可业主大会、业委会、物业治理委员会的正式书面决议，不能仅凭社区主理人口头意见实施，从而防范合同无效、侵权赔偿的法律风险。

六、结语

城市社区治理，尤其是上海目前存在的海量老旧小区、动迁房的物业治理，不能完全寄希望于一套制度包打天下。社区主理人模式，是基层面对现实困境做出的有益探索，能够有效弥补治理力量不足。同时，这一模式说到底仍然是一股民间自治的力量。在城市治理里，它回应了业主参与社区治理的真实需求，有其存在的合理性。但治理创新不能突破法律框架，民意不能逾越法律。社区治理的现代化，不是靠几个热心业主就能实现的。它需要法定组织的健全、物业服务市场的规范、业主法治意识的提升，以及各方在规则框架内的良性互动。社区主理人可以做“润滑剂”，但不能做“决策者”；可以做沟通桥梁，但不能架空业主自治制度。只有守住法定权责边界，把社区主理人纳入法治化轨道运行，才能真正实现激活社区活力、缓和物业矛盾，实现小区共建共治共享；反之，如果混淆参与权与决策权，这种治理创新，未来就会源源不断地衍生出新的民事纠纷。

业主以业主大会的决定侵犯其合法权益为由请求撤销该决定的，该决定必须侵害达到多数业主合法权益的程度

作者：上海大沧海新闵律师事务所 颜一峰律师

【引言】《民法典》第二百八十条第二款规定，业主大会或者业委会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。此处的侵害业主合法权益应理解为侵犯达到大多数业主合法权益的程度，并不能理解为侵犯起诉撤销权业主的权益。同时法院对业主大会的程序是否合法仅负责依照物业管理法律规定的要件进行形式审查的义务，对于业主大会和业委会在选举、表决过程中的计票情况及每份投票是否符合业主的真实意思不负有深入实质审查的职责。本文将通过笔者曾承办的一起业主撤销权纠纷对该问题进行探讨。

【基本案情】原告是宿州 xx 项目业主(开发商)，且是业主委员会成员之一(原告委派本公司员工侯 X 作为业委会委员)。2023 年 9 月 24 日，被告以所谓的“业委会主任办公会”的名义，在仅有 3 名业委会人员(参加人员为王 X、吴 X、王 X，实际业委会成员为 9 人)参会的情况下，就做出了“启动投票程序，定于 9 月 25 日发出公告，10 月 10 日启动投票”的决定。该决定不仅严重侵犯了原告作为业委会成员的知情权、参与权和表决权，也不符合相关法律法规规定的业委会会议议事规定。在 9 月 25 日，被告发出的《宿州市南翔云集校区关于选续聘物业服务企业方案等事项召开业主大会会议的公告》中，被告对于“二选一”中的两个重要的需要广大业主知晓并确定如何选择文件，一是《南翔云集公开选聘物业服务企业方案》，二是原物业服务合同，这两份文件并没有随着该公告进行公示，试想在此种情况下，业主如何去做出决定。

在该份公告中，被告采用了线上投票的方式，但对于如何进行线上投票并没有明确说明。经了解，线上投票只要输入身份证号码就可以投票，不能保证业主投票的真实性。而且，原告发现被告雇佣人员到商户经营场所以承诺降低物业费的方式诱导业主选择不再同意续聘在管物业服务企业，此种情况，更不

能保证业主投票的真实性。

在《宿州市南翔云集关于“是否同意授权业委会采用公开招标选聘新的物业服务企业”的业主大会会议的表决结果及会议决议公告》中，只是授权被告采用公开招标的形式选聘新的物业服务企业，但并没有授权被告可以自主确定招标要约的实质性条件和程序性条件。如何确定新的物业费标准，新的物业服务合同的基本条款如何确定同样要事先征求广大业主的意见，严重损害了广大业主的知情权、建议权和表决权，也有可能实质性损害广大业主的切身利益。

需要重点说明的是，在业主委员会作出的一系列委托招标行为中，原告作为业主委员会成员之一，均没有通知原告参加，原告也对此毫不知情，严重侵害了原告作为业委会成员的参与权和表决权。同时，就原告来说，原告是宿州xx项目最大的业主，原告对自有物业的部分租赁户只收取2.5元/平方米/月的物业费，远低于招标公告中确定的物业费标准，在同样满足物业服务的情况下，显然损害了原告的合法权益。

综上，在原告业委会主任王X不具备业委会成员合法身份的情况下(关于该情况，已经有云集业主向法院另案起诉),被告的上述行为违反相关法律规定，侵犯了广大业主的合法权益，请求人民法院判如所诉。

笔者接受被告（小区业委会）的委托应诉认为：本次业主大会的实体及程序都是符合法律规定的，因为现物业公司是开发商引进的，根据《民法典》的940条所规定，前期物业服务合同是建设单位与物业服务人订立的,业委会或者是业主与新物业公司订立的物业合同生效，前期物业合同终止，解聘的程序不适用于前期物业。对于新的物业招投标是业主大会对于业委会的概括性授权，业委会的职权范围里面是业主大会授权业委会的其他相关的工作内容，具体如何选聘通过概括性的授权，由业委会去完成这个工作。业委会通过安徽省招投标信息网公开招标，是符合业主大会决议的，并且是公开招标的，是由竞标企业来竞选参标的，是择优入选，关于本案查票的问题，原告作为原告，有具体的举证义务，得证明业主大会当中存在票选问题，才有可能进行查票，而不是无端地指责认为需要通过法院来进行查明，户数不等于表决权数，一个业主在小区里面有几套房屋也只是一票表决权。

最终通过表决程序及表决内容均与法律规定无悖，且符合全体业主利益，

并未侵害业主权益。

2024年6月，宿州市埇桥区法院认为该小区业委会作出的业主大会表决的程序及内容合法，原告虽对上述表决票的统计结果提出异议，但未能提供充分有效的证据予以佐证。判决驳回原告诉请。

原告开发商因不服一审判决向宿州市中级人民法院提起了上诉，笔者再次接受该小区业委会的委托。最终二审法院依然采纳了笔者提出的代理意见，维持了一审判决，驳回了原告开发商的上诉请求。

【关于本案的思考】

笔者认为业主撤销权，必须为侵犯达到大多数业主合法权益的程度并不能理解为侵犯起诉撤销权业主的权益。

本案是业主撤销权纠纷案件，业主大会及业主委员会《中华人民共和国民法典》第二百八十条第二款规定，业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院撤销。此处的侵害业主合法权益应理解为侵犯达到大多数业主合法权益的程度并不能理解为侵犯起诉撤销权业主的权益。本案中，原告认为业主大会关于“宿州市南翔云集关于是否同意授权业委会采用公开招标选聘新的物业服务企业的业主大会会议的表决结果及会议决议公告”事项的表决过程违法，审理认为，被告系经业主大会选举产生，是小区业主自我管理的自治组织，物业管理区域内的选举、投票等活动系小区业主的自主管理行为。有关业主大会、业委会选举、表决等物业管理法律规定的立法目的是更好地保障小区业主的自主权利，使小区管理活动能够体现大多数业主的意愿。

笔者认为对形成统计结果的有关选票、表决票等的真实性逐一进行核查，这已超出了法院的审查范围。

如个别业主对业主大会作出决议的程序提出异议，根据举证责任原则，应当由提出异议者举证证明业主大会作出决议的程序不符合相关规定。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条规定，当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人

承担不利后果。在本案中，对于投票过程中的一些环节，例如表决票统计的真实性等，业主虽然有权利对违反程序的业委会的决定申请撤销，但需要提供证据证明业主大会在表决过程中存在违法或者造假等情况；而如果业主不能提供相应的证据，则法院有理由相信有关业主大会会议记录及表决统计结果的真实性。法院对业主大会的程序是否合法仅负责依照物业管理法律规定的要件进行形式审查的义务，对于业主大会和业委会在选举、表决过程中的计票情况及每份投票是否符合业主的真实意思不负有深入实质审查的职责。原告作为业主，其认为投票过程及结果不符合法律规定，虽然其作为业主占有较大面积，但相对于业主大会，也仅具有一票表决权，其提供其他业主的书面说明仅属证人证言，亦未能到庭作证，相关证据的真实性本院无法确认。其次，根据被告一审提供的各次会议的召开及投票程序及结果，并有相关的开会选票及照片相印证，业委会成立及召开更换物业会议决定程序合法，至于业主大会对业委会的授权范围，系业主大会的权利，与本案撤销权无关。业主委员会的工作涉及众多业主，不排除部分业主在行使权力时持漠不关心的放任态度，但业委会的工作并不能因此停滞。被告的本次选聘工作在程序上不可能做到尽善尽美，也不可能满足全体业主的需求，但从其整体程序和投票结果看，并无严重违法情形，也符合大部分业主利益，结合考量原告与前期物业的关系，难以认定被告本次选聘新物业达到侵害大部分业主合法权益的程度。司法作为中间裁判机关，应秉持中立谦益的裁判思路，对于小区业主自我管理的自治组织的自治事项应予充分尊重，在无证据证明存在严重违法及侵犯业主合法权益的情形下，不予撤销。

某甲公司与某大会、某甲华府第五届业主委员会（以下简称某委会）

业主撤销权纠纷之案例

作者：上海浦茂律师事务所 刘萍律师

案例简要：

原告为案涉小区开发商，地下车库未对外出售，产权人仍登记为原告。2025年8月9日，被告某委会发布《关于某甲华府召开业主大会会议的公告》，公布召开业主大会并采用书面征求意见的形式征集全体业主意见。事项一：关于业主大会授权业主委员会委托律师事务所指派律师，就侵害业主合法权益的行为提供法律服务（包括但不限于法律咨询、代理诉讼等），相关费用（含律师费、咨询费等）从小区公共收益中列支（费用不超过五万元）；事项二：关于物业服务企业选聘（酬金制）或续聘（包干制）的方案。某甲华府小区业主总户数为234户，专有部分总面积为40,258.22平方米，按每户以1个业主权利人计算投票权数，以及同一售买人拥有一个以上专有部分的按一人计算，业主投票权总数应为233票。2025年9月7日，两被告发布《关于某大会会议决定的公告》，表决事项经参与表决专有部分面积过三分之二的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

原告认为，该决议违反法律规定应予以撤销，理由如下：第一，原告系某甲华府地下车库的产权人，根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条的规定，建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，符合《中华人民共和国民法典》第二编第六章所称的专有部分规定，原告拥有的地下车位，具有构造、利用上的独立性，且登记在不动产产权证书中，应予认定为“专有部分”，应将车位面积计入投票范围。两被告作出的决议内容侵害业主的合法权益，且作出该决议的表决程序未将原告车位的建筑面积计入专有部分面积，导致整个表决结果的数据统计有误，有损业主的程序性权益。第二，在该公告附件一《某甲华府小区关于选/续聘物业服务企业方案》中，第三部分“物业服务费收费标准”，包含了停车费收费标准，但就公开招标实施方式的收费标准，未与原告即车位产权人协商，擅自决定仍然延续原标准，且授权新的物业公司收取地下车位租赁费，导致原

告自 2025 年 12 月 12 日起未能收到地下车位租赁费，侵害了原告的实体权利。

第三，被告与某乙公司签订的《物业服务合同》第三条约定，机动车产权车位业主需要向乙方支付物业费 150 元/个/月，但此前的物业服务合同无此约定，两被告在召开业主大会公告后所附的物业服务企业方案当中也未披露，该行为侵犯了原告的收益权。

被告某乙华府、某委会共同辩称，不同意原告诉请。原告诉讼主体不适格，根据《某乙华府议事规则》规定，组成业主大会的全体业主对应房屋面积构成：住宅 39,000 平方米，233 套；非住宅 800 平方米，住宅配套会所 1 套。不包括附属的地下车库面积。

法院认定事实为：原告为上海市长宁区新华路 666 弄 5 号全幢（建筑面积 752.85 平方米）及地下车库（建筑面积 2,452.11 平方米）的登记权利人。2025 年 8 月 9 日，某委会发布《关于某甲华府召开业主大会会议的公告》，其中载明：。。。 （略），2025 年 9 月 7 日，某乙华府、某委会发布《关于某大会会议决定的公告》，其中载明：。。。。 （略）。

某乙华府议事规则第二条约定，业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。业主大会会议选举产生业主委员会，业主委员会负责执行业主大会依法作出的决定，依法履行业主大会赋予的职责。第六条约定，物业管理区域概况：房屋总建筑面积约 45,000 平方米；房屋面积构成：住宅 39,000 平方米，233 套；非住宅 800 平方米，住宅配套会所 1 套。

法院认为，本案的争议焦点在于，两被告于 2025 年 9 月 7 日作出的《关于某大会会议决定的公告》是否存在程序违法、内容侵害业主实体权利的情形，是否应予撤销。针对原告提出的撤销理由，本院评析认定如下：

其一，原告主张，其作为地下车库登记产权人，但召开业主大会时未将地下车库面积纳入专有部分建筑物面积，未赋予其表决权利，存在程序违法，且侵害了其实体权利。本院认为，首先，根据查明的事实，原告为案涉小区开发商，地下车库未对外出售，产权人仍登记为原告。对开发商自持车位是否纳入表决面积应结合小区业主大会议事规则进行认定。根据某乙华府议事规则，地下车库面积并未纳入专有部分建筑物总面积，原告该主张缺乏依据。其次，从投票结果来看，即便地下车库面积应纳入专有部分建筑物总面积，原告针对该

部分享有投票权且视为其未选择采用公开招标方式聘用物业服务企业，案涉决议投票仍已达到法定比例，未达到足以撤销决议的程度。

其二，原告主张，其作为地下车库登记产权人，两被告在发布《某甲华府小区关于选/续聘物业服务企业方案》时，未与其协商停车费收费标准，擅自决定延续原标准。本院认为，虽然原告作为车库产权人具有自主定价权，但同时，根据《中华人民共和国民法典》第 276 条规定，**建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。小区停车位是全体业主生活的配套设施，开发商的自主定价权并非不受限制。根据《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》，建设单位所有的机动车停车位向业主、使用人出租的，其收费标准应当在前期物业服务合同中予以约定。业主大会成立前，收费标准不得擅自调整；业主大会成立后，需要调整的，建设单位应当与业主大会按照公平、合理的原则进行协商，协商确定的价格应当向区房屋行政管理部门备案。**两被告发布的选/续聘物业服务企业方案中，停车费收费标准较原收费标准并无调整。此前的物业服务合同明确约定“建设方应与业主大会授权的业主委员会协商确定停车位租赁费并在小区内公告”，在公告之前，原告亦未与业主大会沟通过收费标准调整，两被告在公告中延续此前收费标准并未侵害原告实体权利，对原告该项主张，本院难以采纳。

其三，原告主张，此前的物业服务合同中并未约定机动车停车位产权业主需向物业公司支付物业费 150 元/个/月，在选/续聘物业服务企业方案中也未披露，但在新的物业服务合同却增加该约定，原告并未授权某丁公司收取地下车位租赁费，原告自 2025 年 12 月 12 日起未能收到该费用，两被告的行为侵犯了原告的收益权。本院认为，其一，业主撤销权的客体是业主大会作出的决议，而非物业服务合同本身。若原告对新物业服务合同内容持有争议，应另循途径解决。其二，根据在案证据，被告某委会在发布的公告附件中，载明了“机动车停车位产权业主支付物业费 150 元/月/辆”，不存在原告所述未披露情形。其三，原告与两被告提供的地下停车位收费标准及对应车位数量虽不一致，但均确认总车位数 115 个，根据现有业主大会公告附件及物业服务合同，核算后原告每月需支付物业费 17,250 元。根据原合同约定，按照原告提供的数据，原告每月需支付物业费 16,335 元；按照两被告提供的数据，原告每月需支付物业费

16,050 元。与此前相比，现有合同约定的原告应支付的物业费标准有所上涨。关于物业费标准，可通过市场竞价与物业公司协商确定，价格小幅上涨不必然表明物业费标准不合理且侵害产权人的利益。从现有证据来看，业主大会通过合法合规的程序，将地下产权车位物业费标准小幅提高，并未超出周边正常市场价格，难以以此认定侵犯了原告的实体权利，达到可撤销案涉决议的程度。综上，原告要求撤销案涉决议，缺乏事实和法律依据，本院依法不予支持。

法院判决：驳回原告某甲公司的诉讼请求。

笔者认为：原告作为地下车位的产权人，有使用、收益的权利，但其权利要受到限制，其要上调价格，需要与业主大会授权的业主委员会按照公平合理的原则进行协商沟通，并向区房屋行政管理部门备案。但在实务上，原始开发商要对地下产权车位上调价格，业主大会和业主委员会大都不同意，导致会发生矛盾和冲突，反而会影响车位的正常使用，所以两方协商要在公平合理的原则的基础上，就显得非常重要。

从“越权设禁”到“尊重自治”：行政规范性文件的自我矫正与治理转型

——以《上海市物业服务招标投标管理办法》修改为视角

作者：上海汉盛律师事务所 马嫻媛律师

一、概述

2025年11月3日上海市房屋管理局发布了《上海市物业服务招标投标管理办法》（以下简称“《办法》”）第一版，之后又在2026年4月时发布了第二版，对其中部分条款的标题及内容进行了细节上的修改和调整，这些修改和调整看似仅是几处文字表述的调整，实则蕴含着深刻的法理逻辑与治理理念变革。其中，第九条从“业主大会不得续聘”到“业主大会可以约定不再续聘”的转变，以及第十二条删除“不予备案”的规定，尤为引人注目。这些修改并非孤立的技术性修补，而是制定机关在厘清自身法律权限、回应上位法精神、顺应政府职能转变背景下的系统性自我矫正。

本文将以此《办法》的法律性质为基点，从行政法与民法双重视角，深入剖析上述条款修改所体现的规范转型意义。

二、《办法》的法律性质

对《办法》条款修改进行评析的前提，是准确界定其在我国法律体系中的位阶与性质。根据《中华人民共和国立法法》第八十二条、第九十八条之规定，地方政府规章须经政府常务会议或者全体会议决定，并由省长、自治区主席、市长或者自治州州长签署命令予以公布。而《办法》由上海市房屋管理局发布，其制定主体为市政府工作部门，不具备地方政府规章的制定资格。因此，《办法》在法律性质上应定性为行政规范性文件。

这一性质界定至关重要。行政规范性文件的核心功能在于执行法律、法规、规章及国家政策，为不特定的相对人提供行为指引。其权限边界在于，内容不得设定减损公民、法人和其他组织权利或者增加其义务的规范。这一“红线”是审视《办法》第一版中的部分条款是否越权，以及第二版修改是否回归本位的根本标准。

三、第九条的修改：从“业主大会不得续聘”到“可约定不续聘”的修改

第九条的修改是本次修改的核心，先来看一下发布的新旧两个版本的不同之处：

序号	第一版	第二版
	物业服务企业有下列情形之一的，业主大会不得续聘：	物业服务企业有下列情形之一的，业主大会可以约定不再续聘
(一)	在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的	在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单的
(二)	物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台	物业服务合同期内被行政处罚并纳入上海市公共信用信息平台
(三)	物业服务企业综合评价为最低等级的	物业服务企业综合评价为最低等级的
(四)	业主委员会组织开展物业服务满意率评价,满意率低于 80%的	业主委员会组织开展物业服务满意率评价,满意率低于 80%的
(五)	企业的失信行为记分满 6 分的	企业的失信行为记分满 6 分的
(六)	物业服务合同中约定的不得续聘情形	其他不再续聘情形

第九条的修改是本次修改的核心，其将第一版中的“业主大会不得续聘”改为“业主大会可以约定不再续聘”，实现了从禁止性规定到指引性规定的根本转变。

(一) 行政法视角：从“越权干预”到“回归本位”的权限矫正

第一版第九条使用“不得”字样，实质上为业主和物业服务企业设定了一项禁止性的义务，直接干预了双方的缔约自由。这一规定已超出规范性文件的“内容不得设定减损公民、法人和其他组织权利或者增加其义务”的边界，构成了对民事主体意思自治的不当干预，。

第二版将其修改为“业主大会可以约定不续聘”，将条款性质从“禁止性规定”转变为“提示性、指引性规定”。它不再强制要求当事人必须如何行为，

而是提示市场主体在合同中可以对此事项进行约定，将决定权交还给市场。这一修改是制定机关向指导、服务职能的理性回归，体现了对自身权限边界的清醒认知与严格恪守。

（二）民法视角：合同自由与业主共同管理权的回归

从民法角度审视，第一版“业主大会不得续聘”的规定与上位法确立的业主自治原则存在明显冲突。《中华人民共和国民法典》第九百四十七条明确规定：“物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。”该条文将续聘的决定权完全赋予了业主，并未授权地方政府或其部门对此设定禁止性规定。

第二版修改后，续聘与否完全由业主共同决定，物业服务合同的契约属性得以强化，与《民法典》关于业主自治和合同自由的规定相衔接。这不仅是法律文本的统一，更是对业主作为物业所有权人主体地位的尊重，使民事法律关系回归其应有的平等、自愿状态。

（三）治理模式转型：从“刚性管制”到“柔性治理”的实践样本

此次修改还是物业服务领域政府治理模式从“事前设禁”的刚性管制向“尊重合约、事后监管”的柔性治理转变的典型体现。

第一版“业主大会不得续聘”是一种“一刀切”式的事前管制，其背后逻辑是行政机关试图通过统一规则来预先排除其认为可能发生的市场失灵。第二版“业主大会可以约定不续聘”则体现了“放管服”改革背景下政府与市场关系的重塑。政府不再充当“家长”角色，而是退后一步，尊重市场主体通过合同谈判达成的个性化安排，将监管重心从事前审批转向事中事后监管。这种转变既保障了业主的共同管理权，也维护了物业服务企业的合理预期，是优化营商环境、激发市场活力的具体实践。

四、第十二条修改：从“刚性拒绝”到“柔性引导”的程序优化

除第九条的修改以外，第二版的第十二条删除了在招标备案环节规定，招标人逾期未补充材料或材料不符合要求的，区房管部门“不予备案”的表述。

从行政法角度看，备案制度本身属于事后告知性程序，而非行政许可或审批。行政机关不宜在备案环节直接作出“不予备案”的终局性拒绝决定，因为这可能被理解为禁止招标人继续推进招标程序，从而构成对招标人民事权利的

实质限制。删除该规定后，区房管部门的职责回归到“一次性告知”的程序性引导，这更符合备案制度的本意，也降低了行政机关因不当干预而面临的法律风险。

从民法角度看，这一修改消除了招标人因备案材料问题而无法推进招标程序的法律障碍，保障了招标人依法开展招标活动的民事权利，减少了程序性规定对民事活动的过度钳制。删除“不予备案”的规定，标志着行政机关在招标备案环节从直接作出终局性不利决定，转向更符合上位法精神的程序性引导，强化了服务型政府理念。

五、结论

《上海市物业服务招投标管理办法》第九条与第十二条的修改，并非简单的文字调整，而是一次深刻的法律权限矫正与治理模式升级。它清晰地展示了一条逻辑主线：作为行政规范性文件，其制定机关必须在法定权限内行事，不得越权干预民事主体的意思自治。

通过将“不得”改为“可约定”，删除“不予备案”的刚性规定，《办法》从“越权设禁”回归到“服务指引”的本位，从“刚性管制”迈向“柔性治理”。这一转变，不仅使《办法》自身与《民法典》等上位法保持了一致，更生动地诠释了在“放管服”改革和优化营商环境的大背景下，政府如何通过自我约束和职能转变，更好地尊重市场规律、激发市场活力，最终实现政府治理与市场自治的良性互动。

李某诉孙某归还车位案

——无效协议不受法律保护

作者：上海和基律师事务所 徐晓东律师

关键词 恶意串通 无效协议 诚信原则 公共资源平等分配

基本案情

原告李某诉称：2002年，其作为上海某小区的首批业主，由物业分配了一个地下固定车位。2009年，孙某购房入住，并于次年同李某私下签订《协议书》，约定李某出借该车位，由孙某代缴停车费，李某可随时要求无条件归还。后孙某在李某不知情的情况下，直接与物业公司签订停车合同，约定孙某拥有该处车位的使用权。时隔多年后，李某重新搬回该小区，要求孙某归还车位被拒绝，经多方沟通无果。故请求判令：孙某返还车位使用权。

被告孙某辩称：其是合法取得了车位使用权，李某十几年未主张权利，早已失去使用权。

法院经审理查明：该小区地下车位产权属开发商，物业公司接受委托代为管理，在原车位使用人主动放弃或房屋出售的情况下，其会根据登记排队顺序进行分配，禁止私下转让。

小区规划用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足业主的需要。该小区停车管理规则明确，如有原使用人主动放弃或原使用人房屋出售两种情况，均应按照业主登记排队顺序，对车位进行分配。由此，在车位数量尚不能满足业主停车需求的情况下，孙某和李某为约定车位使用事宜签订的《协议书》，构成恶意串通，违反了小区停车管理规则，损害了其余业主的权利，应属无效。李某基于《协议书》请求返还车位，人民法院不予支持。孙某基于《协议书》实际使用车位，并在李某不知情的情况下，与物业公司签订《车辆停车合同》，既有违诚信原则，又规避了停车管理规则，其权利亦不应受到保护。考虑到系争车位如何使用属于业委会及物业公司的小区管理事务，故应由业委会及物业公司根据相应规则重新进行分配。

由此，人民法院判决：驳回李某的诉讼请求。一审判决后，李某和孙某提起上诉，二审维持原判。

裁判理由

法院生效裁判认为：

一、凝聚共识：完善停车管理规则

“停车难”问题，不仅是城市治理的难点，更是关系社会民生的要事。当前，随着私家车保有量不断增长，小区车位供需矛盾日益凸显，不少停车资源紧张的小区纷纷制定停车管理公约，明确车位严禁私下转借、私自约定占用，须严格遵照管理规则统一规范分配、公平有序使用。

《中华人民共和国民法典》和《上海市住宅物业管理规定》的相关规定均表明，车位使用权具有公共属性。实践中，小区停车管理规则往往需要因地制宜、科学制定，既需要平衡新、老业主间首辆车与多辆车的停车诉求，也需要兼顾车位长期使用状态及小区整体秩序安宁。此类涉及全体业主停车权益、共有管理权利的重大事项，依法须经业主大会表决通过后方可施行，确保规则合法合规、民意共建共治。

二、社区共治：管理规则不容规避

经业主大会表决通过的停车管理规则，承载着小区整体利益和共同意志，对全体业主具有约束力，任何个人不得私下变通、刻意规避。

本案中，李某和孙某之间对特定车位“暂时借用，随时收回”的约定，以及孙某基于《协议书》获得系争车位实际使用权后，又以自己名义与物业公司签订《车辆停车合同》，均意图规避小区车位登记排队分配机制，破坏公共资源平等分配原则。上述行为构成恶意串通损害他人合法权益，使得其他轮候业主的期待权落空，既违背诚实信用原则，也违反了小区管理公约。因此，相关私下约定及违规签订行为均不受法律保护。

三、强化监管：停车管理公开透明

小区停车管理事务虽主要由物业公司负责，但车位分配、合同签订、使用权确认等关键环节，仍需严格遵循小区停车管理规则。物业公司在履职过程中，应充分做好权属核验与情况核实工作，审慎依规办理相关手续，主动维护车位管理秩序。

同时，规则的有效运行亦离不开多方监管。居委会及相关行政管理部门应加强对物业公司的监督和指导；业委会及业主应积极行使业主知情权、监督权，督促物业公司定期公布车位使用、排队及收支情况，确保全程阳光透明。

全体业主也应自觉遵守车位管理公约，摒弃私下转借、私自约定占用等侥幸心理。唯有共同遵守规则，共同维护规则，才能守住公共资源公平分配的底线，维护邻里和谐与社区治理稳定。

裁判要旨

恶意串通损害他人合法权益的私下约定及违规签订行为均不受法律保护。

关联索引

《中华人民共和国民法典》第 7 条、第 154 条、第 276 条。

上海市宠物管理相关法律及实务现状分析

作者：上海日盈律师事务所 江德立律师

XX 同志：

一、上海市宠物饲养管理职能部门的划分及职权范围

（一）公安机关

1、管辖权限：

- （1）行政许可：养犬登记、犬证年检、烈性犬认定、禁养犬查处；
- （2）查处无证养犬、违规饲养烈性犬；
- （3）对犬只遛放不牵绳、不佩戴嘴套、放任犬恐吓他人、犬只持续吠叫扰民、犬只伤人警情进行处置，并处以罚款；
- （4）收容扣押流浪犬、走失犬、伤人犬只；
- （5）接警调查取证、制作笔录、组织邻里调解。

（二）城市管理综合执法部门

1、管辖权限：

饲养宠物影响环境卫生。

（三）农业农村部门

1、管辖权限：

- （1）对饲养的犬只实施狂犬病强制免疫；
- （2）监管宠物医院、动物诊疗机构；
- （3）动物防疫工作：病死动物的无害化处理；
- （4）对动物防疫、畜禽养殖、动物诊疗、水生野生动物等行使监督检查权和行政处罚权；
- （5）对未取得动物诊疗许可擅自执业、违反强制免疫规定、违规处置病死动物等行为，责令整改、罚款、没收违法所得，并依法无害化处理相关动物；
- （6）依据《畜牧法》公布畜禽遗传资源目录，认定家禽（畜禽）范围。

（四）市场监督管理局

1、管辖权限：

监管宠物店、宠物繁育、宠物寄养等经营性主体营业执照。

（五）绿化和市容管理局

1、管辖权限：

（1）针对异宠的特殊管辖：饲养野生保护动物、外来入侵物种（如部分狐狸、蜥蜴、陆龟等），由林业部门执法；

（2）非法饲养保护动物可没收、处罚，涉嫌犯罪移送公安；

（3）依据《野生动物保护法》制定并公布陆生野生动物保护名录，认定相关保护动物；

（4）对陆生野生动物保护行使监督检查权、认定权、查处权与行政处罚权；

（5）对非法猎捕、交易、饲养、食用陆生野生动物，或违法引入外来入侵物种的，没收实物、处以罚款、吊销相关许可，涉嫌犯罪的移送公安。

（六）居民委员会、业主委员会、物业服务企业

1、管辖权限：在区域内进行宣传、劝导、调解。无行政执法权。

二、上海乃至全国目前关于宠物管理的主要法律法规依据

（一）《中华人民共和国民法典》第九章 饲养动物损害责任

第一千二百四十五条 饲养的动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意或者重大过失造成的，可以不承担或者减轻责任。

第一千二百四十六条 违反管理规定，未对动物采取安全措施造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意造成的，可以减轻责任。

第一千二百四十七条 禁止饲养的烈性犬等危险动物造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。

第一千二百四十八条 动物园的动物造成他人损害的，动物园应当承担侵权责任；但是，能够证明尽到管理职责的，不承担侵权责任。

第一千二百四十九条 遗弃、逃逸的动物在遗弃、逃逸期间造成他人损害的，由动物原饲养人或者管理人承担侵权责任。

第一千二百五十条 因第三人的过错致使动物造成他人损害的，被侵权人可以向动物饲养人或者管理人请求赔偿，也可以向第三人请求赔偿。动物饲养人或者管理人赔偿后，有权向第三人追偿。

第一千二百五十一条 饲养动物应当遵守法律法规，尊重社会公德，不得妨碍他人生活。

（二）《中华人民共和国治安管理处罚法》

第八十九条 饲养动物，干扰他人正常生活的，处警告；警告后不改正的，或者放任动物恐吓他人的，处一千元以下罚款。

违反有关法律、法规、规章规定，出售、饲养烈性犬等危险动物的，处警告；警告后不改正的，或者致使动物伤害他人的，处五日以下拘留或者一千元以下罚款；情节较重的，处五日以上十日以下拘留。

未对动物采取安全措施，致使动物伤害他人的，处一千元以下罚款；情节较重的，处五日以上十日以下拘留。

（三）《上海市养犬管理条例》

仅规范犬只；对非犬类如猫、异宠，公安机关无法依据本条例处罚；仅可依据《中华人民共和国治安管理处罚法》处置饲养动物干扰他人正常生活、驱使动物伤人行为。

（四）《上海市市容环境卫生管理条例》

第四十七条 本市农村以外地区，不得饲养家禽家畜。因教学、科研以及其他特殊需要饲养的除外。违反规定的，由城市管理综合执法部门责令限期处理或者予以没收，可以处五十元以上五百元以下罚款。

饲养宠物不得影响环境卫生。对宠物在道路和其他公共场所产生的粪便，饲养人或者管理人应当及时清除。未及时清除宠物粪便的，由城市管理综合执法部门责令改正；拒不改正的，处二十元以上二百元以下罚款。

饲养信鸽应当符合体育管理部门的有关规定，具备相应的条件，并采取措施防止影响周围环境卫生。饲养信鸽影响环境卫生的，由城市管理综合执法部门责令改正；拒不改正的，处一百元以上一千元以下罚款。

第五十二条 禁止下列影响环境卫生的行为：

（三）乱倒污水、粪便，乱扔家禽家畜、宠物等动物尸体；

（四）法律、法规规定的有损环境卫生的其他禁止行为。

违反前款规定的，由城市管理综合执法部门责令改正，可以处警告、罚款。其中，违反前款第三项规定的，对个人可以处五十元以上二百元以下罚款，对

单位可以处五千元以上五万元以下罚款。

（五）《中华人民共和国畜牧法》

第二条 在中华人民共和国境内从事畜禽的遗传资源保护利用、繁育、饲养、经营、运输、屠宰等活动，适用本法。

本法所称畜禽，是指列入依照本法第十二条规定公布的畜禽遗传资源目录的畜禽。

蜂、蚕的资源保护利用和生产经营，适用本法有关规定。

第十二条 国务院农业农村主管部门负责定期组织畜禽遗传资源的调查工作，发布国家畜禽遗传资源状况报告，公布经国务院批准的畜禽遗传资源目录。

经过驯化和选育而成，遗传性状稳定，有成熟的品种和一定的种群规模，能够不依赖于野生种群而独立繁衍的驯养动物，可以列入畜禽遗传资源目录。

（六）《中华人民共和国野生动物保护法》

第七条 国务院林业草原、渔业主管部门分别主管全国陆生、水生野生动物保护工作。

县级以上地方人民政府对本行政区域内野生动物保护工作负责，其林业草原、渔业主管部门分别主管本行政区域内陆生、水生野生动物保护工作。

县级以上人民政府有关部门按照职责分工，负责野生动物保护相关工作。

第十二条 国务院野生动物保护主管部门应当会同国务院有关部门，根据野生动物及其栖息地状况的调查、监测和评估结果，确定并发布野生动物重要栖息地名录。

省级以上人民政府依法将野生动物重要栖息地划入国家公园、自然保护地等自然保护地，保护、恢复和改善野生动物生存环境。对不具备划定自然保护地条件的，县级以上人民政府可以采取划定禁猎（渔）区、规定禁猎（渔）期等措施予以保护。

禁止或者限制在自然保护地内引入外来物种、营造单一纯林、过量施洒农药等人为干扰、威胁野生动物生息繁衍的行为。

自然保护地依照有关法律法规的规定划定和管理，野生动物保护主管部门依法加强对野生动物及其栖息地的保护。

（七）《上海市野生动物保护条例》

第五条 林业部门、农业农村部门（以下统称“野生动物保护主管部门”）分别主管本行政区域内陆生、水生野生动物保护工作。

发展改革、市场监管、公安、交通、规划资源、生态环境、水务（海洋）、教育、邮政和城管执法等部门按照职责分工，负责野生动物保护相关工作。

（八）《中华人民共和国动物防疫法》《上海市动物防疫条例》《全国人民代表大会常务委员会关于全面禁止非法野生动物交易、革除滥食野生动物陋习、切实保障人民群众生命健康安全的决定》

三、上海宠物管理的现状

（一）上海宠物纠纷现有维权途径

1、犬只伤人、扰民、无证养犬、饲养烈性犬、遛狗不牵绳、流浪犬、猫/异宠伤人、损坏财物：拨打 110（属地派出所）；

2、不清理宠物粪便、违规饲养野生动物异宠：职能部门（街道综合执法队、林业部门、农业农村部门等）；

3、宠物伤人或损毁他人财物的，公安机关有权对无证养犬、遛狗不牵绳、饲养烈性犬作出行政处罚。出警后制作询问笔录、调取监控、调解。协商不成的，受害人应当向人民法院提起民事诉讼。

（二）法律困境

《上海市养犬管理条例》仅适用于犬只；对于猫、爬宠、鸟类、宠物兔等非犬类宠物，无法适用该地方性法规，仅能依据《中华人民共和国治安管理处罚法》等全国性法律予以处置。同一“饲养宠物不当”的行为因宠物种类不同而适用不同的法律依据，法规适用范围存在人为割裂，给一线执法带来选择适用上的困难。难点在于：宠物饲养行为呈现多样性，涉及多领域监管与法律交叉，亟需理顺不同法律之间的适用关系。

公安机关的管辖权限存在局限性。依据现行法律，公安机关在宠物管理领域的直接执法权限主要集中于犬只管理，具体包括：无证养犬、违规饲养烈性犬的查处，犬只伤人和扰民警情处置，以及流浪犬、走失犬、伤人犬只的收容。对非犬类宠物饲养不当的行为，公安机关缺乏专项法规授权。公安机关的管辖事项范围有限，关键不在于处罚力度，而在于明确公安机关对非犬类宠物饲养不当行为是否有管辖权、管辖边界如何划定。

除公安机关与城市管理综合执法部门外，其他相关职能部门对饲养宠物不当的行为是否具有行政执法权，须区分情形具体分析。如本文第1节所述，各职能部门在宠物管理领域均有一定执法权限：

农业农村部门：依据《中华人民共和国动物防疫法》《上海市动物防疫条例》，对动物防疫、畜禽养殖、动物诊疗、水生野生动物等行使监督检查权和行政处罚权；依据《畜牧法》负责公布畜禽遗传资源目录，认定畜禽范围。

绿化市容（林业）部门：依据《中华人民共和国野生动物保护法》《上海市野生动物保护条例》，对陆生野生动物保护行使监督检查权、认定权和行政处罚权；对非法饲养国家重点保护野生动物、外来入侵物种等行为，有权没收实物、处以罚款、吊销相关许可，涉嫌犯罪的移送公安机关。

市场监管部门：监管宠物店、宠物繁育、宠物寄养等经营性主体的营业执照，对无证经营行为有权查处。

实践中存在的问题并非“其他职能部门均无执法权”，而是各职能部门在宠物饲养管理领域的执法权限分散于多部法律法规之中，缺乏统一的法律适用指引，导致执法部门对自身管辖权限的认识不统一，部门之间对同一违法行为是否属其管辖范围存在争议。

因饲养宠物造成他人人身损害、财产损失的，受害人可依据《中华人民共和国民法典》第一千二百四十五条至第一千二百五十一条提起侵权损害赔偿诉讼，亦可在公安机关调解不成后通过民事诉讼途径解决。同时，对饲养动物干扰他人正常生活的行为，公安机关可依据《中华人民共和国治安管理处罚法》第八十九条处以警告或罚款，并非一律归入民事纠纷范畴。

目前，国家层面已建立两项名录作为宠物及饲养动物分类认定的主要依据：

上述名录的认定权限归属国家部委（农业农村部、国家林业和草原局）；查处权限则根据动物所属类别分别由地方对应职能部门行使（畜禽类由城管执法部门依据《上海市市容环境卫生管理条例》查处；野生动物类由林业部门依据《野生动物保护法》查处）。

在此基础上，具体动物的认定与查处分工如下：

但仍存在认定盲区：对于未列入上述任一名录的动物（如猫等），目前在国家层面缺乏明确的分类归属，既无法按畜禽管理，也无法按野生动物管理，导

致执法实践中难以确定管辖部门，形成监管空白。

四、关于上海市房屋管理局涉宠物管理类“12345”热线工单移交模式等管理类问题的思考

（一）法定职权划分与实际派单逻辑的矛盾

1、法律层面核心依据

根据《上海市养犬管理条例》第五条之明确规定，市公安部门系本市养犬管理的主管部门。

公安法定职权：处置无证养犬、烈性犬饲养、遛狗不牵绳、犬只扰民、犬只伤人，有权调查取证、行政处罚、收容犬只；

城管职权：查处宠物粪便污染市容；

市房管局（住建房管部门）无直接监管市民养宠行为、无行政处罚权。房管部门法定职责仅为：监督物业服务企业履行小区文明养宠劝导、劝阻、上报义务。

2、现实层面的成因分析

当前 12345 向市房管局移交投诉的现实成因可能是因为市民投诉场景绝大多数发生在住宅小区内部，群众诉求经常包含两层内容：

要求制止邻居违规养宠；

要求物业公司履行管理职责（巡逻、劝阻、调取监控、加强管控）。

12345 平台按照“发生在小区内→涉及物业履职→归口房管主管物业行业”的逻辑进行派单。

（二）该移交模式存在几处痛点

1、痛点 1：执法主体与事项错位，房管部门缺乏行政执法权

市、区两级房管部门无法对违规养宠的市民作出罚款、警告或收容宠物等行政处罚决定。工单转至房管系统后，房管部门仅能督促物业服务企业进行劝导和协调；对于拒不改正的养宠人，房管部门缺乏强制处置手段，致使许多工单陷入“流转即办结、问题未根治”的困境，群众满意度偏低。

2、痛点 2：复合诉求未经有效拆分，两类不同性质诉求被混为一谈

A 类诉求指向物业服务企业未依法履责（如对遛狗不牵绳不加劝阻、未保存监控录像、未及时上报等），此类工单移交房管部门完全契合其法定监管职责；

B类诉求直接指向养宠人的违法行为（如犬只伤人、遛狗不牵绳、犬只持续吠叫等），要求对违规养宠人予以查处，其法定执法主体应为公安部门，派至房管部门属于明显错派。

3、痛点3：非犬类宠物监管的法律空白进一步放大了矛盾

《上海市养犬管理条例》作为地方性专项法规，其调整对象仅限于犬只。对于猫、异宠等非犬类宠物伤人、扰民等行为，公安机关因缺乏专门的处罚依据而难以有效介入。当此类工单转至房管部门后，房管部门仅能从中协调，缺乏有力的处置抓手，纠纷化解效果有限。

4、痛点4：容易引发责任推诿的公众预期，损害政府公信力。

市民基于对政府职责分工的传统认知，往往误以为房管部门有权直接对违规养宠居民作出处罚。当房管部门仅能进行协调沟通而无法实现强制处置时，群众普遍产生“部门不作为”或“推诿扯皮”的负面感受，进而导致重复投诉率攀升，客观上增加了基层治理成本。

5、痛点5：涉猫事项投诉占比高，但缺乏明确的派单规则

实践中，涉猫投诉在全部宠物类12345工单中占有较高比例。猫在上海法律框架内缺乏专项法规——不适用《上海市养犬管理条例》，不在《国家畜禽遗传资源目录》范围内，亦不归属《陆生野生动物名录》。但“缺乏专项法规”不等于“无法可依”，涉猫事项根据具体行为性质，分别由公安、城管、农业农村（或市场监管）、街道办事处等不同部门管辖。目前12345平台在涉猫工单派单环节缺乏统一的操作指引，导致大量涉猫工单被随意派单，群众诉求未得到有效回应。

（涉猫事项的具体管辖分工详见本报告附表。）

附表：涉猫事项管辖分工一览表

（附）其他省份涉猫立法经验参考：谢谢！广东通过《爱国卫生工作条例》将猫纳入携带外出和粪便清理管理；福建三明2026年公布《伴侣动物保护与管理办法（草案）》，系全国首个将犬、猫定义为“伴侣动物”的地方立法；湖北《动物防疫条例》明确禁止遗弃犬、猫，并对流浪犬猫收容作出规定。上述经验可供上海启动涉猫专项立法研究时参考。

（三）派单机制可以改进的方向

1、建立诉求分类精准派单规则

区分两类诉求，设置差异化派单口径

情形 1：诉求指向物业服务企业未履行管理义务（物业不劝阻、不巡查、拒绝提供监控、放任流浪动物聚集）→主办单位街道办事处/乡镇人民政府（组织协调居村委会、物业服务企业落实小区治理责任）；

情形 2：诉求指向养宠人违规行为（犬只伤人、遛狗不牵绳、无证养犬、烈性犬、犬吠扰民），要求对养宠人实施查处 → 主办单位：公安分局 / 属地派出所；

情形 3：宠物随地粪便污染环境 → 主办单位：城管综合执法；

情形 4：同时包含“投诉养宠人 + 投诉物业不作为”复合诉求 → 设置双主办 / 主协办机制：公安为主办（负责执法查处养宠人），街道办事处/乡镇人民政府为协办（督促物业企业配合执法、提供监控记录、加强日常巡查劝导）。

同时，应完善“12345”工单受理环节的标准化话术，接线员前置询问区分诉求焦点。在接线环节区分：如“您主要希望处罚养狗居民，还是要求物业加强管理？”等，以此作为派单依据。

2、建立工单退改派协同机制

参照《市房屋管理局 12345 热线办理规范》，明确：

房管局收到纯粹针对养宠人违法养犬、要求行政处罚的工单时，有权规范退单，由 12345 平台重新派单至公安部门，杜绝房管“被动承接无权处置事项”。

3、搭建跨部门联动工单协同机制

依托上海网格化治理体系，建立公安、房管、城管、街镇联合处置工单通道：房管在督促物业劝导后，养宠人拒不整改的，可在线移送线索至公安，由公安上门执法，避免群众反复投诉。

4、对外公开清晰维权指引

12345 热线、政务平台公示：

（宠物伤人、遛狗不牵绳、无证养犬 → 公安 110/12345 派公安）

（宠物粪便不清理 → 城管）

通过上述公开指引，有效减少市民对职能部门权责的认知混淆，从源头上

降低工单误派率与重复投诉率。

五、简单结论

单纯将全部宠物投诉统一转交市房管局不符合法律法规权责划分。仅“投诉物业公司未履行文明养宠管理义务”的工单适合移交区房管部门；针对养宠人违法养宠、要求行政处罚的诉求，法定主管机关为公安，应当派至公安。

建议 12345 完善前置分类派单规则，建立复合诉求多部门协同办理、不理工单退改派机制。

核心改进方向：按照“法定职责优先、精准匹配部门”的原则，将涉宠工单根据诉求实质内容分别派至法定职能部门——指向违法养宠查处的派公安、指向粪便污染的派城管、指向流浪猫管控的派街镇、指向物业不作为的派街镇协调物业落实。