



# 我省制定业主大会和业主委员会工作指南 测评连续两年不合格 可重新选举业委会

生活报讯(记者张立)业主大会咋成立?履行哪些职能?为规范业主大会和业主委员会(以下简称业委会)组建运行,省住建厅、省委社会工作部近日联合制定了《黑龙江省业主大会和业主委员会工作指南(试行)》(以下简称《指南》),对黑龙江省行政区域内业主大会、业委会的组建、运行、换届和监督等出台了详细的规范,维护业主合法权益。

## 明确首次业主大会启动条件

一些新建小区因为陆续进户,居住人数不足,导致迟迟不能建立业主大会。《指南》规定了成立首次业主大会和选举产生业委会的启动条件,符合以下3个条件之一,即可申请成立首次业主大会:(1)交付房屋有总建筑面积超过建筑物总面积50%;(2)交付房屋套数超过房屋总套数

50%;(3)首套房屋交付满两年且交付房屋套数超过房屋总套数25%。申请主体可以是建设单位或业主,建设单位应当主动向物业所在地街道办或乡镇人民政府(以下简称街道[乡镇])提出召开首次业主大会会议的申请,10名(含10名)以上业主也可以联名申请。

## 业委会每届任期一般不超过五年

《指南》规定,街道(乡镇)收到《首次业主大会会议筹备申请书》后,应当在3日内对申请材料进行审核;符合条件的,出具《同意启动首次业主大会会议筹备工作通知书》。建设单位未提出申请的,街道(乡镇)应当责令建设单位限期改正;逾期仍未申请的,街道(乡镇)应当依职权启动业主大会筹备工作。

业委会成员人数由5至15人的单数成员组成,成员具有同等表决权。业委会每届任期一般不超过五年,成员可以连选连任。业委会成员(候选人)要符合条件,包括具

有完全民事行为能力;遵守法律法规,热心公益事业,责任心强,具有一定的组织能力和文化水平,具备必要的工作时间;遵守业主大会会议事规则、管理规约,模范履行业主义务;未被列为失信被执行人;本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域服务的物业服务企业任职;未有法律法规规定的其他不宜担任业委会成员的情形。

业委会应当自选举产生之日起30日内,向物业所在地街道(乡镇)申请备案,街道(乡镇)应当将备案情况及时告知所在地县级物业管理主管部门。

## 监督物业服务 组织使用维修资金 业委会需履行12种职责

《指南》中规定了业委会工作职责的详细内容,业委会应当执行业主大会的决定,接受业主大会和业主的监督,履行12种职责:

(1)召集业主大会会议,报告业委会年度履职情况;(2)代表业主与业主大会依法选聘的物业服务人订立物业服务合同,与解聘的物业服务人进行交接;(3)拟定物业共有部分、共有资金使用与管理办法;(4)组织维修资金的使用以及维修资金的补交、续交;(5)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务人履行物业服务合同,督促物业服务人对物业服务中存在

的问题进行整改,督促业主交纳物业服务费用;(6)监督管理规约的实施,对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止;(7)制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件;(8)定期向业主通报工作情况,每年公示业委会成员、候补成员应当交纳的物业服务费用情况;(9)协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷;(10)配合行政执法部门在物业管理区域内开展的执法管理工作;(11)配合、支持居(村)民委员会依法履行职责,并接受其指导和监督;(12)业主大会赋予的其他职责。

# 我省开展初中教辅材料评议

生活报讯(记者吕晓艳)记者近日获悉,我省将开展2026年初中阶段教辅材料评议工作,新评议的教辅材料将于2026年秋季学期开始投入使用。

据了解,本次评议教辅材料范围是在黑龙江省使用的义务教育初中教科书配套的同步类教辅材料和新课标学习辅助类出版物教辅材料。要求报送学习辅助类出版物教辅材料,必须

符合依法批准的出版业务范围。插附地图的教辅材料应根据《地图管理条例》(国务院令第664号),通过测绘地理信息行政主管部门审核。各级行政主管部门和负责实施考试命题、监测

评价的单位,不得组织编写非免费提供的教辅材料。教辅材料的文字和语法规范、准确、简练,名称、名词、术语、计量单位等采取国际或国家统一规定。外国人名、地名采用通用译名。

## 出现这些情况 应终止业委会成员资格

《指南》中列出了业委会成员禁止行为,如有违规,经业主大会会议讨论通过,罢免其成员资格,具体包括:(1)干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定;(2)虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料;(3)拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料,妨碍业委会换届交接工作;(4)擅自使用业主大会、业委会印章;(5)违反业主大会会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务人订立、变

更、解除物业服务合同;(6)违规使用经费,将业主共有财产借给他人,或者挪用、侵占业主共有财产;(7)与物业服务人有可能影响其公正履行职务的经济往来或者利益交换;(8)泄露业主信息;(9)其他侵害业主合法权益的行为。

对于不再是本物业管理区域内业主的;拒不召集、拒不参加或者阻挠召开业主大会会议的;一年内累计缺席业主大会会议总次数一半以上的等情况,业委会成员资格终止。

## 业委会工作经费使用情况需公示

经业主大会同意,业委会可以聘用专职人员负责办理业委会日常事务和财务工作,协调解决业主投诉等工作。聘用的专职人员应当接受业委会领导、监督和管理,在业委会授权范围内开展工作。聘用专职人员的薪酬标准不得低于当地最低工资标准;业委会按照合同约定,决定对聘用的专职人员减薪或者解聘的,应当经半数以上成员同意。

除首次业主大会会议外,业主大会、业委会的工作经费和业委会成员的工作补贴以及聘用专职人员的薪酬,从物业共用部位、共用设施设备经营收益中列支,或者由全体业主分摊,具体办法和标准由业主大会决定。业委会应当在物业管理区域显著位置公示工作经费和工作补贴的筹集、使用和管理情况,每年不少于2次,每次公示期不少于10日。

## 测评连续两年不合格 可重新选举业委会

业委会应当按业主大会会议事规则的规定召开业主大会会议。召开业主大会会议,街道(乡镇)、村(居)民委员会应当派员参加并给予指导和监督;业委会未按规定组织召开业主大会会议的,由街道(乡镇)责令限期召开;业委会逾期仍未召开业主大会会议的,可以由所在地居(村)民委员会在街道(乡镇)指导和监督下组织召开;涉及物业费调整、公共收益使用、物业企业选聘等重大事项,业委会应公开征求业主意见,并报社区党组织和居民委员会,再组织召开业主大会会议表决,不得擅自决定。

业主大会、业委会作出的决定违反法律法规的,物业所在地街道办、乡镇人民政府应当责令限期改正或撤销其决定,并通告全体业主。

**老年公寓**  
**华泽养老院**  
招自理、半自理、卧床老人,吃的好、住的好、玩的好,对半自理和卧床老人提供专业护理。交通便利,配套设施全,药店、洗衣房、食堂、专业医护队伍、老年大学、琴棋书画特色班、24小时热水、冰箱、互动电视、无线网络等。哈西红星城3号楼  
电话:0451-51025111, 18545866229  
乘坐57.58.236路公交车直达

**百业信息**  
电话:13946092977

**金福来全屋定制**  
**家装工装一体化**  
承接家庭装修、办公场所装修;家装、工装整屋家具定制;承接同行二手单柜体定制;工厂一站式服务—设计—加工—安装。

橱柜门、衣柜柜门定制加工(种类有PVC吸塑、PET、高光纳米板材等);免漆板材加工定制柜体(材料与环保等级自选)。工厂设有样板展厅,欢迎参观选购。

**定制热线**  
**18904515815**  
**15846048899**  
工厂地址:哈尔滨市南岗区王岗镇哈双公路592号,金福来家具有限公司

**生活报中缝广告**  
受理地址:哈尔滨道里区地段街1号生活报一楼103室  
刊登 **84681180**  
**15004697804**  
电话 **13613600156**

本报刊例:每行每字每日10元,长期优惠另议。地址:哈尔滨市道里区地段街1号生活报一楼103室。电话:13613600156

# 伊春大箐山关维茹荣登龙江好人榜 六旬阿姨带着全家做公益 8年将4.5万件衣物捐灾区

实习生 李映晓 李佳颖 生活报记者 刘维娜 李丹

一台老式缝纫机前,关维茹正低头忙碌,手中的布料随着机针“哒哒”的节奏,渐渐被改造成厚实温暖的手套。这样的场景,对今年64岁的她来说已是持续8年的日常。关维茹是伊春市大箐山县文明实践爱心公益团队的成员,也是“‘衣’旧有用传真情”项目的发起人。8年来,她始终扎根公益一线,带领团队回收旧衣、翻新捐赠,用一针一线织就温暖。团队累计用废旧衣物制作了2.5万余件保暖物品,并将4.5万余件衣物送往各地灾区。近日,她荣登2025年龙江好人榜,记者采访了她。

## 在电视上看到南方遭遇暴雨 就想做点实事

说起自己做项目的初衷,关维茹说:“2017年,我在电视上看到南方遭遇暴雨洪涝灾害,灾区老百姓的房子被淹了,有的甚至没件像样的保暖衣服,孩子们冻得缩着身子,我心里揪得慌,好几天都睡不着。”

在她看来,光着急没用,得为受灾群体、困境人群做些实实在在的事。这也让她琢磨起来,能不能从身边小事入手,为周边需要帮助的人尽一份力。“身边人都有不少旧衣服,有的没穿几次就扔垃圾桶了,看着实在可惜。”这些衣服有的品相好能直接捐

赠,有的不够新没法直接送出去,不如改一改再利用,慢慢地,这份回收旧衣、翻新捐赠的想法在她心里扎根发芽。

“最初也犯愁,愁没人愿意捐旧衣,愁消杀环节难规范,愁运输成本没着落。”关维茹坦言,项目起步并不容易,但好在几位志同道合的朋友一听她的主意,都特别支持,“他们说这是积德行善的好事,愿意跟着我一起干。”于是,她自己带头,在大箐山县号召同学、朋友帮忙宣传,总算攒起了第一批旧衣物。

## 带着团队实地走访 摸清不同群体的真实需求

想法落地后,关维茹很快梳理出一套完整严谨的流程,从回收、消杀、分拣到改造,每一步都不松懈。捐赠来的衣物会先用酒精、84消毒液等进行全面消杀,分拣时再把童装、男装、女装分开打包,棉衣和夏装各自归类。

入选的衣物必须干净无破损、达到七八成新,达标衣物会整理妥当后送往灾区。关维茹介绍,团队已将精选分类的旧衣物,定向捐赠至河北、河南受灾地区;四川甘孜、宜宾地震灾区;西藏边远山区等地。也通过中华慈善总会等正规渠道向有需求的地方捐赠衣物,让大箐山的温暖跨越山海抵达远方。

另一部分不达标的衣物则单独装袋,留作后期改造使用。“从一开始,回收和改造就是同步推进的,不想浪费任何一件能发挥价值的旧衣。”关维茹说,在整套流程里,她觉得最难的是回收:“团队回收旧衣全靠亲戚朋友和市民的支持,如果没有衣服,后续的一切

都无从谈起。”改造环节也很磨人,“尤其是制作五指手套这类工艺复杂的物品,费时又费力。”起初,关维茹仅会用缝纫机做简单的针线活,根本不懂手套制作。没有师傅教,她就照着父母那辈的劳保手套样式自己琢磨。看到别人戴的款式实用,还会主动借来研究,全凭“自悟”摸索技巧。她做手套不图外观精致,只图结实耐用——春秋能挡风,冬天能切实护住环卫工人的双手。

正因深知每一件改造物品的来之不易,她特意带着团队实地走访,摸清不同群体的真实需求,避免盲目捐赠。冬天看到救助站缩在笼子里发抖的小动物,她就用改造剩下的碎料做成小垫子;忘不了环卫工人露指的旧手套,她就专心打磨厚实保暖的款式;了解到孩子们冬天坐冷板凳,她就定制尺寸合适的小坐垫。“这些都是实实在在的需求,送到心坎上才不添负担。”关维茹说。



关维茹和另一位女士在缝纫机前工作。

## 家人受她影响纷纷加入团队 接力传递献爱心

“家里人特别支持我,爱人包揽了所有家务和农活,还总提醒我别太累着。”关维茹说,没有家人的支持,她也坚持不到现在。记者在采访中发现,关维茹的公益路从来不是独行,全家人都成了她坚实的后盾。

丈夫赵铁龙今年63岁,退休后就一头扎进爱心公益团队。每月5号,他都会和关维茹的二哥关跃龙一起,给大家免费磨菜刀、剪刀。妹妹关维静也是团队的一员,她的右手食指和中指有残疾,缝制衣物比常人困难。“她看着我白天卖菜、打理菜园,晚上还熬夜缝手套,就主动要加入志

愿团队。”关维茹手把手地教。如今,关维静一个人就做了200副手套,成了团队里的巧手。



关维茹正在缝制手套。



## “只要我还能动,就不会停下脚步”

“维茹做事特别踏实,一心扑在公益上,做志愿从来不求回报,还积极参与扶贫工作,我们都很敬佩她。”爱心公益团队成员崔雅芬说。而受助者的认可,是支撑她多年坚守公益之路的最大动力。关维茹说:“有一次给环卫工人送手套,他们戴上后笑着说这手套又好看又暖和,看着他们脸上的笑容,我心里特别甜。”

“只要我还能动,还会做针线活,就不会停下脚步。”关维茹表示,未来的公益路或许还会面临志愿者流失、资金短缺等难题,但她从未想过退缩。“奉献自己,快乐别人”这八个字,于她而言既是不变的誓言,也是一生的追求。“十年后、二十年后,我希望这个‘衣’旧有用传真情的项目还在,能有更多年轻人接过爱心接力棒,让这份温暖一直传递下去,照亮更多人的生活。”

图片由受访者提供



关维茹和团队成员在整理衣物。