

如何成立业委会及构建 与业委会的良性关系

课程背景

中国的物业管理从 1981 年第一家物业公司在深圳成立以来，经过了近四十年发展，从最初行业不规范，业主参与度不高到今天更多的业主懂得用理性的思维去维护自身合法权利，是业主的进步也是行业的进步。业主大会、业主委员会制度也是从香港引入国内，业主素质不一、公益心不强、个体利益至上等因素，导致了各地因业委会在小区管理上与物业公司存在较大分歧而带来严重后果，比比皆是。而业委会应当如何正确地行使权利，在维护好业主利益的同时，也能更好地监督、配合物业管理企业，使物业项目在管理的过程中真正能做到，增值、保值呢？

课程收益

1. 了解业委会产生的背景
2. 明确业委会的权利和义务
3. 通过各种案例讲解问题讨论深刻剖析，让全员了解在物业管理活动中业委会如何正确处理与业主、物业服务企业、街道及其它政府和业务主管部门的关系，怎样做好与物业服务企业的配合以及与相关部门的沟通配合。

课程对象

地方住建主管部门相关人员、物业项目经理及客服相关人员、业委会成员

课程纲要

时间安排 DAY1:09:00-12:00

第一讲：业委会的权利和义务

- 1、业委会的产生背景
- 2、成立业委会程序和必备条件及中国多数业委会现状
- 3、业委会的权利和义务

第二讲：业委会工作的开展。

- 1、业委会与业主之间的关系
- 2、业委会的主要职责及工作机制建设
- 3、业委会的具体工作内容
 - 3.1 公共收益的管理（台账，收支公示）
 - 3.2 物业管理公司工作质量的评估
 - 3.3 小区重要改造工作推进的计划及推进进度

时间安排 DAY1: 14:00-17:00

第三讲：物业公司、业委会以及业主的沟通

1、业委会与物业服务企业的日常工作沟通机制的建立

1.1 月度联席会议

1.2 微信沟通群

1.3 书面函件沟通

1.4 年度工作计划专项沟通会

1.5 年度预算沟通会

2、重大事项及月度/季度物业服务质量考评

3、与业主的沟通渠道、方法和信息反馈

4、优秀物业服务人员评选及表彰

景洲大厦与物业公司的案例讲解

第四讲：业委会如何做好与街道办事处和政府业务主管部门关系维护和沟通与配合

1、与住建局，街道办物业科，社区工作站的关系维护

2、与街道办及社区工作站的关系维护

3、主管物业管理及业委会事务核心人员关系维护

4、党建工作：主导成立小区党组织，配合街道办及社区工作站开展党建工作