

# 业委会启动组建后还有哪些流程

业主委员会是代表全体业主共同利益、监督和协助物业服务的重要自治组织。其组建过程需依法依规开展，确保公开、公平、公正。本期将对业委会启动组建后的流程进行具体说明，以帮助业主及相关方清晰了解业委会组建的关键步骤与法律依据。

## 一、组建筹备组

根据《上海市住宅物业管理规定》第十五条，乡、镇人民政府或者街道办事处应当在接到建设单位书面报告或者业主书面要求后的六十日内组建筹备组。筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内公告。筹备组由业主代表、建设单位代表、乡、镇人民政府或者街道办事处代表、物业所在地居民委员会或者村民委员会代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表应当符合本规定第二十条第二款的规定，人数所占比例应当不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由乡、镇人民政府或者街道办事处代表担任。筹备组中的业主代表，由乡、镇人民政府或者街道办事处组织业主推荐产生。业主对筹备组成员有异议的，由乡、镇人民政府或者街道办事处协调解决。乡、镇人民

政府或者街道办事处应当在筹备组开展筹备工作前，组织筹备组成员进行培训。

根据《上海市住宅物业管理规定》第二十条第二款，业主委员会委员应当符合国务院《物业管理条例》规定的条件，且本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域服务的物业服务企业任职。业主在本物业管理区域内有损坏房屋主体和承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋以及不执行业主大会、业主委员会决定等情形之一且未改正的，不得担任业主委员会委员。业主大会可以依法决定增加不得担任业主委员会委员的情形。

## 二、会议筹备

根据《上海市住宅物业管理规定》第十六条，筹备组应当做好以下筹备工作：

- (一) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 草拟管理规约、业主大会议事规则；
- (四) 确定首次业主大会会议表决规则；



(五) 制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

(六) 制定业主委员会选举办法；

(七) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议。

筹备组在业主委员会依法成立后自行解散。

## 三、召开首次业主大会会议

根据《物业管理条例》第十四条，召开业主大会会议，应当于会议召开15日以前通知全体业主。

根据《上海市住宅物业管理规定》第十八条，业主大会会议可以采用集体讨论形式，也可以采用书面征求意见的形式。业主大会会议应当由物业管理区域内专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决。

业主大会作出决定，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。业主大会决定筹集建筑物及其附属设施的专项维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，或者改变共有部分的用途、利用共有部分从事经营活动的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

业主可以委托代理人参加业主大会会议，代理人应当持业主书面授权书并依据委托人对所议事项的意见进行投票表决。

(社会工作办)

# 装修必读：室内装修注意事项



装修是家庭大事，合规与有序是顺利完工的基础。本文梳理了从报备到垃圾清运的

注意事项，帮助您清晰了解装修过程中的关键责任与规范流程。

## 一、装修人需要做什么？

### 1. 装修报备

一般情况下，装修人应当事先告知物业服务企业，并与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》、相关承诺书，不得实施破坏房屋承重结构等违法违规行为；提供装修相关材料：施工单位营业执照、资质证书、装修合同协议、业主身份及房产证明等。物业进行材料收集及相关平台填报，发放装修准入许可单。

### 2. 按要求投放装修垃圾

装修人应当将装修垃圾投放至物业服务企业指定的装修垃圾堆放场所。

### 3. 对装修垃圾清运付费

清运环节是指将装修垃圾从堆放场所清运至管理部门规定的处理场所，按照“谁产生谁付费，多产生多付费”的原则，装修人可向收运单位支付装修垃圾清运费，也可委托物业企业转交清运费。

## 二、清运服务的预约方式有哪些？

### 1. 线上预约

可通过搜索“黄浦区居民区装修垃圾清运预约”小程序，进行线上预约。

### 2. 线下预约

根据小区的投放模式，一般在小区垃圾堆放场所有相关公示信息，可联系物业服务企业预约，或可向区绿化市容、街道等部门询问所在小区预约方式。

Tips：清运服务由区绿化市容部门通过招标确定的收运单位提供，不可通过货运

app选择违规个人或企业清运。

## 三、投放管理责任人具有哪些义务？

本市实行装修垃圾投放管理责任人制度。住宅小区由业主委托物业服务企业实施物业管理的，受委托的物业服务企业为责任人。应当履行以下义务：

1. 设置专门的装修垃圾堆放场所；
2. 不得将生活垃圾、危险废物混入装修垃圾堆放场所；
3. 保持装修垃圾堆放场所整洁，采取措施防止扬尘污染；
4. 明确装修垃圾投放规范、投放时间、监督投诉方式等事项；
5. 落实日常巡查及管理，发现违规及时劝阻或向有关行政执法部门报告。

(城建中心)

# 严惩装修违法行为 共筑房屋安全防线

房屋承重结构是建筑的“骨架”，关乎整栋楼的稳定性与居民的生命财产安全。擅自拆改、破坏承重结构的行为，既是对公共利益的漠视，更是触碰法律红线的违法行为。近日，小东门街道综合行政执法队聚焦装修安全领域突出问题，开展专项执法检查，成功查处一起装修损坏房屋承重结构案件。

## 巡查亮剑 快速锁定违规线索

装修安全无小事，日常巡查是关键。小东门街道综合行政执法队在日常辖区巡查中，敏锐发现某住户装修现场存在疑似损坏房屋承重结构的异常情况。执法人员秉持“快速响应、精准介入”原则，第一时间赶赴现场开展核查工作。

经现场细致勘察，执法人员发现该房屋厨房窗户、卧室门及起居室与卧室连接处的墙体存在多处切割痕迹，切割部位钢筋外露，断面呈灰白色，疑似承重结构遭到破坏。为固定关键证据，执法人员当即制作《现场检查（勘察）笔录》，并依法开具《调查（询问）通知书》，约谈当事人进一步核实情况，为后续案件办理奠定坚实基础。

## 专业核验 精准认定违法事实

为确保执法公正严谨，准确认定涉案墙



体是否属于承重结构，小东门街道综合行政执法队多维度开展专业核验工作。一方面，执法队向区自然资源确权登记事务中心调取该房屋的不动产登记簿，明确涉事业主为房屋产权人；另一方面，向区城建档案馆发出《执法协助函》，成功调取房屋原始设计图纸。通过将现场切割部位与原始图纸逐一比对，最终确认被切割墙体均为房屋核心承重结构。

为科学评估墙体损坏对房屋整体结构安

全的影响，执法队进一步委托专业房屋安全质量检测站进行现场勘测。检测站工作人员通过专业仪器勘查、数据采集分析，出具《房屋质量检测报告》，明确指出涉案拆改行为已对房屋承重结构造成实质性损坏，存在明确安全隐患，为案件的违法定性提供了权威专业的技术支持。

## 依法处置 严罚整改双管齐下

在案件办理过程中，执法人员向当事人耐心细致地解读了损坏房屋承重结构的严重危害性，以及《上海市住宅物业管理规定》等相关法律法规。经过普法教育，当事人深刻认识到自身行为的严重性，主动承认违法事实。

依据相关规定，执法队依法开具《责令改正决定书》，责令当事人立即停止违法行为并限期整改。当事人高度配合，迅速聘请专业加固公司对受损承重墙体进行规范修复。修复完成后，经房屋安全质量检测站再次上门勘测并出具验收报告，确认房屋承重结构已恢复至安全标准。

同时，小东门街道综合行政执法队依据《上海市住宅物业管理规定》第八十三条之规定，对当事人作出行政处罚决定，先后开具《听证告知书》与《行政处罚决定书》，处以人民币陆万元整的罚款。当事人主动足额缴纳罚款，该案圆满办结。（综合行政执法队）

## 普法小贴士

《上海市住宅物业管理规定》第五十六条：

业主、使用人应当遵守国家和本市的规定以及临时管理规约、管理规约，按照房屋安全使用规定使用物业。

禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：

- (一) 损坏房屋主体和承重结构；
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (三) 破坏房屋外貌；
- (四) 擅自改建、占用物业共用部分；
- (五) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- (六) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品；
- (七) 排放有毒、有害物质；
- (八) 发出超过规定标准的噪声；
- (九) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

《上海市住宅物业管理规定》第八十三条：

违反本规定第五十六条第二款第一项的规定，损坏房屋主体和承重结构的，由区房屋行政管理部门责令改正，处五万元以上十万元以下的罚款。