

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

桂建函〔2025〕392号

自治区住房城乡建设厅关于印发广西壮族自治区 业主大会、业主委员会工作手册的通知

各设区市住房城乡建设局：

为不断适应新形势下人民群众对物业管理的新需求，进一步加快推动业主大会、业主委员会组建，提高业主大会、业主委员会规范化运行水平和业主自治效能，提升物业管理能力和基层治理水平，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）等相关法律法规和政策规定，我厅组织编制了《广西壮族自治区业主大会、业主委员会工作手册》，现印发给你们，请结合实际参照执行。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2025年10月22日

（此件公开发布）

附件 1

广西壮族自治区业主大会、业主委员会

工 作 手 册

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2025 年 10 月

前 言

为不断适应新形势下人民群众对物业管理的新需求，进一步加快推动业主大会、业主委员会组建，提高业主大会、业主委员会规范化运行水平和业主自治效能，提升物业管理能力和基层治理水平，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等法律法规，自治区住房城乡建设厅组织编制了《广西壮族自治区业主大会、业主委员会工作手册》（以下简称《手册》），为指导和规范我区业主大会、业主委员会组建及日常运行提供参考。

《手册》所列各文本为参考示范模板，仅作为我区各住宅小区成立业主大会及业主委员会日常运行过程中的参考文本，各业主大会会议筹备组、物业管理委员会、业主委员会在不违反有关法律法规的前提下可自行结合实际补充完善后使用。

目 录

- 一、关于筹备业主大会的申请书（适用建设单位提出申请）
- 二、关于筹备业主大会的申请书（适用业主提出申请）
- 三、关于组建首次业主大会筹备组的公告
- 四、关于业主大会筹备组产生办法的公告
- 五、关于业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告
- 六、《广西壮族自治区业主大会议事规则》
- 七、《广西壮族自治区住宅物业管理规约》
- 八、关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告
- 九、关于《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》征求意见的公示
- 十、关于首届业主委员会委员候选人产生办法的公告
- 十一、关于召开首次业主大会会议的公告
- 十二、小区业委会换届（组建）选举候选人资格审查表
- 十三、小区业委会（新建）换届选举候选人资格审查汇总表
- 十四、街道业主委员会候选人（自荐人）“竞职、履职、辞职”三项承诺书
- 十五、关于首届业主委员会委员候选人名单的公告
- 十六、关于首届业主委员会选举办法的公告
- 十七、关于首次业主大会会议决定的公告

- 十八、关于业主大会依法成立的公告
- 十九、关于首次业主大会会议筹备经费使用情况的公告
- 二十、关于首届业主委员会相关事项的公告
- 二十一、“五不”公开承诺（适用党支部、业委会、监委会成员）
- 二十二、业主大会筹备组业主代表推荐表
- 二十三、授权委托书（适用于一次性委托）
- 二十四、参加业主大会会议的授权委托书（适用于长期委托）
- 二十五、业主大会会议表决票（制定《管理规约》和《业主大会议事规则》）
- 二十六、业主大会会议表决票（选举业主委员会）
- 二十七、业主大会会议表决票（决定物业项目的管理方式）
- 二十八、业主大会会议表决票（选聘物业服务企业）
- 二十九、业主大会会议表决票（决定车辆行驶、停放、收费管理制度）
- 三十、车辆行驶、停放、收费管理制度（样本）
- 三十一、业主大会会议表决票（决定终止业主委员会委员资格）
- 三十二、业主大会会议表决票（补选业主委员会委员）
- 三十三、业主委员会成立（换届）备案表
- 三十四、业委会日常工作操作流程及相关制度

参考文本一

关于筹备业主大会的申请书

(适用建设单位提出申请)

_____街道办事处(乡镇人民政府)：

_____市_____街道(乡、镇)_____路_____号_____小区，物业总建筑面积_____平方米，交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内物业总建筑面积的_____%(或首套房屋于_____年_____月_____日出售并于_____年_____月_____日交付使用，至今已满两年；或交付使用的专有部分业主人数为_____人，占物业管理区域内业主总人数的_____%)，已符合《广西壮族自治区物业管理条例》规定成立业主大会的条件，特提出筹备业主大会申请。

联系人：_____联系电话：_____

申请人：_____（建设单位名称并加盖公章）

_____年_____月_____日

抄送：_____居(村)民委员会
_____住房和城乡建设局

参考文本二

关于筹备业主大会的申请书

(适用业主提出申请)

_____街道办事处(乡镇人民政府)：

_____市_____街道(乡、镇)_____路_____号_____小区，物业总建筑面积_____平方米，交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内物业总建筑面积的_____%(或首套房屋于_____年_____月_____日出售并于_____年_____月_____日交付使用，至今已满两年；或交付使用的专有部分业主人数为_____人，占物业管理区域内业主总人数的_____%)，已符合《广西壮族自治区物业管理条例》规定成立业主大会的条件。

由于_____ (建设单位名称)逾期未书面向物业所在地的街道办事处(或者乡镇人民政府)提出成立业主大会的报告，根据《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，经_____ (物业项目名称)内_____名(十人以上)业主签名，特提出筹备业主大会申请。

联系人：_____联系电话：_____

附件：1.申请筹备业主大会的业主签名表

2.业主身份证明

申请人：_____（例：王某等**人）
_____年____月____日

抄 送：_____居（村）民委员会
_____住房和城乡建设局

附件 1

申请筹备业主大会的业主签名表

专有部分座落	业主签名	签名时间

附件 2

业主身份证明

注：不动产权证书、授权委托书、身份证复印件等相关业主身份证明材料。

关于组建首次业主大会筹备组的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，并经_____（建设单位或业主）的申请，经核查，____市____街道（乡、镇）____路（街、巷）____号_____（物业项目名称）已符合业主大会成立的条件，现将组建业主大会筹备组的有关事项公告如下：

一、_____〔属地街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会的名称〕负责指导业主成立业主大会筹备组，做好召开首次业主大会会议的筹备工作。

二、业主大会筹备组成员人数为单数，由业主代表、建设单位以及街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会的代表组成，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

三、业主大会筹备组组长由_____（属地街道办事处、乡镇人民政府的名称）代表担任。

请本物业管理区域内的广大业主积极推荐能够认真履行业主义务、热心公益事业、责任心强并有必要的工作时间和一定组织协调能力的业主参加业主大会筹备组，共同做好召开首次业主大

会会议的筹备工作。

特此公告。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

关于业主大会筹备组产生办法的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，现就本物业管理区域首次业主大会筹备组组成、筹备组业主代表条件及产生办法等事项公告如下：

一、筹备组的组成：

1. 由业主代表____人、建设单位代表____人、街道办事处(乡、镇人民政府)代表____人或居(村)民委员会代表____人,共____人组成。

2. 筹备组组长由_____（姓名）担任。

二、筹备组业主代表应当是本物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

1. 具有完全民事行为能力；
2. 遵守国家有关法律、法规；
3. 遵守临时管理规约，模范履行业主义务；
4. 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
5. 具有一定的组织协调能力；

6.具备必要的工作时间；

7._____。

三、筹备组业主代表的产生：

(一) 采用下列第_____项方式分配筹备组业主代表名额：

1. 以幢为单位，从该幢业主中推选产生_____名代表；
2. 以单元为单位，从该单元业主中推选产生_____名代表；
3. 以楼层为单位，从该楼层业主中推选产生_____名代表；
4. 划分为_____个推荐区域，从每个推荐区域业主中各推选_____名代表，共计产生_____名代表。其中：住宅类型_____名代表〔别墅（排屋）_____名代表，公寓_____名代表，其他物业_____名代表〕，非住宅类型_____名代表（商业物业_____名代表、办公物业_____名代表、其他物业_____名代表）；

5._____。

(二) 采用下列第_____项方法产生筹备组业主代表：

1. 根据约定的业主代表名额分配方式，在各自区域业主自愿报名参加的基础上，由街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会向各自区域业主发放推荐表，街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数及各推荐区域内被推荐人获得推荐票的多少确定筹备组业主代表；

2. 根据约定的业主代表名额分配方式，在各自区域业主自愿报名的基础上，由街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数确定筹备组业主代表；

3. _____。

四、筹备组中的业主代表成员被提名为业主委员会委员候选人的，不得参与核实投票人资格、发放和回收选票、计票、唱票、监票等工作。

五、筹备组业主代表缺额的，采用下列第___项办法补充：

（一）在缺额业主代表所在推荐区域内，再次推荐产生，如该推荐区域内无被推荐人或被推荐人数不足缺额数的，则在整个物业管理区域内推荐，街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会根据符合业主代表约定的条件和人数及推荐票数多少依次产生；

（二）_____。

六、请有意参加业主大会筹备组的业主携带本人身份证和房屋的所有权证明于____年____月____日____时至____年

____月____日____时到_____（地点）现场报名或领取业主大会筹备组业主代表报名表，并于____年____月____日____时前交至_____（地点）。

联系人：_____联系电话：_____

特此公告。

附件：业主大会筹备组业主代表报名表

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

附件

业主大会筹备组业主代表报名表

[illegible]

交表时间：____年____月____日

参考文本五

关于业主大会筹备组成员名单 及工作职责的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，按照业主大会筹备组产生办法，确定以下_____人作为_____（物业项目名称）业主大会筹备组成员。现将成员名单及工作职责公告如下：

一、业主大会筹备组成员名单

姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	备注
注：请在备注栏填写代表成员来源〔分别是街道办事处或乡镇人民政府、居（村）民委员会、建设单位、业主代表〕								

二、业主大会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，并做好下列筹备工作：

- （一）公示首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
- （二）参照人民政府住房城乡建设主管部门制订的有关示范文本拟订管理规约、业主大会议事规则草案；
- （三）公示业主房号、业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- （四）公示业主委员会委员候选人基本信息以及候选人对本人符合《广西壮族自治区物业管理条例》第三十一条规定的书面承诺；
- （五）公示首次业主大会会议的表决规则；
- （六）做好召开首次业主大会会议的其他准备工作以及其他需要公示的事项；
- （七）_____。

特此公告。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

广西壮族自治区业主大会议事规则

使用说明

1. 本议事规则文本为参考文本，供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定物业管理区域《业主大会议事规则》（草案）时参考使用。

2. 本参考文本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定，业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业管理区域的具体情况对本参考文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的业主大会议事规则草案内容与参考文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3. 拟定的《业主大会议事规则》应当在业主大会会议召开前十五日确定以书面形式在物业管理区域内公示，公示期不少于七日。业主对公示内容提出异议的，首次业主大会会议筹备组应当予以复核并将复核结果告知提出异议的业主。业主大会会议表决通过后报物业所在地街道办事处或乡镇人民政府备案。

第一章 总 则

第一条 为维护全体业主的合法权益，规范业主大会、业主委员会的议事活动，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等法律法规和政策规定，制定本物业管理区域业主大会议事规则（以下简称规则）。

第二条 本物业管理区域基本情况：

（一）本业主大会名称：

_____市_____县（区）_____业主大会

业主委员会办公地址：_____

（二）物业管理区域范围（四至及附图）：

东至：_____

南至：_____

西至：_____

北至：_____

（三）物业类型（住宅、商业、办公、其他）：_____

（四）物业管理区域概况：总占地面积_____平方米；房屋总建筑面积_____平方米，其中：住宅_____平方米，_____套；非住宅_____平方米。

（五）物业服务用房：物业办公用房建筑面积为_____平方米，位于_____。其中：业主委员会用房建筑面积为_____平方米，位于_____。

（注：物业服务用房为多处时，可根据实际情况增加以上内容）

第三条 本规则是记载业主对业主大会议事方式、表决程序、

业主委员会的组成和成员任期等内容进行约定的自律性文件，是本物业管理区域内全体业主意志的集中体现，是业主大会运作的基本准则和依据。

第四条 业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，自全体业主首次表决通过本物业管理区域管理规约和本规则之日起成立。业主委员会由业主大会会议依法表决选举产生。

业主大会成立及业主委员会选举产生之日起三十日内由业主委员会将规定的材料送街道办事处或者乡镇人民政府备案，并依法刻制业主大会、业主委员会印章。

因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，由居（村）民委员会代为办理业主大会备案手续，并代为保管业主大会印章。

第五条 业主大会、业主委员会在街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会党组织的领导下依法依规开展物业管理活动，接受物业所在地县（区）住房城乡建设部门、街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会的指导和监督，积极配合居（村）民委员会共同做好社区建设和治理相关工作；不得作出与物业管理无关的决定、不得从事与物业管理无关的活动。

第六条 本物业管理区域_____（以下形式选其一）

（一）不设业主小组。

（二）按_____（栋/单元）设业主小组。

业主小组应当遵守本规则和本区域管理规约各项规定，接受业主大会的监督，履行下列职责：

1.推选____名业主代表参加业主大会会议；

业主代表应当提前就业主大会会议拟讨论的事项征求其所在业主小组业主的意见。凡需投票表决的，业主赞同、反对或者弃权意见应当经本人确认后，由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。业主小组委托业主代表投票表决的，应当在每次投票表决前另行办理委托手续；以业主小组为单位，按业主自荐、业主委员会或物业管理委员会决定推选业主代表。

2.推选一名业主代表作为业主大会会议筹备组和业主委员会委员候选人；

3.决定本小组范围内物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；

4.决定本小组范围内的其他公共事项。

业主小组推选的业主代表应当将推选材料和业主小组的决定向业主委员会备案。

第七条 本物业管理区域_____（以下形式选其一）

（一）不设业主监督委员会（监事），由物业管理区域联合党组织或居（村）民委员会履行相关监督职责。

（二）设业主监督委员会（监事），成员人数为____人。

业主监督委员会委员（监事）资格条件、选举备案、运行换届等事项参照本规则中相关业主委员会规定执行。

业主监督委员会（监事）履行下列职责：

1.对违反物业管理法律、法规、管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定的业主委员会委员、执行秘书提出罢免或者辞退的

建议；

2.对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为,要求予以纠正；

3.对业主委员会的履职情况向业主大会提出监督建议；

4.参加业主委员会会议，提出意见、建议、质询；

5.定期审查业主委员会的工作报告及年度工作计划、查阅业主大会和业主委员会财务账簿及其他会计资料；

6.定期向业主大会报告履职情况；

7._____

业主监督委员会（监事）履行职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对业主监督委员会（监事）提出的质询、意见或建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

第二章 业主大会

第八条 除法律法规和本规则另有规定外，下列事项由业主共同决定：

（一）制定和修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举、更换、罢免业主委员会委员，决定业主委员会委员的任期；

（三）选聘、续聘、解聘物业服务人或者决定自行管理；

（四）确定或者调整物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

- (五) 使用物业专项维修资金；
- (六) 筹集物业专项维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动以及经营收益的分配与使用；
- (九) 业主大会、业主委员会工作经费以及业主委员会委员工作津贴的筹集、管理和使用；
- (十) 改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- (十一) 成立业主监督委员会，选举、更换业主监督委员会委员，决定业主监督委员会委员的任期、职责、工作规则；
- (十二) 法律、法规或者管理规约约定应当由业主共同决定的其他事项。

第九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开____次，召开时间为____。业主委员会应于定期会议召开十五日前将会议议题及会议具体内容、时间、地点、召开方式等予以公示。业主大会会议不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

业主大会定期审议以下内容：

- (一) 上一年度物业管理报告、业主委员会和业主监督委员会工作报告、业主公共收益收支报告；
- (二) 下一年度业主大会年度计划和预算方案；
- (三) 物业管理的其他事项。

第十条 有下列情形之一的，业主委员会应当自书面提议之

日起三十日内组织召开业主大会临时会议：

（一）占物业管理区域总人数百分之二十以上的业主以书面形式提议；

（二）发生重大安全事故或者紧急情况需要业主大会决定；

（三）街道办事处或者乡镇人民政府认为有必要并向业主委员会发出书面提议召开；

（四）本规则或管理规约规定的其他情况。

业主联名提议召开业主大会临时会议的，业主委员会应当核实业主的书面提议资料，提议资料应当包括会议议题、业主本人的签名、联系电话、房号、投票权数。业主提议的会议议题涉及罢免业主委员会委员、缩减业主委员会授权、改变和撤销业主委员会决定等与业主委员会及其成员有直接利害关系的，由居（村）民委员会代为核实业主书面提议资料。

业主联名提议不符合召开业主大会临时会议情形的，业主委员会应当在收到提议之日起三十日内说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内公告。

除发生重大安全事故或者紧急情况需要临时召开业主大会会议外，业主委员会应当在会议召开前十五日将会议议题及会议具体内容、时间、地点、召开方式等在物业管理区域内显著位置予以公示，并书面告知居（村）民委员会。

第十一条 业主大会会议由业主委员会、业主委员会换届筹备组或物业管理委员会组织召开。业主委员会不按法律法规或本规则规定召开业主大会会议的，十人以上业主可请求本物业所在

地街道办事处或者乡镇人民政府责令业主委员会限期召开；逾期仍未召开的，同意由居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府的指导下组织业主召开。

第十二条 业主大会会议可以选择下列第____种形式召开：

（一）集体讨论的形式；

采用集体讨论形式议事的，选择以下第____种方式：

- 1.由全体业主参加业主大会会议；
- 2.由业主小组推选业主代表参加会议。

（二）书面征求意见的形式；

采用书面征求意见形式的，业主委员会应当按照本规则规定发放征询意见表或表决票，由业主在规定的时间内依法表决。

（三）电子投票方式。

采用电子投票方式的，按照本市住房城乡建设部门规定的电子投票规则进行。

第十三条 业主大会会议按下列程序召开，由街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会组织召开的会议可以省略相应环节：

（一）召开业主大会会议前七日，由业主委员会书面邀请物业所在地街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会指导监督，并听取意见和建议。会议内容涉及业主委员会候选人、选聘和解聘物业服务人、实施自行管理、调整物业服务收费标准等重大事项，应当提交街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会党组织审议通过。

（二）会议筹备。业主委员会负责开会前的准备工作，公告会议提案和议案，并书面征集修改建议，公告期不少于七日。

（三）意见反馈。业主委员会综合征集到的书面建议，向提议业主书面反馈采纳或不采纳建议的理由。

（四）发布公告。业主委员会完成议题征集和调整修改后，将会议通知送达全体业主，同时在物业管理区域的显著位置公告，送达和公告的内容应包括会议召开及表决方式、召开时间、召开地点、会议议题、表决票回收起止日期等，公告期不少于十五日。

（五）表决票送达。业主委员会负责组织人员送达会议表决票。采用书面征求意见形式的，业主委员会应安排人员在投票日期七日前向业主发放征询意见表或表决票及有关业主大会会议资料。

以下任何一种方式均视为完成送达义务：

1.送达至业主本人或业主在本物业管理区域的住所，并由业主本人或住所内的其他成年亲属人员签收；

2.按照业主预留在业主委员会、物业服务人或者业主在管理规约（临时管理规约）、物业服务合同（前期物业服务合同）确认的联系地址、通信方式发送中国邮政快递；

3.按照业主预留在业主委员会、物业服务人或在管理规约（临时管理规约）、物业服务合同（前期物业服务合同）确认的手机、网络等通讯信息，采取发送手机信息、电子邮件、微信、钉钉等各种可追溯证据的方式；

4.使用本市住房城乡建设部门建立的业主议事电子平台的遵照平台规则及相关要求。

（六）表决形式。

- 1.业主大会会议采用书面表决形式的，表决采用纸质表决票；
- 2.业主大会会议使用本市住房城乡建设部门建立的业主议事电子平台的，遵照平台规则及相关要求；
- 3._____

（七）表决票回收。

业主委员会在发布业主大会会议公告时载明回收选票的具体方式和要求：

1.设投票箱：在物业管理区域内对公众公开的场所设置投票箱，具体位置为____，由业主将表决票投入投票箱内，投票箱现场至少有一名成员是居（村）民委员会工作人员、业主小组推选的代表或业主监事；投票持续期间，投票箱应当在每日投票活动结束后由全体监票人员签名，并加盖居（村）民委员会印章封存至居（村）民委员会办公场所；

2.专人回收：由业主委员会组织人员回收，回收人员至少有一名居（村）民委员会工作人员、业主小组推选的代表或业主监事参与；回收的选票应当参照第一点规定投入投票箱内。

3.邮寄挂号信、快递（以邮寄挂号信或快递投票的，应在表决票中附业主本人身份证复印件）；

4. _____

（八）公示业主大会会议情况。投票活动结束后业主委员会应当在____日内在业主能参与见证的场所完成投票结果统计，并将表决事项、表决结果、参与表决和未参与表决业主的房号及其专

有部分面积、委托表决的委托人和代理人房号、表决意见等情况进行公示，公示期不少于十五日。

公示期内，业主对表决结果有异议的，可以自己或委托他人凭有效证明材料查询本人投票信息。业主有证据证明公示的表决意见表决票涉嫌伪造、篡改，或不是业主真实表达意见的，可以要求业主委员会补正表决清单。

业主在收到业主委员会有效送达的关于物业服务管理活动表决事项征询函后，应按征询函的要求行使表决权利；事项经业主大会表决通过后，业主或物业使用人不得以放弃权利为由不履行义务。如未按征询函的要求行使确认或否定权利的，视为参与表决，同意相关资料中描述的事实和义务，但征询函应详尽告知表决事项的具体情况、权利义务和表决责任后果。

（九）公告业主大会会议决议。前项公示期满后，业主委员会完成表决清单补正和表决结果统计后，应当公告业主大会决议，决议应当加盖业主大会、业主委员会印章并书面告知居（村）民委员会。

（十）资料归档。业主委员会应做好业主大会会议书面记录；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，加盖业主大会印章后存档。

第十四条 业主大会会议应当由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，本业主大会采用以下第_____（可多选）项确认参与表决的业主人数和面积：

(一) 业主或其代理人到会并在会议签到表上签名；
(二) 业主或其代理人在表决票上或者表决票发放表上签名；
(三) 业主或其代理人在挂号信、快递等收件凭证上签名；
(四) 业主或其代理人成功登录物业管理公共事务电子投票表决系统的；

(五) _____

第十五条 业主大会采取以下方法进行表决票的统计：

(一) 业主表决意见应当选择同意、反对、弃权其中一项，表决结果分别统计；

(二) 车位、摊位等特定空间_____（计入/不计入）确定业主投票权数的专有部分面积；

(三) 有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正的业主，其表决权与被选举权按照下列第____项办法统计：

1.均予以限制，其投票权数不计入总人数、建筑物总面积，不得参选业主委员会委员、监督委员会委员；

2.限制其被选举权，不得参选业主委员会委员、监督委员会委员；但不限制其表决权，其投票权数计入总人数、建筑物总面积；

3._____

(四) 投票人需用钢笔或水性笔填写并签名，签名因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

（五）单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计。

第十六条 业主大会对某项提议已经作出决定的，业主在___月内不得以同一内容同一理由再提议召开业主大会会议进行表决，涉及到物业管理区域安全或重大突发事故的除外。

第十七条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的业主代表、其他业主、物业使用人或者_____参加。业主为无完全民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定监护人参加业主大会会议，行使投票权；

（二）业主委托同住成年直系亲属代为投票的，_____（无须/应当）提交授权委托书材料；

（三）物业人数为多人共有的，最先投票业主的投票意见视为该物业全体业主的意见；

（四）业主是法人或其他组织的，由其法定代表人（负责人）或书面委托代理人参加业主大会会议，行使投票权。

第三章 业主委员会

第十八条 业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；

（三）拟订物业服务人选聘、续聘、解聘方案，按照业主大会会议表决通过的选聘方案选聘、续聘、解聘物业服务人；

（四）与业主大会选聘、续聘的物业服务人签订物业服务合同，与接管的物业服务人办理查验交接，与退出的物业服务人办理交接清算；

（五）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，调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（六）督促业主遵守法律法规、议事规则、管理规约和业主大会决议，对业主违规违约行为进行劝阻；

（七）督促业主支付物业费及其他相关费用；

（八）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（九）提出业主共有部分经营管理方案以及经营收益的管理、分配与使用方案；

（十）在物业管理区域内配合有关主管部门开展执法工作；

（十一）配合、支持街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会依法履行职责，在街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会的监督、指导下参与社区治理工作；

（十二）根据业主大会决定，聘请专职秘书、财务人员、法律顾问；

（十三）业主大会赋予的其他职责。

（十四）_____

第十九条 业主委员会委员、候补委员由物业管理区域内的

业主担任，并应当符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同；
- （四）具有一定的组织能力和必要的工作时间，热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）住宅业主须在本物业管理区域内实际居住；
- （六）_____

第二十条 鼓励和支持业主中的以下人员积极参选业主委员会，并优先成为业主委员会委员、业主委员会主任、副主任、业主代表：

- （一）中共党员；
- （二）党代表、人大代表、政协委员；
- （三）社区“两委”班子成员、网格党支部书记、党小组长；
- （四）具备财务、法律、工程、环境等专业专长或职业资格证书的人员；
- （五）街道办事处、乡镇人民政府或居（村）民委员会推荐的人员。

第二十一条 有以下行为的业主，不能担任业主委员会委员：

- （一）刑罚尚未执行完毕或者处于缓刑、假释考验期间；
- （二）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域内服务的物业服务企业任职；
- （三）本人、配偶及其直系亲属是本物业管理区域内服务的物

业服务企业的出资人；

（四）有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正；

（五）被列为失信被执行人；

（六）业主大会依法决定不得担任业主委员会委员的其他情形；

（七）_____

第二十二条 业主委员会由_____名委员组成（当选委员人数不足但人数超过五人的，则由选举实际产生的单数人员组成），其中主任一名、副主任_____名。主任、副主任由居（村）民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府组织首次业主委员会会议在当选委员中推选产生，并优先由当选的中共党员担任。

业主委员会每届任期为_____年（不超过五年）。

业主委员会办公地点为：_____

第二十三条 业主委员会委员实行（等额）（差额）选举。实行差额选举的，差额人数为_____人，差额人数不超过业主委员会委员总数的百分之五十。

第二十四条 本物业管理区域_____（以下情形选其一）

（一）不设立候补委员。

（二）设立候补委员。以最终达到业主法定参与和表决比例的人数为基础，按照得票顺序确定业主委员会候补委员，但不得超过正式委员总数的百分之五十。

第二十五条 业主委员会委员缺额，由候补委员按照得票顺

序补足，业主委员会应当及时将委员缺额和候补委员递补的情况在物业管理区域内的显著位置公告并办理备案手续。无候补委员或候补委员名额用完仍缺额的，业主委员会应当组织召开临时业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员空缺达半数以上或人数不足五人的，经过补选仍然不足五人的，由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府的指导和监督下，暂时代行业主委员会职责组织召开业主大会临时会议进行换届选举；在重新选举产生业主委员会之前，原业主委员会委员不得以业主委员会及其成员的名义从事活动。

第二十六条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每_____（月/季）至少召开一次。

有以下情形发生时召开临时业主委员会会议：

- （一）业主大会决定召开业主委员会会议的；
- （二）经三分之一以上业主委员会委员提议的；
- （三）业主委员会主任认为有必要召开的；
- （四）居（村）民委员会或物业管理区域党组织认为有必要召开的；
- （五）_____

第二十七条 业主委员会会议应当按照下列规定召开：

- （一）会议由主任或其委托的副主任负责召集，主任和副主任均不履职的，由物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府指定业主委员会其他委员召集；

（二）业主委员会委员不能委托代理人参加会议，委员因故不能参加会议的，提前一日向业主委员会召集人说明；

（三）召集人提前____日将会议通知及有关材料送达每位委员，并邀请居（村）民委员会派代表列席，也可以邀请业主旁听，成立业主监督委员会的应当派员列席；

（四）会议召开前，业主委员会应当在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；

（五）会议应有过半数的委员出席，作出的决定（包括形成的业主委员会议案）必须经全体委员半数以上同意；

（六）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；会议记录（纪要）由全体出席会议的委员签字；

（七）业主委员会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会委员签字并加盖业主委员会印章后存档；

（八）业主委员会应当将业主委员会的决定（包括业主委员会议案）在作出之日起三日内以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，公告应当注明签字同意决定的业主委员会委员名单、加盖业主委员会印章，并书面告知物业所在地的居（村）民委员会和物业服务人。

第二十八条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占物业专项维修资金、公共收益等业主共有财产，将业主共有财产借贷给他人或者以业主共有财产为他人提供

担保；

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的红包礼金、减免物业费、停车便利等利益或者报酬；

（三）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名；

（四）转移、隐匿、篡改、毁弃物业管理活动中形成的文件、资料。业主委员会委员资格自行终止、被罢免或者业主委员会换届时拒绝、拖延提供有关文件、资料、印章及其他属于全体业主共有的财物；

（五）违反业主大会、业主委员会印章管理使用制度，擅自使用业主大会或者业主委员会印章；

（六）泄露或者擅自使用业主的信息，或者对业主进行骚扰、恐吓、打击报复、采取暴力行为；

（七）违反业主大会议事规则，未经业主大会授权与物业服务人签订、修改物业服务合同或者擅自修改自行管理方案；

（八）经物业服务人催告后仍拒绝支付物业费，或者鼓动其他业主不支付物业费；

（九）损害业主利益或者可能影响其公正履行职责的其他行为。

业主委员会委员、候补委员有前款行为的，由街道办事处或者乡镇人民政府在调查核实后公告结果；情况属实的，街道办事处或者乡镇人民政府应当责令业主委员会提请业主大会罢免其资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当暂停该委员履行职责，并向业主公告。

第二十九条 业主委员会应当建立工作档案，并指定专人保管。档案包括以下内容：

- （一）各类会议记录、纪要；
- （二）业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；
- （三）各届业主委员会选举产生、备案的材料；
- （四）业主清册；
- （五）物业服务合同及其他专项服务合同；
- （六）有关业务往来文件；
- （七）业主和物业使用人的书面意见、建议书；
- （八）业主公共收益收支情况，会计凭证、会计账簿、财务报表等财务资料；
- （九）共有物业及其使用、管理的相关档案；
- （十）业主大会、业主委员会议事规则及业主监事会工作规则、管理规约、印章管理制度、停车场管理制度、财务管理制度等有关制度文件；
- （十一）其他相关资料。

第三十条 业主委员会应当在物业管理区域及时公开下列信息：

- （一）业主大会议事规则、管理规约；
- （二）业主大会和业主委员会决定；
- （三）物业服务合同或者自行管理方案；
- （四）业主大会决定利用物业管理区域内道路、场地、架空层等业主共有部分划定公共车位停放车辆的位置及其处分情况；

（五）物业专项维修资金的筹集、使用、收益情况；

（六）物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配、使用详细情况；

（七）业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴详细情况；

（八）业主委员会委员、候补委员缴纳物业专项维修资金、物业费、停车费等相关费用情况以及停车位使用情况；

（九）_____

第三十一条 业主委员会应当按照规定的时间和方式公示本规则规定的事项和信息。

业主委员会应当每月至少有一天接待业主查阅工作档案资料。业主查阅资料日期为当月的____周____日。

业主有权就物业管理事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复，业主书面提出质询的应当书面回复。

第三十二条 本物业管理区域业主大会印章由居（村）民委员会或业主委员会保管，业主委员会印章由_____保管，使用业主大会和业主委员会印章前应填写《印章使用（借用）登记表》。登记表内容包括申请人姓名、用途、盖章人姓名。记录应当存档，业主可以查阅。

根据本规则规定使用业主大会印章的情形，具体如下：

（一）经业主大会会议表决通过的事项；

（二）业主大会开户证明；

（三）业主大会授权范围内的业主公共收益收支证明；

(四) 物业服务合同或自行管理方案；

根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

(一) 经业主委员会会议讨论决定的事项；

(二) 会议通知；

(三) 业主委员会开户证明；

(四) 业主委员会授权范围内的业主公共收益收取证明；

(五) 物业服务合同或自行管理方案；

(六) _____

业主大会、业主委员会印章遗失的，业主委员会应当向社会公告，并按照相关规定重新刻制业主大会、业主委员会印章。业主委员会任期届满未选举出新一届业主委员会的，业主大会、业主委员会印章交由属地社区居委会暂时代管，违反印章管理规定或印章遗失造成经济损失或不良影响的，由相关责任人承担相应的责任。

第三十三条 业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或他人造成损失的，由委员本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法规或超越职权作出的决定，给业主或他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担赔偿责任。

业主委员会经业主大会授权或同意作出的决定，造成业主或他人经济损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

第四章 业主公共收益和物业专项维修资金

第三十四条 本物业管理区域的公共收益存入业主大会账户

(如业主大会不具备开户条件则存入业主委员会依法开具的账户),由业主委员会按照法律法规规定和本规则规定履行相应的职责。

公共收益经过业主大会决定主要用于以下用途:

- (一) 百分之五十以上的公共收益优先用于补充专项维修资金;
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造;
- (三) 业主大会、业主委员会的工作经费及聘请人员的工资、社保等;
- (四) 物业服务合同外聘请第三方机构提供专业服务的费用;
- (五) _____

第三十五条 业主大会、业主委员会等工作经费由全体业主承担,经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

工作经费来源采用下列第_____种筹集方式:

- (一) 业主每月按每平方米建筑面积交纳_____元;
- (二) 公共收益列支;
- (三) 业主自愿捐赠;
- (四) _____

工作经费用于下列开支:

- (一) 日常办公费用;
- (二) 业主委员会委员工作津贴(一般不超过本市最低工资标准),具体支付对象和标准如下:

- 1. _____, 费用_____元/月;
- 2. _____, 费用_____元/月;

3. _____, 费用 _____ 元/月;

(三) 业主大会 (以下情形选其一)

1. 不聘请专门工作人员。

2. 同意聘请的工作人员 (专职秘书、财务人员、法律顾问等), 具体支付对象和标准如下:

(1) 专职秘书 _____, 工资 _____ 元/月;

(2) 财务人员 _____, 工资 _____ 元/月;

(3) 法律顾问 _____, 费用 _____ 元/月;

业主委员会应当与聘用人员签订合同明确薪资标准和工作要求。

第三十六条 本物业管理区域物业专项维修资金存入:

(一) 业主大会账户 (如业主大会不具备开户条件则存入业主委员会依法开具的账户);

(二) 继续存入本市物业管理专项维修资金机构。

物业维修资金专项用于保障保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造, 其归集、使用执行国家、自治区、市的相关规定。

第三十七条 除法定的紧急维修情形外, 对物业管理区域保修期满后的物业共用部位、共用设施设备的日常维修、更新、改造, 授权业主委员会在一定额度内和一定情形下直接批准或使用物业维修资金或公共收益。

本物业管理区域选择 “一定额度内” 为 (_____ 单选):

(一) 金额在 1 万元/项以内

- (二) 金额在 3 万元/项以内
- (三) 金额在 5 万元/项以内
- (四) 金额在____万元/项以内

本小区选择“一定情形下”为：

- (一) 消防维修
- (二) 屋顶补漏
- (三) 外墙修补
- (四) 管道维修
- (五) _____

第三十八条 本物业管理区域____（实行/不实行）业主委员会任中审计和离任审计制度，审计费用从公共收益中列支。

实行审计制度的，任中审计每____年进行一次。审计机构由街道办事处或者乡镇人民政府在县级以上政府公共交易平台中择优推荐。

审计发现业主委员会及委员违规使用物业专项维修资金、公共收益和工作经费的，依法追究责任。

第五章 附则

第三十九条 除法律法规规定和本规则另有约定外，本规则涉及的业主委员会相应职责，由于业主委员会未能选举产生或者业主委员会未正确履职，经街道办事处或者乡镇人民政府责令限期改正后仍未改正的，在新一届业主委员会产生前，同意由居（村）民委员会或者依法产生的物业管理委员会在街道办事处或者乡镇

人民政府的指导监督下暂时代为行使。业主大会闭会期间，业主大会职责委托业主委员会代行。

第四十条 本规则经____年____月____日业主大会会议讨论通过。

本规则由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规则于业主大会会议通过之日起生效。

第四十一条 本规则对全体业主具有约束力。本规则没有约定的事项，参照《业主大会和业主委员会指导规则》相关规定执行。如本规则与法律、法规、规章有相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其他条款的效力。

参考文本七

广西壮族自治区住宅物业管理规约

广西壮族自治区_____市_____区（市、县）
_____街道（镇）_____社区（村）
_____（物业管理区域）

_____业主大会（盖章）
_____年____月____日

使用说明

1.本管理规约为业主大会筹备组、业主委员会参考使用文本，适用于广西壮族自治区行政区域内住宅物业物业管理活动，其他类型物业可参照本参考文本制定。

2.根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等规定，业主大会会议需要表决通过管理规约的，业主大会筹备组、换届选举筹备组以及业主委员会应当参照参考文本提前拟订管理规约草案，并应在业主大会会议召开前十五日确定并在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于七日。

3.管理规约应当对物业的使用、维护和管理，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依法作出约定；管理规约对全体业主具有约束力。

管理规约不得违反法律、法规，不得违背公序良俗，不得损害国家利益和社会公共利益，不得制定对部分业主显失公平的内容。

4.本参考文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。

5.业主大会应当参照本参考文本制定管理规约。业主大会筹备组、换届选举筹备组、业主委员会提交的管理规约草案内容与参考文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

_____（物业管理区域）管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护本物业管理区域内全体业主和物业使用人在物业管理活动中的合法权益，规范物业管理区域内全体业主、物业使用人行为，保障物业的安全与合理使用，营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境，共同建设美好家园，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等法律法规规定，制订本规约。

第二条 本物业管理区域物业管理活动坚持党的领导，并接受所在地街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会的指导和监督。

第三条 本规约对全体业主、物业使用人、物业服务企业和本小区建设单位均有约束力。

业主应提醒物业使用人及相关人员自觉遵守本规约规定，合理使用物业。物业服务企业应遵循本规约的内容，依法依规开展物业服务活动。

物业的所有权发生变更时，对本规约的效力及于新的物业继承人。

第四条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规、规章和有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、物业使用人的合法权益，并承担治安、消防、卫生等方面的

安全责任。

业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。并遵守以下规定：

（一）业主将房屋出租时，应当告知并要求承租人遵守本管理规约。物业专有部分转让同时，本管理规约对新的物业买受人即时生效；

（二）业主出租或者转让物业后，承租人或者受让人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 10 日内，将姓名、联系方式、租赁期限以及物业费、公共水电分摊支付等事项书面告知物业服务企业；

（三）业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业结清物业服务等相关费用，代收代缴的水、电、气等费用，物业维修资金等；

（四）房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益；

（五）房屋出租必须符合国家法规、地方政府以及相关部门有关房屋租赁管理的相关规定；

（六）对违反本管理规约出租或转让的，物业服务企业应及时提醒、劝阻、制止，业主应当及时改正；

（七）业主与承租方签订租赁合同时，应就物业管理服务相关费用的交纳义务进行书面约定，约定由承租人交纳物业服务相关费用的，从其约定；

(八) _____ ;

(九) 法律、法规政策的其他规定。

第五条 业主在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

(一) 按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

(二) 提议召开业主大会会议、业主小组会议，并就物业管理的有关事项提出意见建议；

(三) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

(四) 参加业主大会会议、业主小组会议，行使投票权；

(五) 推选业主代表，选举业主委员会委员、业主监督委员会(小组)委员，并享有被选举权；

(六) 监督业主大会筹备组、业主委员会、业主监督委员会(小组)的工作；

(七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；

(八) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

(九) 监督物业专项维修资金和公共收益的管理和使用；

(十) _____ ；

(十一) 法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

业主应当依法履行下列义务：

- （一）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、消防安全、装饰装修管理、环境卫生维护和应对突发事件等方面的制度；
- （三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- （四）按照国家、自治区和设区市有关规定交纳物业专项维修资金；
- （五）按照物业服务合同约定支付物业费；
- （六）履行其承担的房屋使用安全责任；
- （七）配合物业服务企业实施物业管理，向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式；
- （八）法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主大会采用书面征求意见形式的，业主委员会应当发放征询函，业主在收到业主委员会有效送达的关于物业服务管理活动表决事项征询函后，应按征询函的要求行使表决权利；经业主大会表决通过的事项，业主不得以未行使表决权为由拒绝履行义务。

第六条 业主、物业使用人应严格遵守相关法律、法规、规章规定、物业服务合同约定和本物业管理区域《住宅质量保证书》

《住宅使用说明书》及本规约约定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及团结互助、公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、房屋外观、消防安全等方面妥善处理与相邻业主的关系。对于物业服务企业执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，应当依法予以配合。

第二章 物业基本情况

第七条 本物业管理区域的基本情况

- (一) 物业名称：_____；
- (二) 坐落位置：_____；
- (三) 物业类型：_____；
- (四) 物业规划总建筑面积：_____；
- (五) 规划总户（套、宗）数：_____；
- (六) 土地宗地号：_____；
- (七) 区域四至如下（以区 县、市 住房城乡建设部门会同街道办事处或者乡镇人民政府划分的物业管理区域为准）：
 - 东至_____；
 - 南至_____；
 - 西至_____；
 - 北至_____。
- (八) 物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房，共

____平方米。其中：

物业服务办公用房建筑面积为____平方米,位于____[幢]
____[座]____单元____层____室；

业主委员会办公用房建筑面积为____平方米,位于____[幢]
____[座]____单元____层____室。

(九) 物业管理设施设备用房建筑面积为____平方米，
位于____[幢]____[座]____单元____层____室。

(注：物业服务用房和物业管理设施设备用房为多处时，可在
横线处自行增加内容。本物业管理区域的基本情况详见附件 2、附
件 3 和附件 4)

第八条 本物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有：

(一) 共用部位，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与
之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括住宅的基础、承
重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、
走廊通道、架空层、避难层等；

共用设施设备，由住宅业主共有的附属设施设备，以及在使用
上、功能上为住宅或者整个物业管理区域服务的设施设备，主
要包括电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设
施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音
乐背景系统、树木、消防设施、消防器材、天线、照明、绿地、
道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设

施和共用设施设备使用的房屋等。

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备；

（三）物业买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、法规规定的其他共有部分。

第九条 利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由业主大会决定，其收益属于全体业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

第十条 根据有关法律、法规规定和物业不动产登记（或物业买卖合同）证明，业主对本建筑物内的住宅、经营性用房等以下专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利：

（一）自用部位，是指门户以内业主使用的房间、阳台、栏杆、天井、庭院、室内墙面、_____等部位；

（二）自用设施设备，是指门户以内业主自用的门窗、卫生洁具、_____以及入户计量表后的供水、供电、供气、_____等管道、设备；

（三）_____。

第三章 物业管理方式

第十一条 选聘、续聘和解聘物业服务企业或者其他管理人，

应当由物业管理区域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，并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。

第十二条 业主大会选聘物业服务企业前，业主委员会应当拟订选聘方案并经业主大会会议审议通过。选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的信用信息、服务实绩要求、物业服务等级及收费标准、物业服务合同期限和选聘方式、评分标准、评委组成等内容。

第十三条 除续聘物业服务企业外，应当通过 ☐ 公开招标 ☐ 邀请招标 ☐ 业主大会表决选聘物业服务企业。

由招投标方式选聘物业服务企业的，可以在确定选聘方案时明确中标要求，委托业主委员会根据选聘方案确定中标对象。

第十四条 业主大会选聘物业服务企业的物业服务合同期限不超过五年。

签订或者变更物业服务合同应当加盖业主大会印章，并自签订或者变更之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地的区（县、市）人民政府住房城乡建设主管部门备案。

第十五条 物业服务合同期限届满后，业主大会没有依法作出续聘或者另聘的决定，物业服务企业继续提供服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。业主大会和物业服务企业双方当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第十六条 物业服务企业退出物业管理区域且业主大会尚未选聘新物业服务企业的，由业主委员会在街道办事处或者乡镇人民政府监督下，从应急物业服务人备选库中随机抽选一家物业服务人，提供供电、供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。

没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的，经百分之二十以上业主申请，由居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府监督下，从应急物业服务企业备选库中随机抽选一家物业服务企业提供应急服务。

提供应急物业服务的，业主委员会或者居（村）民委员会应当将服务事项、负责人员、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务合同期限最长不超过六个月，费用由全体业主承担。

第四章 物业安全管理与使用

第十七条 业主、物业使用人应按照政府有关部门批准或者不动产登记证（物业买卖合同）载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分的使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

本物业管理区域内严禁将住宅、车位、车库改变为□商店□餐饮□娱乐□健身□诊所□宾馆□_____等经营性用房或者经营

场所，确因需要将住宅、车位、车库等改变为经营性用房或者经营场所的，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

第十八条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、空调及装置、搁置物、悬挂物、供电、供水、供气线路及其他可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十九条 业主、物业使用人应配合、协助物业服务企业对物业共用部位、公用设施设备进行安全检查、维护保养、维修等。

第二十条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规和本规约，按照规划用途安全、合理使用物业，本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏、擅自改变房屋承重结构、主体结构，对房屋承重墙、梁、柱、板、阳台等进行违章凿、拆、搭、建、改、封闭等；

（二）擅自改变房屋及其设施设备的设计用途和功能布局，将房间或者阳台改为卫生间、厨房等；

（三）侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备；

（四）擅自占用、挖掘、破坏物业管理区域内的道路、场地，毁坏绿化植物和绿化设施；

（五）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观（含外墙、外门窗、阳台、雨棚等部位的颜色、形状和规格）；

（六）违反安全管理规定生产、经营、储存易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

（七）损坏或擅自架设、拆除、截断、改变共用部位的电线、电缆；

（八）从建筑物中抛掷物品；

（九）随意排放污水、弃置垃圾，将有毒有害废液排入城镇污水收集管网，露天烧烤，露天焚烧产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质；

（十）擅自在房屋外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他构件，不按规定安装空调外机或不进行冷凝水处理；在阳台和窗户外吊挂和晾晒物品；擅自贴、挂、写、画、刻、涂或者安装可通过外观看到、影响市容观瞻和本物业外观的标识牌、广告牌、横幅、标语等；

（十一）电动自行车及其电瓶装置、液化石油气钢瓶进入电梯，使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、涂画或损伤内壁、构件等；

（十二）在建筑物内的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间等影响消防通道畅通的区域以及没有防火分隔的室内区域停放电动自行车、为电动自行车充电；在标准层二楼以上建筑物专有部分为电动自行车、电动自行车蓄电池充电；违反安全用电要求乱拉电线和插座为电动自行车、电动自行车蓄电池充电；

（十三）违反环境保护的有关法律法规规定，擅自排放超过国

家环境噪声排放标准的噪声；擅自排放油烟、废气；

（十四）占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口、小区出入口通道以及消防车登高操作场地，损坏公共消防设施、器材及人民防空设施及器材；

（十五）违反法律、法规和本规约饲养动物；

（十六）擅自在公共区域晾晒衣物、被褥等私人物品；

（十七）任意丢弃或停放超过行驶年限的废旧车辆在物业管理区域；

（十八）_____；

（十九）法律、法规以及地方政府和有关部门规范性文件禁止的其他行为。

物业管理区域内发生前款行为时，物业服务企业、业主委员会、业主、物业使用人有权劝阻、制止、投诉、举报；劝阻、制止无效的，应当及时报告街道办事处或者乡镇人民政府。街道办事处或者乡镇人民政府接到报告并在调查、了解情况后按照法定权限予以依法处置；超出权限范围的，分别通知人民政府住房城乡建设、自然资源（城乡规划）、公安、环境保护、市场监管、消防救援、人民防空、城市管理综合行政执法等主管部门到场依法处置。相关业主、物业使用人应当予以配合。

在不侵害相关业主的个人隐私的情况下，物业服务企业或业主委员会可以采取在公共区域安装监控设施等措施就前款禁止的行为采集相应证据。

第二十一条 业主、物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理协议。物业使用人在签订协议时应当同时提供带有业主签字（章）同意装饰装修的书面意见。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人，业主、物业使用人应当严格遵守相关规定。

业主、物业使用人在装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；不得将装修垃圾与生活垃圾混合清运；如小区不具备装修垃圾临时堆放条件，应当与物业服务企业约定装修垃圾的处置方式和措施；

（二）装修人装修开工时应告知邻里本户装修情况，在日常遇到邻里反映装修噪声、渗漏、粉尘、油漆味等问题时，应及时主动配合处理；

（三）施工期间应当加强噪声管理，减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；工作日中午_____：_____至_____：_____，下午_____：_____至次日
上午_____：_____以及节假日_____（全天或其他规定时间段），不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工；

（四）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的建筑物荷载；未经原

设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得变动建筑主体和承重结构；禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；禁止其他影响建筑结构和使用安全的行为。

（五）高空作业应当做好围挡及安全警戒防护措施；

（六）不得影响其他相关物业供电、供水、排水、供气、通讯、消防、人防等使用功能，如造成损失，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（七）因装饰装修房屋影响共用部位、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应法律责任；

（八）自觉接受物业服务企业依据本规约和合同约定及有关法律法规对装饰装修活动的监督检查；

（九）_____。

第二十二条 业主、物业使用人在物业使用过程中，应遵守下列约定：

（一）空调安装：应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应经物业服务企业与邻里协商沟通在指定位置安装，并按要求做好噪声、冷凝水以及安全防护等的处理；

（二）电梯使用：安全、规范地使用电梯、扶梯，遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应承担相应的赔偿责任；

（三）不得在公共区域种植蔬菜等或其他有损小区环境绿化美化的行为；

（四）在本物业管理区域的公共区域组织休闲娱乐活动的，声音声量控制范围应当遵守生态环境部门的规定，并服从物业服务企业管理；在高考和中考期间或其他特殊时间段，应在公共区域暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动；

（五）_____。

第二十三条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物应当遵守法律、法规的规定，尊重社会公德、遵守公共秩序、不得破坏环境卫生和公共设施，并应遵守以下约定：

（一）履行养犬登记制度，养犬人应当到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记。未经登记的，任何单位和个人不得擅自饲养犬只；不得饲养烈性犬等危险动物；

（二）进入本物业管理区域公共场所应当采取有效安全措施防止动物伤人；携犬出户应采取束犬绳（链）牵领等安全措施，未成年人遛犬应当有成年人陪同；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习，饲养动物产生噪音影响他人的，饲养人应当采取有效措施予以处理；

（四）应当及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（五）禁止在本物业管理区域内设立动物养殖、销售场所；禁

止利用共用部位饲养动物，不得携动物在公共绿地、儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

（六）应定期采取动物传染病的防疫措施；

（七）不得滋扰邻里，如造成相邻业主书面投诉，经物业服务企业核实情况属实的，应自行将动物清离本物业区域。如在限期内未自行将动物清理出本物业区域的，物业服务企业应当及时上报相关行政主管部门处理；

（八）_____。

第二十四条 本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规和当地政府关于生活垃圾分类投放的有关规定，不得超出规定区域投放生活垃圾、大件家电、家具等垃圾以及建筑垃圾；应当及时清理或委托物业服务企业清理家电、家具等大件垃圾，不得擅自堆放、弃置在公共区域；接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

业主委员会或者生活垃圾分类投放管理责任人可以采取在_____（地点、方位）安装监控设施、_____等措施就前款禁止的行为采集相应证据。安装、维护监控所需费用在本物业管理区域公示后,由业主委员会从小区公共收益中列支。

第二十五条 本物业管理区域内的车位（库），应当首先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域的车位、车库数量和使用信息按季度由业主

委员会、建设单位或物业服务企业按照《广西壮族自治区物业管理条例》规定的方式予以公示。

业主和物业使用人在车辆行驶和停放方面，应遵守下列规定和约定：

（一）超过____米高度或超过____吨以上的货车、大型客车以及载有易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域；

（二）机动车应在规定的车位停放，禁止在疏散通道、安全出口、消防通道、消防井盖、消防车登高操作场地、绿地等场地停放；

（三）按约定交纳车辆停放服务费和车位（车库）物业服务费；

（四）严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应低速行驶（不得超过每小时____公里）；

（五）不得擅自在公共停车位上安装地锁等装置，车辆停放期间，应防止防盗报警器扰民；

（六）爱护停车场设备设施，造成损坏的应承担赔偿责任；车位应当按规划设计用途停放车辆，不得堆放杂物或改作他用；

（七）禁止在本物业区域内试车、练车；

（八）机动车辆按规定进出，驾车人应服从物业服务企业员对车辆的秩序维护；

（九）在本物业区域内行驶的机动车辆严禁鸣喇叭；

（十）业主和物业使用人对车辆有保管要求的，应与物业服务

企业另行签订车辆保管协议；

（十一）业主和物业使用人安装新能源汽车充电桩应按相关规范执行，且不影响邻近车位正常使用，物业服务企业及邻近车位产权人应当给予配合；

（十二）遇台风、暴雨等极端、恶劣天气，物业服务企业对停车场、车辆停放等采取应急措施时，业主和物业使用人应当予以配合；

（十三）未经业主共同决定，禁止擅自在公共停车位上安装任何装置。车辆停放期间，应关闭防盗报警器，防止制造噪音影响他人正常的生活、学习、工作和休息；

（十四）_____。

第五章 物业维修养护

第二十六条 业主、物业使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

（一）对物业专有部分的维修、养护，不得侵害其他业主的合法权益；

（二）因维修养护专有部分，确需临时占用、挖掘道路和场地的，业主、物业使用人应当告知物业服务企业，并应在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担相应法律责任；

（三）物业服务企业因维修养护共有物业确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业使用人应予以配合；业主、物业

使用人因维护专有物业需进入其他相关业主物业专有部分的，其他相关业主、物业使用人应当提供方便；因维修养护活动造成相关业主专有部分损失的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任；相关业主、物业使用人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应及时修复，并承担相应法律责任；

（四）发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方[当地居（村）民委会或派出所或_____]的见证下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，由此造成的损失，相关责任人应承担相应赔偿责任。

第二十七条 物业服务企业从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供必要的便利。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，物业服务企业、业主、物业使用人等应当予以配合，提供必要的便利。

第二十八条 物业保修期内发生的维修、更新、改造责任和费用，由建设单位承担；在保修期内存在的质量问题，业主应联系建设单位及时解决。建设单位可以委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。

第二十九条 物业保修期满后的维修、更新、改造责任和费

用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）物业共用部位、共用设施设备的维修更新改造费用从物业专项维修资金中列支。单幢建筑物的共用部位、共用设施设备的维修养护责任由本幢建筑物内的全体业主承担，维修养护费用按照本幢建筑物业主专有部分面积所占比例分摊；物业管理区域内由全体业主共同享有的共用部位、共用设施设备的维修养护责任，由全体业主承担，维修养护费用按照业主专有部分面积所占比例分摊；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担；

（五）根据物业服务合同约定，属于物业服务企业履行维修更新养护义务产生的费用由物业服务企业承担；

（六）_____。

第三十条 物业专项维修资金属于业主共有，专项用于保修期满后物业共有部位、共有设施设备维修、更新、改造，不得挪作他用。

业主应按自治区和本市相关规定缴纳、续筹、管理、使用（紧急使用）物业专项维修资金。

第六章 共有部分的经营管理和公共收益

第三十一条 属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位和个人擅自侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务。

第三十二条 利用物业管理区域内物业共有部分从事商业推广、停车、广告、出租等经营活动的，应当符合法律法规和本規約的规定，经业主大会表决决定后实施，可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。经营收益属于全体业主共有。

业主大会____（授权/不授权）业主委员会同意利用全体业主共有部分从事相关活动。

第三十三条 利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的公共收益归全体业主共有，并应当单独列账。公共收益是指公共收入在扣除____%的经营管理成本后的税后净收入。所得公共收益的____%（须大于 50%）用于补充物业专项维修资金；剩余部分可以用于业主大会和业主委员会工作经费、消防设施和消防器材更新、电动自行车停放充电场所改造、业主委员会审计、委托第三方评估机构进行合同中期履约检查及合同后评价等经业主大会决定的其他支出。

第三十四条 业主委员会应当至少每季度在物业管理区域内显著位置公示公共收益收支明细、增值和结存情况，接受业主的监督，必要时，业主大会可以对公共收益进行审计，审计费用在

公共收益中列支。

公示的材料包括与公共收益相关的合同或者协议，公示期不少于三十日，业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。业主对公示内容有异议的，业主委员会应当及时解答。业主委员会应当每月安排至少一日接待业主查询与公共收益相关的收支明细、合同、协议等材料。

第七章 物业专项维修资金

第三十五条 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定。维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，业主委员会应当审核工程维修内容、施工单位、工程预算方案及资金申请额等事项后征求相关业主意见，同时将上述事项在物业管理区域内公示。

第三十六条 本物业管理区域如未成立业主委员会，由物业管理委员会、物业服务企业或所在社区居（村）民委员会根据业主意见申请使用物业专项维修资金。

第三十七条 业主无法表决通过物业服务企业编制的专项维修资金使用建议的，业主委员会、物业管理委员会或物业服务企业可以在街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会的监督指导下从公共收益中提取相应费用及时进行维修、更新和改造，物业服务企业应当公示并保存维修、更新和改造相关凭据材料供

业主查询。

第八章 违约责任

第三十八条 业主、物业使用人、物业服务企业应自觉遵守本管理规约，违反管理规约的，造成业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予业主委员会、物业服务企业以下权利：

（一）根据法律、法规的规定和物业服务合同、本规约的约定，制定必要的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行；

（二）对业主、物业使用人等违反相关法律法规及本规约的行为进行劝阻、制止；业主委员会、物业服务企业劝阻、制止后，业主、物业使用人等拒不改正的，可以采取下列措施予以制止：

1. 对占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、小区出入口通道、消防车登高操作场地以及没有防火分隔的室内区域的车辆、物品进行锁扣、拖离或者清理，由此所产生的费用及可能对车辆、物品等产生的损害由责任人自行承担；

2. 在违规装修行为停止或整改完毕前，禁止相关施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业管理区域；

3. 如存在严重违规装修、改造影响结构安全及公共安全且拒绝配合整改的行为，可采取临时停水、停电等措施以控制违规行为

为危害升级，并同时报告相关部门；

4. _____。

(三) _____。

第四十条 业主、物业使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经催交，无正当理由逾期仍不交纳物业服务相关费用的，业主委员会、物业服务企业可以在物业管理区域显著位置对欠费房号及欠费金额进行公示。

第四十一条 业主和物业使用人违反法律、法规、本规约和物业服务合同约定，实施妨碍物业服务与管理行为的，物业服务企业、合法权益受到侵害的业主有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失，有权向街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会及相关行政管理部门投诉和举报，有权提起诉讼或仲裁要求责任人承担相应的民事责任。

第四十二条 业主、物业使用人应当在业主委员会留存本人姓名、身份证号码、联系地址、通讯方式等信息。信息发生变更的，应当及时告知业主委员会已变更的信息。如不提供或未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料和通知按本规约附件1《送达地址、方式及效力确认书》预留的联系地址、通讯方式送达的，或者投入该户业主信报箱、张贴于户门上以及按商品房买卖合同预留的联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达；若因业主原因导致联系中断的，由此产生的责任或造成的损失由业主承担。不得以任何方式泄漏业主和物业使用人的住址、通讯

等个人信息。

第九章 附 则

第四十三条 业主大会要建立健全业主大会、业主委员会印章管理使用制度。业主委员会应当依法刻制业主大会、业主委员会印章。本物业管理区域业主____（委托/不委托）居（村）民委员会代为保管业主大会印章。

业主大会作出的决定，应加盖业主大会印章并在物业管理区域内显著位置予以公告。

业主委员会作出的决定应当经全体委员过半数签字同意，自作出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项在物业管理区域内显著位置予以公告，公告应当注明签字同意决定的业主委员会委员名单，并加盖业主委员会印章。

第四十四条 业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则协商处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第四十五条 本规约表决通过后三日内，业主委员会需在本物业管理区域内进行公示，并应当自表决通过之日起三十日内，按照规定向街道办事处或者乡镇人民政府备案。

若本规约发生变更的，业主委员会应当自发生变更之日起十五日内按照规定向街道办事处或者乡镇人民政府备案。

业主委员会应当在本物业管理区域内持续公示并及时更新本

规约。

第四十六条 业主大会决定采用自行管理方式的，本规约的相关约定适用于自行管理的执行人或负责人。

第四十七条 首次业主大会会议通过的管理规约生效的，临时管理规约自行失效。

第四十八条 本规约经第____次____年____月____日业主大会会议表决通过后生效。

附件： 通知文件送达地址、联系方式及效力确认书

2. 规划总平面图
3. 物业构成明细
4. 共有物业、共用设施设备明细

附件 1

通知文件送达地址、联系方式及效力确认书

确认本人在物业管理活动中通知文件送达方式采用以下第_____种：

(1) 通过 EMS 纸质邮寄送达。

送达地址为：_____；

受送达人为：_____；

联系方式为（电话、微信）：_____。

(2) _____。

以上送达地址、受送达人、联系方式适用信息或文件范围包括但不限于与履行本规约和物业服务合同约定、业主大会和业主委员会自治活动等各类物业管理相关告知书、通知书、工作联系单、催费函件、协议文件、业主表决票，送达主体包含物业服务企业、业主大会会议筹备组、业主委员会、物业管理委员会及街道办事处或者乡镇人民政府、居（村）民委员会。

送达主体按照上述送达地址进行送达的，视为有效送达；采用邮寄方式送达的，以邮件签收或邮件退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达凭证上载明情况之日视为送达之日。

上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，本人应

履行书面告知送达主体的义务，因本人送达地址变更后未及时书面告知，导致通知文件未能被本人实际接收的，本人承诺自行承担送达不到的法律后果。

确认人（本人签章、手印）：

年 月 日

附件 2

规划总平面图
(粘贴在以下空白处)

附件 3

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元、宗、 户）数	建筑面积 （平方米）
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件 4

共有物业、共用设施设备明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域 车辆出入口		个	人行出入口		个
	道路		m ²	车行道		m ²
	绿化面积		m ²	园林建筑小品		座
	污水管长		m	污水检查井		座
	雨水管长		m	雨水检查井		座
	雨水进水井		m	化粪池		座
	路灯		个	地灯		个
	草坪灯		个	其他照明设施		个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积		m ²
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
	房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率	千瓦
品牌 型号				启用时间		
配电房 变压器		数量	台	容量	千瓦	
		品牌 型号		启用时间	千瓦	
发电机组		功率		品牌型号		
		启用 时间				

	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化安防系统情况					
	其他设施设备情况					
	物业办公用房		建筑面积_____；坐落位置_____。			
	业主委员会用房		建筑面积_____；坐落位置_____。			
	物业管理设施设备用房		建筑面积_____；坐落位置_____。			

关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，业主大会筹备组对本物业管理区域内业主身份、人数、专有部分面积进行了确认，现公告如下：

一、业主身份的确定：房屋等物业的所有权人为业主。

二、业主人数的确定：业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算，但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；总人数，按照前项的统计总和计算。

本物业管理区域的总人数为_____。

三、业主专有部分面积的确定：专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算；没有房屋买卖合同的，按照建设工程规划许可证上载明的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

本物业管理区域的建筑物总面积为_____。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（街道办事处或者乡镇人民政府盖章）

_____年____月____日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

参考文本九

关于《管理规约（草案）》和 《业主大会议事规则（草案）》 征求意见的公示

为保障业主的合法权益，充分征求业主的意见，经业主大会筹备组草拟，现将本物业管理区域的《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》予以公示，时间自____年____月____日____时至____年____月____日____时止，筹备组于上述时间的上（下）午____时至____时，在本物业管理区域_____（地址）受理业主的咨询，并接收书面意见。

为能更广泛地听取业主意见，筹备组还以____、____、____等方式将《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》告知不住在本物业管理区域的业主，征求其书面意见。

联系人：_____联系电话：_____

特此公示。

- 附件：1.《管理规约（草案）》
2.《业主大会规则（草案）》

_____（物业项目名称）业主大会筹备组
（街道办事处或者乡镇人民政府盖章）

____年____月____日

关于首届业主委员会委员候选人 产生办法的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，现就本物业管理区域首届业主委员会委员候选人（以下简称“候选人”）条件、名额分配及产生办法等事项公告如下：

一、候选人应当是本物业管理区域内的业主，候选人中的中共党员占总候选人数量的比例原则上不低于 50%，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守临时管理规约，模范履行行业义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
- （五）具有一定的组织协调能力；
- （六）具备必要的工作时间；
- （七）住宅业主参选前一年在本物业管理区域内居住累计满月以上；
- （八）商业、配套用房业主参选前一年在物业管理区域内办公、经营累计满____月以上；
- （九）_____。

社区办公用房位于物业管理区域内的，社区可作为业主代表指定一名专职社区工作者参与业主委员会选举。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员：

- （一）刑罚尚未执行完毕或者处于缓刑、假释考验期间；
- （二）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域内服务的物业服务人任职；
- （三）本人、配偶及其直系亲属是本物业管理区域内服务的物业服务人的出资人；
- （四）有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、违法出租房屋等情形且未改正；
- （五）被列为失信被执行人；
- （六）业主大会依法决定不得担任业主委员会委员的其他情形。

二、采用下列第_____项方式分配候选人名额：

- （一）以幢为单位，_____幢候选人_____名；……；
- （二）以单元为单位，_____幢_____单元候选人_____名；……；
- （三）以楼层为单位，_____幢_____楼层候选人_____名；……；
- （四）划分为_____个区域。其中：住宅候选人_____名（别墅排屋_____名，公寓_____名，其他物业_____名），非住宅候选人_____名（商业物业_____名、办公物业_____名、其他物业_____名）；
- （五）_____。

三、采用下列第_____项办法产生候选人：

- （一）在业主自愿报名的基础上，由业主大会筹备组根据候选人条件、名额分配区域和业主报名情况确定候选人名单；

(二) 若报名人数多于候选人人数时采用以下方式产生候选人：筹备组成员无记名投票、报名人和筹备组成员联合无记名投票、公开投票等形式产生；

(三) _____。

如该分配区域无业主报名，报名人数不足或无符合候选人条件的，由业主大会筹备组向该分配区域业主发放候选人推荐表或向整个物业管理区域业主发放推荐表，根据候选人条件和名额分配区域及推荐区域内被推荐人所得推荐票的多少确定。

请有意参加首届业主委员会的业主凭身份证和房屋的所有权证明于____年____月____日____时至____年____月____日____时到_____（地点）现场报名或领取首届业主委员会委员候选人报名表，并于____年____月____日____时前交至_____（地点）。

联系人：_____联系电话：_____

特此公告。

附件：首届业主委员会委员候选人报名表

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（街道办事处或乡镇人民政府盖章）

____年____月____日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公示）

附件

首届业主委员会委员候选人报名表

姓名		性别		出生年月	
职业		文化程度		政治面貌	
专有部分座落			专有部分面积		
报名理由：					

签名：

交表时间____年____月____日

关于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》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，经业主大会筹备组确定，首次业主大会会议（以下简称会议）以_____（集体讨论或书面征求意见）形式召开，现将有关事项明确如下：

一、会议内容

（一）表决《管理规约（草案）》和《业主大会议事规则（草案）》（投票表决时间另行公告）。

（二）选举首届业主委员会（投票表决时间另行公告）。

二、会议表决规则

（一）采取下列第___（可多选）项确认参加会议的业主：

1. 业主到会并在会议签到表上签名或按指印确认；
2. 业主在表决票上签名确认；
3. 业主在建设行政主管部门统一建立的物业管理电子信息平台（以下简称电子信息平台）上接收确认；
4. _____。

（二）采取下列第_____（可多选）项形式进行表决：

1. 专人现场发放、回收表决票；
2. 专人逐户发放，回收表决票；

3. 专人逐户发放表决票，业主自行投票，投票箱放置地点为：_____、_____、_____；

4. 业主自行领票并投票，领票地点为：_____，投票箱放置地点为：_____、_____、_____；

5. 网络投票，业主通过当地住房城乡建设主管部门建立的物业管理公共事务电子投票系统完成身份确认，随后在系统中完成投票；

6. 不住在本物业管理区域的业主，由业主大会筹备组按照业主提供的传真、联系地址邮寄或按照网络联系方式发送电子邮件并回收业主意见（以传真、邮寄方式投票的，应在表决票中附业主本人身份证明材料）；

7. _____。

以上投票过程中应当核验业主身份或委托证明。

（三）采取下列方法进行表决票的唱票与统计：

1. 业主大会筹备组组织业主参与表决票的開箱验票，唱票和统计等工作，開箱唱票地点为_____；

2. 车位、车棚、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分面积；

3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

4. 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

（四）业主大会筹备组公告会议决定，并接受业主的查询和监

督。

（五）业主大会筹备组应当对首次业主大会会务情况进行书面记录并存档。

本次会议表决情况由_____〔属地街道办事处、乡镇人民政府或受其委托的居（村）民委员会名称〕进行监督。

请全体业主为小区建设出谋划策，提出宝贵意见建议，携带房屋的所有权证明和本人身份证踊跃参加会议并进行投票表决。

业主可以接受同一物业管理区域内其他业主书面委托，在一定期限内代其行使共同管理权。委托人签署的《授权委托书》上须附委托人身份证明材料。受托人出席业主大会会议时须出示《授权委托书》和本人的身份证件。

非业主使用人可以接受本人租住或使用房屋业主的书面委托行使业主权利，但不得担任业主委员会委员。

当委托人本人参加业主大会会议或明确表示终止委托的，授权委托书自动失效。

本次会务常设联系人姓名：_____联系电话：_____。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（街道办事处或乡镇人民政府盖章）

____年__月__日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

_____小区业委会换届（ 组建 ）选举候选人
资格审查表

姓名		性别		出生年月		近期免冠 彩色 1 寸照
政治面貌		户籍地		健康状况		
学历及毕 业学校、 专业						
身份证号				联系电话		
现家庭 住址				参加工作 时间		
工作单位 及职务						
个人简历						
家庭主要 成员	称谓	姓名	出生年月	政治面貌	工作单位及职务	

政审内容：本人是否存在以下情形

1. 被判处有期徒刑或者刑满释放（或缓刑期满）未满 5 年的；
是 否
2. 涉黑涉恶受处理未满 5 年或加入邪教组织的； 是 否
3. 受过党纪政纪处分未满 5 年的，或正在被纪检、监察、公安、司法机关立案调查处理的； 是 否
4. 存在违法违规搭建、装修等行为，被执法管理部门责令整改且尚未整改到位的； 是 否
5. 有严重损坏生态环境行为且被查处的； 是 否
6. 参与邪教组织，或非法参与、组织、煽动业主集体上访，影响社会稳定的； 是 否
7. 有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单且至今未撤销的； 是 否
8. 有利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活行为的；
是 否
9. 本人及其直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的； 是 否

政审人签字（社区副书记）： _____

_____年____月____日

是否 同意 列入 候选 对象	社区书记签字（盖章）：_____ _____年____月____日
----------------------------	--------------------------------------

1. 本表适用于各小区业主委员会新建、换届时委员候选人(自荐人)资格审查；
2. 要求填报人如实填写，隐瞒或填报虚假信息的，一经发现，取消候选人资格；
3. 政审签批人员注意核实填报信息的真实性，相关资料按年度存入社区档案。

_____小区业委会（新建）换届选举候选人
资格审查汇总表

审查单位：_____（盖章） 审查日期：_____

序号	姓名	身份证号	是否符合委员任职资格 （如否，须说明）

____街道____业主委员会候选人（自荐人）
“ 竞职、履职、辞职 ” 三项承诺书

本人姓名____，男（女），____镇（街）____（村）____组人，____年____月出生，____学历，居住于本小区____幢____单元____室。这次业主委员会选举，我竞选的职位是____业主委员会委员。现在我向全体业主郑重作出如下“ 三项承诺 ”：

一、竞职承诺

（一）严格遵守法律法规规定。严格遵守业主委员会选举办法的各项规定。自愿接受参选资格条件的审查，若不符合选举办法参选规定的，主动退出竞选，若当选，接受当选无效的决定。

（二）自觉接受社区居委会和全体业主的监督，真诚表达竞职愿望和决心，公开平等参加选举。

（三）自愿接受____业主大会的领导，依法、公开、透明、自觉按照法定程序参与竞选，无论结果如何，都能正确认识、配合新一届业主委员会开展工作。

二、履职承诺

（一）积极维护、绝不损害____小区全体业主的共同利益，

严格按照《业主大会议事规则》《管理规约》相关规定履行业委会义务，积极、及时全面履行工作职责；

（二）不利用业主委员会身份为自己或家人谋取私利，公平、公开、公正地处理好小区内各方面矛盾和利益纠纷；

（三）对于小区内重大问题解决方案，将按照业主委员会的统一安排，在听取全体业主居民意见后，再研究制定；自愿接受全体业主对工作的监督。

三、辞职承诺

本人若在此次业主委员会选举中当选为业主委员会委员，任期内如有下列情形之一的，将主动辞去竞选职务：

（一）不贯彻执行业主大会决定，不能按照业主大会决策履职的；

（二）因违法犯罪被判处刑罚，或被人民法院判决免予刑事处罚或被检察机关作出不起诉决定；

（三）因涉黑涉恶被处理；被处行政拘留处罚的；涉嫌犯罪被公安司法机关立案六个月以上未撤案的；

（四）因严重违法违纪被纪检监察、公安、司法机关立案调查处理的；

（五）收受物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬的，牟取可能妨碍公正履行职务的其他利益的，向物业服务企业销售商品、承揽业务的；

（六）搬离本小区，不再是本小区业主的或未按规定交纳物业费；

（七）有违法占用公共设施，违章搭建行为拒不整改的；有严重损害生态环境行为的；违反家庭美德、职业道德、社会公德要求，造成恶劣影响的；参加邪教组织和非法活动的；煽动群众聚众闹事，扰乱公共秩序的；

（八）患严重疾病六个月以上，不能正常履行职责，或丧失行为能力的，一年连续缺席业委会会议三次或累计缺席四次；

（九）业委会财务公开未做到的；

（十）其他违反《业主大会议事规则》《物业管理条例》的情况。

恳请全体业主居民、居民委员会对本人履行承诺的情况进行监督。承诺书提交全体业主大会讨论通过，在届中履职期间出现上述辞职承诺情形之一时，经调查核实的，直接予以公告辞职。

自荐人（签名）：

年 月 日

关于首届业主委员会委员候选人名单的公告

根据首届业主委员会委员候选人产生办法、业主大会筹备组在业主自愿报名的基础上，确定候选人名单并公告如下：

（按姓氏笔划排序）

姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	备注

特此公告。

附件：首届业主委员会委员候选人简历表

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（街道办事处或者乡镇人民政府盖章）

_____年____月____日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

附件

首届业主委员会委员候选人简历表

姓名		性别		贴照片处
出生年月		文化程度		
政治面貌		职业		
工作单位				
联系电话				
房屋的所有权证明				
专有部分座落		专有部分面积		
个人简历：				
履职承诺：				
签名：				
年 月 日				

注：1.此表须由本人填写；

2.房屋的所有权证明包括：房屋所有权证、不动产权证；
已交付使用但尚未办理所有权证的商品房买卖合同或拆迁补偿协议等；
人民法院、仲裁委员会关于房屋权属确认的法律文书，
房屋权属继承或者受遗赠的公证书。

关于首届业主委员会选举办法的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，业主大会筹备组结合本物业管理区域的情况，制定首届业主委员会选举办法，现就相关事项公告如下：

一、组成

首届业主委员会由_____名委员组成，其中主任 1 名，副主任_____名（1—2 名）。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

设立候补委员，候补委员当选条件同正式委员，候补委员人数不得超过正式委员人数的 50%。

二、选举办法

首届业主委员会委员实行_____（等额或差额）选举，业主委员会委员在委员候选人中选举产生，经专有部分占建筑物总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，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，业主委员会委员候选人数达到应选委员人数的，按得票数多少依次当选业主委员会委员，超出数量的候选人

不列为业主委员会正式委员，可以列为业主委员会候补委员，人数不得超过正式委员总数的 50%。

若未达到应选委员人数的，按下列第____种方式选举产生首届业主委员会：

（一）符合当选条件的候选人确认当选首届业主委员会委员，缺额委员在未当选的委员候选人中重新进行补选；

（二）符合当选条件的候选人确认当选首届业主委员会委员，缺额委员在重新调整确定委员候选人后，重新进行补选；

（三）_____。

三、表决时间

选举首届业主委员会表决票发放时间：____年__月__日__时至____年__月__日__时，投票时间：____年__月__日__时至____年__月__日__时，唱票时间：____年__月__日__时。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（街道办事处或乡镇人民政府盖章）

____年__月____日

（注：该内容应在业主大会会议召开十五日之前公告）

关于首次业主大会会议决定的公告

本物业管理区域首次业主大会会议于____年____月____日至____年____月____日在____（地点）举行。会议就筹备组草拟的《管理规约》和《业主大会议事规则》及选举业主委员会等事项进行了表决，____〔属地街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会的名称〕对本次会议表决情况进行了监督，现就会议决定公告如下：

一、表决具体情况详见附件。

二、首次业主大会会议____（通过或未通过）《管理规约》、____（通过或未通过）《业主大会议事规则》、____（选举产生或未选举产生）____首届业主委员会。

特此公告。

附件：1.《管理规约》和《业主大会议事规则》表决意见统计表
2. 选举首届业主委员会表决意见统计表

____（物业项目名称）业主大会筹备组
（街道办事处或乡镇人民政府盖章）

____年____月____日

附件 1

《管理规约》和《业主大会议事规则》
表决意见统计表

事项	有效票：_____张				赞成票统计				是否通过
					人数		面积		
	赞成 (张)	反对 (张)	弃权 (张)	从多数 (张)	人数 占参与 表决权 总人数 比例	专有部 分面积 (m ²)	参与 表决专 有部 分面 积比 例		
《管理 规约》									
《业主大 会议事规 则》									
备注	本物业管理区域业主总人数____,建筑物总面积____m ² 。参与《管理规约》和《业主大会议事规则》表决的共__人，占总人数的____%，其专有部分面积合计____m ² ，占专有部分总面积的____%。应发表决票____张，实发表决票____张，回收表决票____张（其中无效表决票____张），未回收表决票____张。								

附件 2

选举首届业主委员会表决意见统计表

序号	委员候选人 (按赞成票得票多少排序)	有效票：____张				赞成票统计				是否 当选 业主 委员会 委员	是否 当选 业主 委员会 委员候 补委员
						人数		面积			
		赞成 (张)	反对 (张)	弃权 (张)	从多 数 (张)	投票 人数	占参 与表 决总 人数 比例	专有部 分面积 (m ²)	占参与 表决专 有部分 面积比 例		
备注	本物业管理区域业主总人数____，建筑物总面积____m ² 。参与《管理规约》和《业主大会议事规则》表决的共____人，占总人数的____%，其专有部分面积合计____m ² ，占专有部分总面积的____%。应发表决票____张，实发表决票____张，回收表决票____张（其中无效表决票____张），未回收表决票____张。										

关于业主大会依法成立的公告

在_____〔属地街道办事处、乡镇人民政府或其委托的居（村）民委员会的名称〕的指导监督和_____住房和城乡建设局的业务指导下，本物业管理区域首次业主大会会议于____年__月__日至____年__月__日在_____举行，会议采取了_____（书面征求意见或集体讨论）形式。会议表决通过了本物业管理区域的《管理规约》和《业主大会议事规则》，并于____年__月__日选举产生首届业主委员会，本物业管理区域业主大会自____年__月__日依法成立，业主大会筹备组职责已履行完毕。

特此公告。

附件：1.《管理规约》

2.《业主大会议事规则》

3.首届业主委员会委员名单（含候补委员）

_____（物业项目名称）业主大会筹备组
（街道办事处或乡镇人民政府盖章）
____年__月__日

附件 3

首届业主委员会委员名单
(含候补委员)

委员	姓名	性别	出生 年月	文化 程度	政治 面貌	委员 职务	专有部 分座落
正式							
正式							
正式							
正式							
正式							
候补							
候补							

关于首次业主大会 会议筹备经费使用情况的公告

根据《广西壮族自治区物业管理条例》规定，本物业管理区域建设单位交由街道办事处（乡镇人民政府）的首次业主大会会议筹备经费共计人民币_____元，至____年____月____日业主大会依法成立，筹备经费具体情况：_____，结余_____元。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组
（街道办事处或者乡镇人民政府盖章）
____年____月____日

关于首届业主委员会相关事项的公告

首届业主委员会于____年____月____日召开首次会议，并推选产生主任和副主任，现就首届业主委员会的委员分工、任期、办公地点等相关事项明确如下：

一、委员分工

主任（姓名）：_____，职责：_____；

副主任（姓名）：_____，职责：_____；

其他委员：

（姓名）：_____，职责：_____；

（姓名）：_____，职责：_____；

候补委员（姓名）：_____；

二、任期

任期____年，自____年____月____日至____年____月____日止。

三、办公地点

_____。

四、联系电话

_____。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组
（街道办事处或乡镇人民政府盖章）

____年____月____日

“五不”公开承诺 (适用党支部、业委会、监委会成员)

本人姓名____,男(女),____镇(街)____社区(村)____组人,____年____月出生,____学历,居住于本小区____幢____单元____室。我是____成员。现在我向全体业主郑重作出如下“五不”公开承诺:

一、不拖欠物业费

不无故拖欠、拒缴物业费或者物业维修资金。

二、不参与工程

不参与(含直系亲属)承包承建(变相承包承建)或违规干预插手本小区的公共维修工程、资产租赁发包、物业选聘经营。

三、不出现“四违”行为

不出现违规使用党支部、业委会、监委会、业主大会印章;违法占有业主共有收入;违法索取、收受物业服务企业财物;违法泄露业主信息等行为。

四、不参与非访活动

本人(含直系亲属)不煽动、组织或参与集体上访、越级上访等活动。

五、不履职就辞职

确认出现阻挠或妨碍党支部、业主大会、业委会、监事会行使职权或者不执行党支部、业主大会、业委会决定；不履行党支部、业委会、监事会成员职责；连续三次无正当理由缺席党支部、业委会、监事会联席会议；参与赌博、嫖娼、打架闹事等违法活动；其他不正确履行岗位职责情形的，本人将立即辞职。

承诺人（签名）：

年 月 日

业主大会筹备组业主代表推荐表

编号：_____

根据业主大会筹备组产生办法，请从以下_____名自愿报名及符合条件的业主中，推荐_____人为业主大会筹备组业主代表。

序号	姓名（按姓氏笔划排序）	推荐意见
1		
2		
3		
4		
5		

说明：

- 1.请对以上业主进行推荐，并在推荐人对应的意见栏画“√”；
- 2.“√”推荐意见数不得超过上述应推荐数；
- 3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁。

推荐业主签名：_____推荐业主专有部分座落：_____

填写时间：____年____月____日

授权委托书

(适用于一次性委托)

本人拥有_____ (物业项目名称) (住宅、商业、办公、工业、其他物业), 专有部分面积_____m², 位于: 本物业管理区域内_____幢_____单元(层)_____室, 地下_____ (注: 地下部分是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积由业主大会议事规则约定)。现委托_____ (姓名) 女士/先生作为本人的代理人与会。

委托事项有: _____,

其权限是: _____。

此致。

委托人(签名): _____

____年____月____日

参加业主大会会议的授权委托书

(适用于长期委托)

本人拥有_____ (物业项目名称) (住宅、商业、办公、工业、其他物业), 专有部分面积_____m², 位于: 本物业管理区域内_____幢_____单元(层)_____室, 地下_____ (注: 地下部分是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积由业主大会议事规则约定)。根据业主大会议事规则约定, 特委托_____幢_____单元(层)_____室的业主代表_____ (姓名) 女士/先生作为本人的长期代理人行使共同管理权, 委托期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日, 委托事项有: _____, 其权限是: _____。

此致。

委托人(签名): _____

_____年_____月_____日

参考文本二十五

业主大会会议表决票 编号：_____

〔制定《管理规约》和《业主大会议事规则》〕

业主姓名（名称）：_____；联系电话：_____；

专有部分座落：_____；物业类型：_____（住宅或非住宅）；代理人：_____；代理人联系电话_____。

事项	表决意见，请在以下每个事项的三项中 (选择其中一项画“√”)			
《管理规约》	赞同 ()	反对 ()	弃权 ()	从多数 ()
《业主大会议事规则》	赞同 ()	反对 ()	弃权 ()	从多数 ()
反对或弃权理由				

说明：

1. 请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏内画“√”；
2. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

3.业主委托代理人参加业主大会会议的,代理人应当持委托书和本人身份证参会,并根据委托人意见进行投票表决并签名;

4.单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的,该单个事项表决意见无效,但不影响其他事项表决意见的统计;若对表决意见进行修改的,须在最终选择表决意见处签名。

投票人签名:_____填写时间:____年____月____日

.....

表决票存根 编号:_____

业主专有部分座落:_____ ;领票人签名:_____ ;

领票人联系电话:_____ ;领票时间:_____ ;

表决议题:制定《管理规约》和《业主大会议事规则》

业主大会会议表决票

编号：_____

(选举业主委员会)

业主姓名(名称)：_____ ;联系电话：_____ ;
专有部分座落：_____ ;物业类型：_____ (住宅或非住宅) ;代理人：_____ ;代理人联系电话_____。

序号	委员候选人姓名 (按姓氏笔划排序)	表决意见，请在以下每位委员候选人的三项中选择其中一项(√)，“赞同”总票数不得超过应选名额数。			
		赞同	反对	弃权	从多数

说明：1.请对以上委员候选人进行表决，在其对应的表决意见栏内画“√”；

2.本次应选名额为____名，“赞同”意见数不得超过应选名额数；

3.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

4.业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名；

5.单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

投票人签名：_____ 填写时间：____年____月____日

.....

表决票存根 编号：_____

业主专有部分座落：_____；领票人签名：_____；

领票人联系电话：_____；领票时间：_____。

表决议题：选举业主委员会

业主大会会议表决票 编号：_____

（决定物业项目的管理方式）

业主姓名（名称）：_____；联系电话：_____；
专有部分座落：_____；物业类型：_____（住宅或非住宅）；受托人：_____；受托人联系电话_____。

《中华人民共和国民法典》第二百八十四条第一款规定“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理”。《广西壮族自治区物业管理条例》第二条规定“本条例所称物业管理，是指对物业管理区域内的房屋及配套设施设备及相关场地进行维修、养护、清洁、绿化、巡查，经营管理业主共有部分，采取合理措施保护业主的人身和财产安全，维护物业管理区域内的相关秩序等活动”。

事项	表决意见，请在以下三项中选择其中一项画“√”		
物业项目	物业服务企业管理	其他管理人管理	业主自行管理
管理方式	（ ）	（ ）	（ ）

1. 请对以上物业管理方式进行表决，在其对应的表决意见栏内画“√”；

2. 本物业管理区域只能确定一种管理方式，画“√”的选项不得超过一个；

3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

4. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托人意见进行投票表决并签名；

5. 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

投票人签名：_____ 填写时间：____年____月____日

.....

表决票存根 编号：_____

业主专有部分座落：_____；领票人签名：_____；

领票人联系电话：_____；领票时间：_____。

表决议题：决定物业项目的管理方式

参考文本二十八

业主大会会议表决票

编号：_____

(选聘物业服务企业)

业主姓名(名称)：_____ ;联系电话：_____ ;
 专有部分座落：_____ ;物业类型：_____ (住宅或非住宅) ;受托人：_____ ;受托人联系电话：_____ ;根据《业主大会议事规则》的规定 ,确定以下__家物业服务企业为表决对象。

事项	表决意见，请在以下五项中选择其中一项画“√”			
选聘 A (物业服务企业名称)	选聘 A	选聘 B	从多数	弃权
选聘 B (物业服务企业名称)				
	()	()	()	()

说明：

1.请对以上事项进行表决，在其对应的表决意见栏内画“√”，一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理，表决意见只能为单一选项；

2.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

3.业主委托他人参加业主大会会议的,受托人应当持委托书和本人身份证参会,根据委托人意见进行投票表决并签名或按指印;

4.单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的,该单个事项表决意见无效,但不影响其他事项表决意见的统计;若对表决意见进行修改的,须在最终选择表决意见处签名;

5.物业服务合同内容详见公告。

投票人签名:_____ 填写时间:____年____月____日

.....

表决票存根 编号:_____

业主专有部分座落:_____ ;领票人签名:_____ ;

领票人联系电话:_____ ;领票时间:_____。

表决议题:选聘物业服务企业

参考文本二十九

业主大会会议表决票

编号：_____

(决定车辆行驶、停放、收费管理制度)

业主姓名(名称)：_____ ;联系电话：_____ ;
专有部分座落：_____ ; 物业类型：_____ (住宅或非住宅) ; 受托人：_____ ; 受托人联系电话_____。

事项	表决意见			
	请在以下三项中选择其中一项画“√”			
车辆行驶、停放、收费管理制度	赞同 ()	反对 ()	弃权 ()	从多数 ()

说明：

- 1.请对以上事项进行表决，在对应的表决意见栏内画“√”；
- 2.请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；
- 3.业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，根据委托人意见进行投票表决并签名或按指印；

4.单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的,该单个事项表决意见无效,但不影响其他事项表决意见的统计;若对表决意见进行修改的,须在最终选择表决意见处签名;

5.车辆行驶、停放、收费管理制度内容详见公告。

投票人签名:_____ 填写时间:____年____月____日

.....

表决票存根 编号:_____

业主专有部分座落:_____ ;领票人签名:_____ ;

领票人联系电话:_____ ;领票时间:_____。

表决议题:决定车辆行驶、停放、收费管理制度

车辆行驶、停放、收费管理制度（样本）

为维护业主合法权益，保持小区正常秩序，根据有关法律法规和小区的管理规约相关规定，特制定本管理制度。

一、行驶规定

（一）____吨（含）以上货车（搬家等特殊情况除外）、____座（含）以上客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

（二）车辆在小区内行驶时速不得超过____公里；

（三）禁止鸣笛、练车等影响或危害业主生活秩序的行为；

（四）_____。

二、停放规定

（一）小区临时停车位采取_____（方式）停放；

（二）外来车辆_____（可以或不得）进入小区；

（三）拥有车库或车位的车辆_____（可以或不得）占用临时停车位；

（四）凡进入小区的车辆要停放到车库、车位或临时停车位内，禁止停放在消防通道、消防登高面和草坪上；

（五）防盗报警器应尽量使用静音，以免影响他人生活和休息；

（六）_____。

三、收费规定

(一)临时停车收费标准：_____；

(二)停车收费标准：_____；

(三)允许外来车辆进入的，外来车辆收费标准：_____；

(四)执行公务或任务的警车、消防车、救灾抢险车、救护车、市政工程抢修车等特殊车辆免费。

四、其他规定：_____。

业主大会会议表决票 编号：_____

（决定终止业主委员会委员资格）

业主姓名(名称)：_____ ;联系电话：_____ ;

专有部分座落：_____ ; 物业类型：_____ (住宅或非住宅) ; 受托人：_____ ; 受托人联系电话_____。

序号	拟终止业主委员会委员姓名(按姓氏笔划排序)	表决意见,请在以下每位委员候选人的三项中选择其中一项画“√”。			
		赞同	反对	弃权	从多数

说明：

1. 请对以上拟终止业主委员会委员资格进行表决,在其对应的表决意见栏内画“√”;
2. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印,投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的,视为无效票;

3. 业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，根据委托人意见进行投票表决并签名或按指印；

4. 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名。

投票人签名：_____ 填写时间：____年____月____日

.....

表决票存根 编号：_____

业主专有部分座落：_____；领票人签名：_____；

领票人联系电话：_____；领票时间：_____。

表决议题：决定终止业主委员会委员资格

业主大会会议表决票 编号：_____

（补选业主委员会委员）

业主姓名(名称)：_____ ;联系电话：_____ ;

专有部分座落：_____ ;物业类型：_____ (住宅或非住宅) ;受托人：_____ ;受托人联系电话_____。

序号	补选业主委员会委员姓名（按姓氏笔划排序）	表决意见，请在以下每位委员候选人的三项中选择其中一项画“√”，“赞同”总票数不得超过应选名额数。			
		赞同	反对	弃权	从多数

说明：

1. 请对以上委员候选人进行表决，在其对应的表决意见栏内画“√”；
2. 按照业主委员会补选办法，本次应选委员___名，“赞同”意见数不得超过应选名额数；

3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名或按指印，投票人签名无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

4. 业主委托他人参加业主大会会议的，受托人应当持委托书和本人身份证参会，根据委托人意见进行投票表决并签名或按指印；

5. 单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，须在最终选择表决意见处签名；

6. 补选委员候选人基本情况详见附件。

投票人签名：_____ 填写时间：____年____月____日

.....

表决票存根 编号：_____

业主专有部分座落：_____；领票人签名：_____；

领票人联系电话：_____；领票时间：_____。

表决议题：补选业主委员会委员

附件

业主委员会补选委员候选人基本情况表
(按姓氏笔划排序)

序号	姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	简历(另附)

业主委员会成立（换届）备案表

业主委员会名称					
主任姓名			委员人数		
副主任姓名					
业主委员会地址					
开发建设单位			物业类型		
物业服务企业					
物业管理区域	房屋坐落		所属街道、社区		
	四至范围：				
	总建筑面积		总套数	套	
	交付时间		入住率	%	
业主大会会议情况	完成成立（换届）时间				
	业委会任期起始年月		年 月 日— 年 月 日 任期（ 年 ）		
	参加大会 应到票数			实到票数	
	应到票数占总 建筑面积比例			实到票数 占总建筑 面积比例	

会议作出决定：				备案提供资料		
1.				1.会议记录；		
2.				2.议事规则；		
3.				3.《管理规约》；		
4.				4.选举结果等相关选举过程中的资料。		
5.						
.....						
业主委员会委员情况汇总表						
姓名	性别	出生 年月	政治 面貌	工作单位	联系电话	备注
业主委员会 备案申请意见	全体委员签字： 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） 年 月 日					

社区 意见	(盖章) : 年 月 日
镇乡 (街道) 意见	(盖章) : 年 月 日
业主委员会 备案 证明	编号 :
	领取人 (签名) :
	领取日期 : 年 月 日

备注：抄送_____住房和城乡建设主管部门。

业委会日常工作操作流程及相关制度

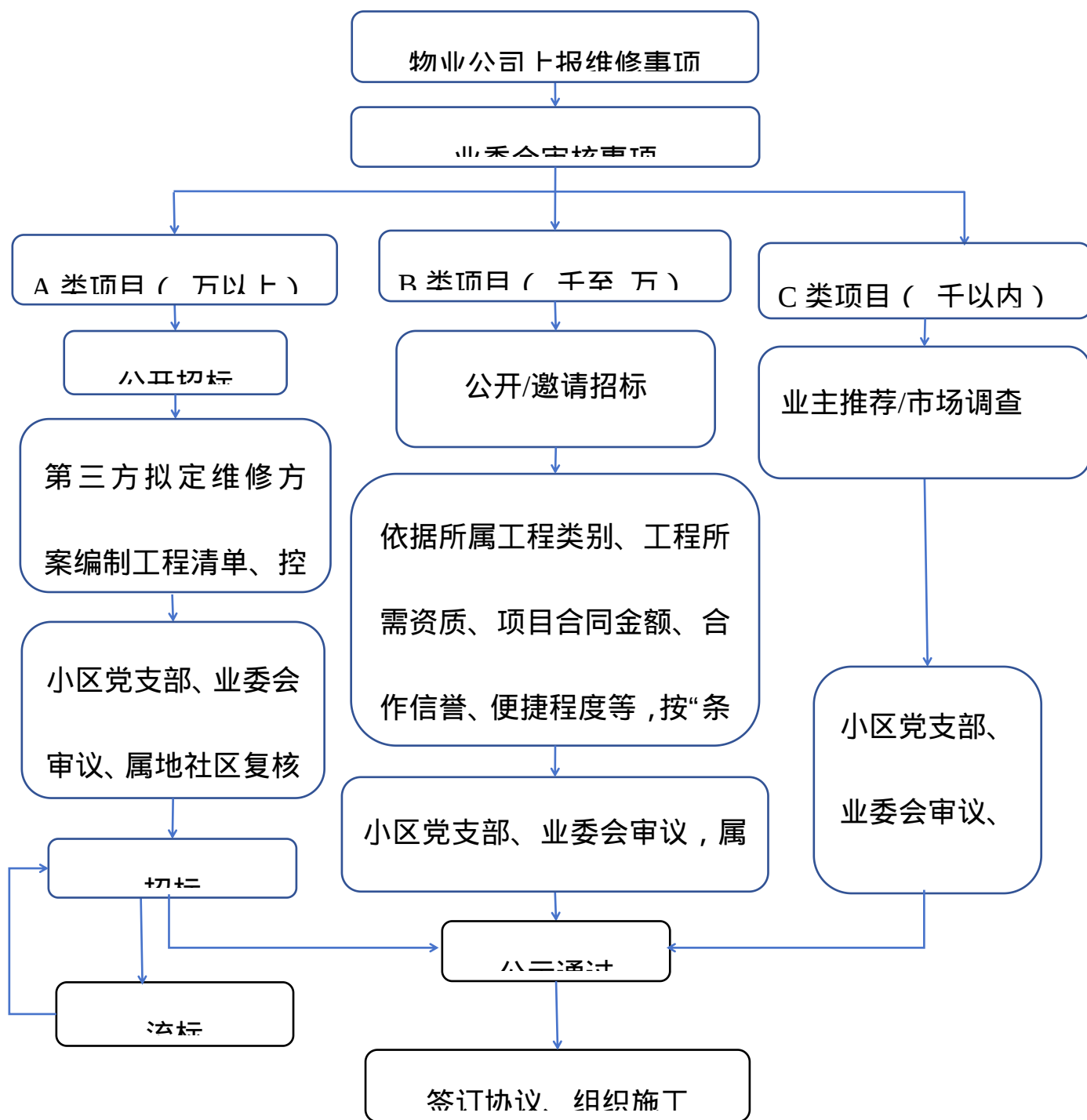
目 录

- 1.日常维修工程确定施工单位流程
- 2.业主投诉处理流程
- 3.业委会公章使用登记表
- 4.业主来访接待登记表
- 5.业委会会议记录表
- 6.业委会（成员）离职离任移交单
- 7.业主委员会及其成员工作职责
- 8.业主委员会会议制度
- 9.重大事项党组织先议制度
- 10.印章管理制度
- 11.工作档案管理制度
- 12.物业服务质量监督检查制度
- 13.事务公开制度
- 14.日常接待制度
15. 市 县（区） 小区 年度公共收益公示信息表
16. 市 县（区） 住宅小区资产公示表

附件 1

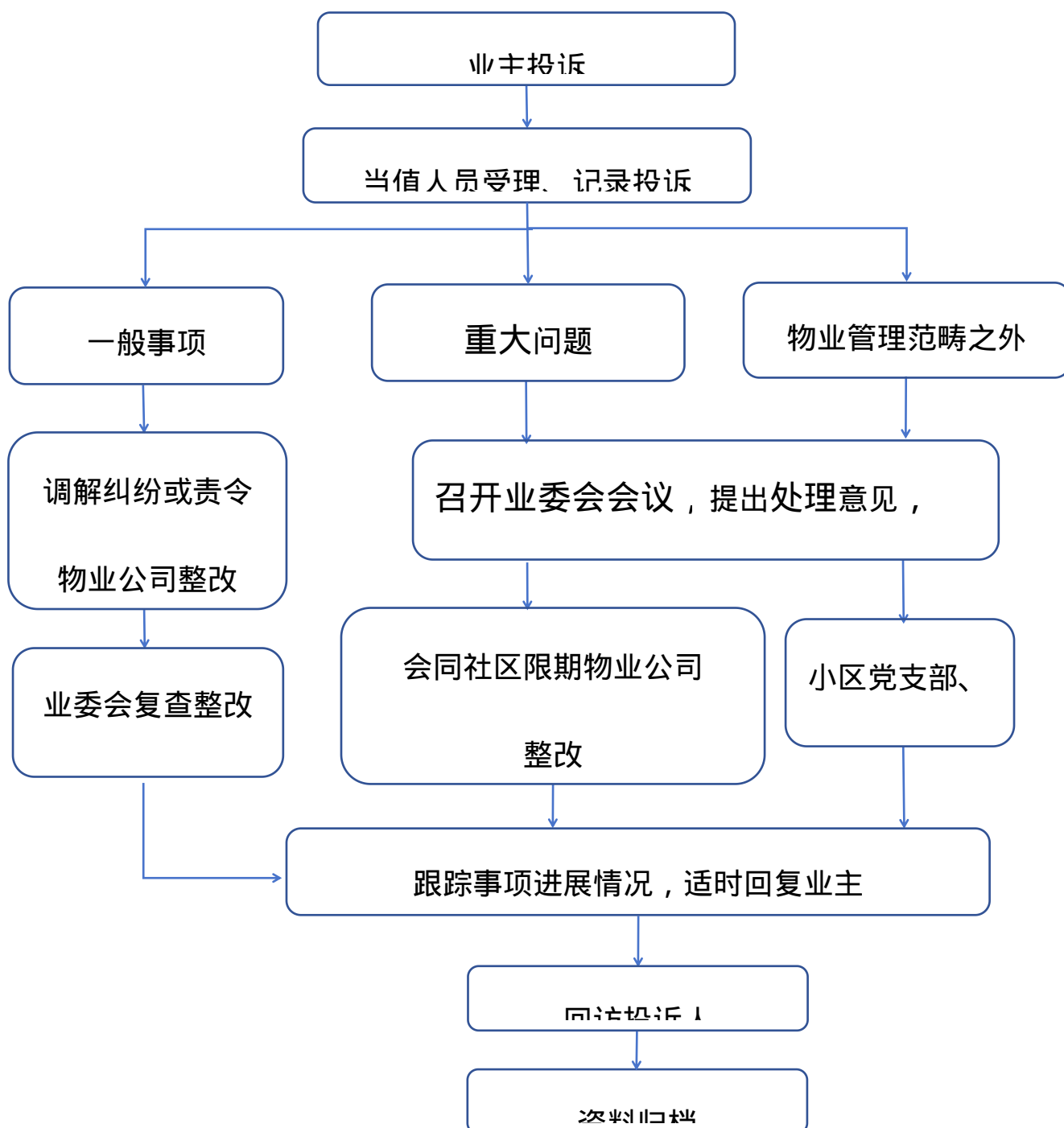
日常维修工程确定施工单位流程

业委会根据《业主大会议事流程》规定内容，制订施工单位遴选流程。



附件 2

业主投诉处理流程



附件 3

业委会公章使用登记表

使用日期	文件名称	份数	使用人	联系电话	审核人	经办人	备注

附件 4

业主来访接待登记表

日期	来访人 姓名	来访 方式	居住 房号	联系 电话	来访事由	接待人	处理措施

附件 5

业委会会议记录表

会议日期	
会议地点	
会议主题	
会议记录	
参与人员	
会议议题	
会议结果	
与会者确认	

附件 6

业委会（成员）离职离任移交单

姓 名		职 务	
上任时间		离任时间	
接收人		接收时间	
交接分类	交接具体内容	交接情况	
办公工具 (钥匙)			
纸质材料			
电子文档			
实务（事项）			
其 他			
离职/离任人签名：		接收人签名：	
日期：		日期：	
监交人签名：			
日期：			

附件 7

业主委员会及其成员工作职责

第一条 业主委员会是业主大会的执行机构，主要履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；
- （三）拟定物业服务合同的内容；与业主大会选聘、续聘的物业服务人签订物业服务合同，与退出的物业服务人进行交接；
- （四）倡导业主文明居住，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，调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （五）监督管理规约的实施，对违反管理规约的行为进行制止；
- （六）督促业主支付物业费及其他相关费用；
- （七）组织和监督物业专项维修资金的筹集与使用；
- （八）组织开展共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造；
- （九）提出业主共有部分经营管理方案以及经营收益的管理、分配与使用方案；
- （十）在物业管理区域内配合有关主管部门开展执法工作；

（十一）配合、支持街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会依法履行职责，在街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会监督、指导下参与社区治理工作；

（十二）对侵害业主共同利益的行为依法向有关部门反映或提起诉讼；

（十三）业主大会赋予的其他职责。

第二条 业主委员会主任职责一般包括：

（一）主持业主委员会工作；

（二）负责召集主持业主大会会议和业主委员会会议，代表业主委员会向业主大会和街道、社区报告工作；

（三）代表业主委员会对外签订各类合同、协议等文件；

（四）代表业主委员会与物业服务企业、街道、社区及有关职能部门协调小区物业管理的相关事务工作；

（五）监督业主委员会其他委员履行工作职责；

（六）审核和签批业主委员会工作文件、财务收支等；

（七）拟定业主委员会内部工作制度、方案、计划等；

（八）根据业主大会或业主委员会会议决定应当履行的其他职责。

第三条 业主委员会副主任职责一般包括：

（一）协助主任做好业主委员会日常工作，根据主任委托授权代行主任有关职责；

（二）承担落实各自分工的专项工作；

- （三）参与拟定制定业主委员会各项工作制度，方案计划等；
- （四）密切联系业主、非业主使用人，广泛了解本小区物业管理动态和问题，及时向主任报告情况；
- （五）根据业主大会或业主委员会会议决定应当履行的其他职责。

第四条 业主委员会其他委员职责一般包括：

- （一）参加业主委员会会议及各项活动，参与业主委员会各项事务的决策；
- （二）承担落实各自分工的专项工作；
- （三）参与拟定制定业主委员会各项工作制度、方案计划等；
- （四）密切联系业主、非业主使用人，广泛了解本小区物业管理动态和问题，及时向主任和副主任报告情况；
- （五）业主大会或业主委员会会议决定应当履行的其他职责。

第五条 业主委员会应明确各委员的职责分工、各委员工作中应相互配合，互相监督，具体职责分工由业主委员会会议确定，并于确定后 3 日内，在物业管理区内向全体业主公告，同时报社区备案。

业主委员会会议制度

第一条 业主委员会首次会议一般应当自业主委员会选举产生之日起 7 日内召开。

第二条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议按照业主大会议事规则规定的次数和时间召开，每年至少召开 4 次，召开时间一般为每季度首月上旬。

有下列情形之一的，业主委员会应当在 7 日内召开临时会议：

- （一）经三分之一以上业主委员会委员提议召开的；
- （二）业主大会决定召开业主委员会会议的；
- （三）业主委员会主任或党支部书记认为有必要召开的；
- （四）街道、社区要求召开的；
- （五）有 20%以上业主联名要求召开的。

第三条 业主委员会会议不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第四条 业主委员会会议内容涉及物业管理活动重大事项的，应先召开小区党支部会议进行讨论，并邀请社区党组织派员列席，形成共识后再提交业主委员会会议决定。

第五条 业主委员会会议由主任负责召集和主持；主任因故不能召集和主持的，由副主任负责召集和主持，主任、副主任均因

故不能召集和主持，或无正当理由拒不召集和主持的，可以由街道或社区指定一名委员召集和主持。

第六条 业主委员会会议召集人应提前 7 日将会议内容、议程及有关材料送达每位委员。

第七条 业主委员会会议的内容和议程应在会议召开 7 日前在本物业管理区域内公告并报告社区，邀请社区列席，听取业主，非业主使用人和社区的意见建议。

第八条 业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定须经全体委员半数以上同意。

第九条 业主委员会委员因故不能参加会议的，应提前向会议召集人请假并说明原因。

第十条 业主委员会委员不得委托代理人参加会议，候补委员可以列席会议，但不具有表决权。

第十一条 业主委员会会议内容须进行书面记录，由出席会议的委员签字并加盖业主委员会印章后存档。

第十二条 业主委员会会议决定业主委员会发布，决定作出之日起 3 日内在物业管理区域内向全体业主公告，并书面报告社区。

重大事项党组织先议制度

第一条 业主委员会应在法律法规规定和业主大会授权的范围内规范议事，自觉接受党组织的领导，在街道、社区指导监督下开展履职工作。

第二条 研究下列重大事项，应先召开小区党支部会议讨论，并邀请社区党组织派员列席，形成共识后再提交业主委员会会议或业主大会会议决定：

- （一）制定或修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- （三）制定物业服务内容，标准以及物业服务收费方案，调整物业服务费标准；
- （四）选聘或解聘物业服务企业；
- （五）筹集、使用物业专项维修资金；
- （六）改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途；
- （七）物业管理经营用房、共用部位、共用设施设备使用和经营方案及其收益的分配使用制度；
- （八）动用万元以上物业经营性收益或实施预算万元以上的维修、更新、改造工程；

（九）物业管理区域内除公共道路以外道路设置临时停车位，制定车辆行驶、停放及收费等管理制度；

（十）应提交业主大会决定的其他重大事项。

第三条 小区党支部会议坚持民主集中制原则，实行集体领导和个人分工相结合，凡属重大事项都要按照集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定的原则，由会议集体讨论决定。

第四条 任何个人或少数人无权决定重大事项，党员在集体讨论决定问题时，应畅所欲言，充分发表意见，党员个人对集体作出的决定有不同意见的，在坚决执行的前提下可以保留意见，并向上一级党组织报告，但不得随意对外散布不同意见。

第五条 党组织会议应由专人负责记录并保管，会议记录应做到规范、完整。经党组织研究决定后，应以党组织名义书面向业主委员会提出召开业主委员会会议或业主大会会议的建议，同时报社区党组织备案。

印章管理制度

第一条 业主委员会应根据县（市、区）物业主管部门出具的印章刻制证明刻制业主大会印章和业主委员会印章。

第二条 业主大会印章用于业主大会议事规则规定或业主大会会议决定的事项，业主委员会印章用于业主委员会会议决定的事项，并由半数以上委员签字同意后使用。

第三条 业主委员会应指定由主任以外的其他委员或聘请的专职秘书负责保管印章。

第四条 业主委员会应建立印章使用登记制度，登记簿由印章保管人负责保管，登记内容一般包括用印日期、用印事由、用印数量，用印人（经办人）、用印审批人、盖章人等。

第五条 印章保管人因辞职委员资格终止等原因不再保管印章的，应当在 3 日内将印章、用印登记簿和其他相关材料一并移交给业主委员会指定的保管人员，并填写移交清单。

第六条 业主委员会任期届满的，应在 10 日内向新一届业主委员会完成印章、用印登记簿和其他相关材料的移交工作，并填写移交清单。业主委员会集体辞职、任期届满仍未选举产生新一届业主委员会或委员人数不足二分之一的，原业主委员会应在 10 日内将其保管的印章，用印登记簿和其他相关材料移交社区（业

主监督委员会)暂时保管,并填写移交清单,待新一届业主委员会产生后,由社区与其进行移交。

第七条 印章遗失的,保管人应及时报告业主委员会主任。业主委员会应当及时向全体业主公告,书面报告街道、社区,通知物业服务企业、开户银行等相关单位,并按规定重新刻制印章。

第八条 业主委员会主任应每月检查印章使用登记情况及相关材料,确保印章使用符合相关规定和程序。

工作档案管理制度

第一条 业主委员会应根据《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等相关规定和业主大会议事规则的规定，建立物业管理工作档案资料，并指定一名委员或聘请的专职秘书负责保管。

第二条 工作档案资料一般包括以下内容：

- （一）物业管理区线划分资料；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）建筑规划总平面图；
- （四）共用设施设备的交接资料；
- （五）物业管理用房配置确认资料；
- （六）会议的音像与录音资料；
- （七）业主大会、业主委员会的会议记录和决定；
- （八）业主大会、业主委员会印使用登记簿；
- （九）业主大会、业主委员会公示情况的照片资料等证明材料；
- （十）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （十一）历届业主委员会选举及备案、交接等资料；
- （十二）业主及业主代表的名册；
- （十三）业主意见建议登记簿；
- （十四）有关业务往来文件；

- (十五) 物业专项维修资金筹集及使用账目；
- (十六) 利用物业经营用房以及共用部位，设施设备经营的合同、协议；物业经营性收支相关账目、材料；
- (十七) 业主大会，业主委员会运作经费收支情况账目；
- (十八) 其他涉及物业管理工作的有关档案资料。

第三条 档案资料管理人员应对档案资料编号造册，做好档案资料收集、整理、归档等工作。

第四条 业主委员会委员在工作当中收到的各类文件资料，应及时移交档案资料管理人员存档。

第五条 业主委员会应建立档案资料查阅登记制度，登记簿由档案资料管理人员负责保管，登记内容一般包括查阅日期，查阅事由，查阅内容（事项）、查阅人、审批人等。

第六条 外借档案资料需借阅人书面申请，并经业主委员会主任或副主任签字同意。

第七条 业主可以查阅与自身直接相关的档案资料，业主委员会应及时予以答复。

第八条 档案资料管理人员因辞职或委员资格终止等原因不再保管档案的，应当在 3 日内将所保管的档案资料移交给业主委员会指定的档案资料管理人员，并填写移交清单。

第九条 业主委员会任期届满的，应在 10 日内向新一届业主委员会完成档案资料移交工作，并填移交清单。

业主委员会集体辞职、任期届满仍未选举产生新一届业主委员会或委员人数不足二分之一的，原业主委员会应在 10 日内将其保管的档案资料移交社区暂时保管，并填写移交清单，待新一届业主委员会产生后，由社区与其进行移交。

物业服务质量监督检查制度

第一条 业主委员会应根据物业服务合同约定的服务管理内容，以定期检查，不定期抽查等方式对物业服务企业履行合同的情况进行监督检查，督促物业服务企业做好物业服务管理工作。

第二条 业主委员会安排委员至少每季度开展 1 次监督检查，邀请社区、物业服务企业至少每半年开展 1 次联合检查。

第三条 业主委员会日常监督检查一般包括：

- （一）物业服务管理人员配备情况；
- （二）公共收益收支情况；
- （三）共用部位、设施设备的维修、养护计划；
- （四）收费项目，收费标准在收费场所明码标价情况；
- （五）公共区域的卫生保洁情况；
- （六）楼顶面、地面、消防通道、雨（污）水管、道路，场地等共用部位的维护、养护等情况；
- （六）各类设备房，电梯设备、监控设备、门禁系统、消防设施等共用设施设备的维护、养护、运行等情况；
- （八）秩序维护员值班巡逻、机动车（非机动车）停放、外来人员进出管理等秩序维护情况；

（九）公共区域花木、草坪、树木的修剪、施肥、病虫害处理等绿化管理情况；

（十）物业服务合同约定的其他服务管理内容。

第四条 业主委员会应督促物业服务企业配合做好有关职能部门以及属地街道、社区布置的涉及公共安全、环境整治、扫黑除恶等专项检查工作。

第五条 业主委员会应对检查发现的问题书面记录，并按下列方式进行处理：

（一）属于物业服务企业日常养护、维护和管理不到位的问题，业主委员会应以工作联系单形式交由物业服务企业整改落实；

（二）需要由业主委员会或业主大会讨论决定的问题，应及时组织召开业主委员会会议或业主大会会议；

（三）属于开发建设单位保修期内的房屋质量或相关专业单位维保问题，应与物业服务企业共同以工作联系单形式交由开发建设单位或专业单位处理，并跟踪后续落实情况；

（四）需要属地街道、社区帮助协调解决的问题，应书面报告街道、社区。

第六条 业主委员会应与物业服务企业通过定期的工作沟通会、整改函告书、整改“回头看”等形式，及时跟踪掌握相关问题的整改落实情况，并对双方下一步工作进行沟通协商。

事务公开制度

第一条 业主委员会应根据法律法规、政策规定和管理规约、业主大会议事规则等规定，主动及时向业主公开有关信息和资料。

第二条 业主委员会应当主动向业主公布下列信息和资料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同；
- （四）物业管理经营用房和公用部位、设施设备、经营出租的合同；
- （五）物业经营性收益的收文及审计等情况；
- （六）物业专项维修资金的筹集、使用情况；
- （七）共用部位、设施设备的维修、更新、改造工程情况；
- （八）业主大会和业主委员会运作经费的收支情况；
- （九）业主委员会委员名单、职责分工；
- （十）定期接待业主的时间、地点以及咨询投诉电话；
- （十一）其他应当向业主公开的信息和资料。

第三条 公布内容涉及第二条第一、二、三、四、七、九项的，应当在审议通过、决定作出或合同签订等之日起 3 日内予以公布；公布内容涉及第二条第六项的，按维修资金管理的有关规定执行；

公布内容涉及第二条第五、八项的，应当至少每月公布一次收支情况，审计情况根据实际审计次数进行公布。

第四条 书面张贴公布地点一般为物业管理区域的出入口、宣传栏等不少于 3 处的显著位置。

第五条 重要资料或资料原件较少的，业主委员会可采用复印件加盖业主委员会印章的方式予以公布。

第六条 每届业主委员会都应对第二条所列内容进行公布，任期内相关信息和资料发生变化的，应重新公布。

第七条 业主对公布的信息和资料提出异议的，业主委员会应及时予以答复。

日常接待制度

第一条 业主委员会日常应通过现场接待、设立意见箱、网络载体、热线电话、上门走访等多种途径听取业主、非业主使用人的意见建议，接受咨询、监督和投诉。

第二条 业主委员会主任或副主任应每月定期现场接待业主，非业主使用人，地点一般为业主委员会办公场所或小区主出入口。

第三条 业主委员会意见箱一般设在业主委员会办公场所门口，主出入口保安室或小区公示栏等便于业主投放信件的位置。业主委员会每周收集一次意见。

第四条 业主委员会应向业主、非业主使用人公布热线电话，接受咨询和反映情况。

第五条 业主委员会委员每季度应安排一次上门走访，听取业主、非业主使用人的意见、建议和要求。

第六条 业主委员会应对日常收集到的业主、非业主使用人的意见，建议、投诉和要求等情况建立登记簿，登记簿内容一般应包括反映日期、反映人，反映内容、登记人、处理结果等。

第七条 业主委员会对收集到的意见、建议、投诉和要求，如不能当场或及时解答处理的，一般应在 15 日内给予答复处理，并在登记簿上进行记载。

第八条 对业主、非业主使用人提出的合理意见、建议，业主委员会应当认真研究讨论并积极吸收采纳。

附件 15

_____市_____县（区）_____小区_____年度
公共收益公示信息表

日期：_____

一、公共收益收入表			
(一) 本年度公共收入合计：_____元			
序号	项 目	本期金额（元）	备 注
1	物业经营用房收入		例：供应商、合同编码等
2	公共停车泊位收入		
3	广告位收入		
4	信号发射基站场地收入		
5	智能快递柜场地收入		
6	游泳（馆）经营收入		
7	文体场所经营收入		
8	摆摊设点收入		
9	其他收入		

10	利息收入		
(二) 本年度经营成本合计：元			
序号	项 目	本期金额(元)	备 注
1	经营管理成本(包括人工、材料、水电、其他等必要开支)		业主大会成立前经营管理成本扣除的比例不得超过公共收入的30%，业主大会成立后的扣除比例由业主大会决定。
2	税金及附加		
(三) 本期公共收益(净收入)：元			
(四) 本期公共收益(净收入)分配：元			
1	物业服务企业分成部分		由业主大会决定或合同约定。
2	业主大会或业主分成部分		尚未成立业主大会的，根据前期物业服务合同约定履行。
二、公共收益支出表			
(一) 本年度支出合计：元			
序号	项 目	本期金额(元)	备 注
1	补充物业专项维修资金		50%以上的公共收益优先用于补充物业专项维修资金。
2	共有部位、共有设施设备的维		物业条例：工作

	修、更新与改造费用(据实填写具体支出项目名称)		经费、消防设施和消防器材更新、电动车停放充电场所改造、业主委员会审计等经业主大会决定的其他支出。
3	业主大会、业主委员会或物业管理委员会工作经费		
4	换届选举经费		
5	审计等第三方费用		《广西壮族自治区物业管理条例》中明确的审计、第三方评估等费用。
6	其他支出		

(二) 本年度公共收益结余： 元

序号	转入账户	期初账户余额(元)	本期公共收益转入金额(元)	期末账户余额(元)	备 注
1	物业服务企业代管公共收益账户/业主委员会开设的公共收益账户/物业管理委员会开设的公共收益账户				需备注账户类型及账号信息

填写说明：

1.公共收入：

（1）物业经营用房收入是指出租物业管理区域内的物业经营用房所取得的收入；

（2）公共停车泊位收入是指利用物业管理区域内的公共道路和场地设置的机动车停车位所取得的收入；

（3）广告位收入是指利用电梯轿箱、灯箱、外墙、宣传栏、电子屏等共有部位、共有设施设备设置广告所取得的收入；

（4）信号发射基站场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置信号发射基站所取得的收入；

（5）智能快递柜场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置智能快递柜所取得的收入；

（6）泳池（馆）经营收入是指将业主共有的泳池（馆）用于经营所取得的收入；

（7）文体场所经营收入是指将业主共有的文体场所用于经营所取得的收入；

（8）摆摊设点收入是指在利用物业管理区域内共有部位用于摆摊设点所取得的收入；

（9）其他收入是指除 1 到 8 项之外利用共有部位经营所取得的收入，须注明具体收入内容；

（10）利息收入是指上述 1 到 10 项收入总和在报告期内产生的利息总额。

2.经营成本包括：

（1）经营管理成本；

（2）税金及附加。

3.业委会、管委会公共收益支出包括：

（1）补充物业专项维修资金；

（2）共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用；

(3) 业主大会、业主委员会或物业管理委员会运作经费；

(4) 换届选举经费；

(5) 审计等第三方费用：包含审计、第三方评估费用等；

(6) 其他支出。

4.公共收益交存至业主委员会或物业管理委员会账户的，账户余额由业主委员会或物业管理委员会提供。

5.公共收益收支明细、经营合同台账表等具体情况可向公共收益代管单位查询（物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会）。

6.公共收益收支由物业服务企业负责的，物业服务企业必须按照规定公示；由业主委员会或物业管理委员会负责的，业主委员会或物业管理委员会必须按照规定公示；业主委员会或物业管理委员会可委托物业服务企业予以协助。

物业服务企业（盖章）

物业管理委员会/业主委员会（盖章）

2025 年 月 日

附件 16

____市____县（区）____住宅小区资产公示表

小区名称：_____ 小区地址：____区____路____号

物业服务企业/业主委员会/物业管理委员会（盖章）：

类 别		内 容	备注
一、资产	1.物业经营用房（ m^2 ）		
	1.1 物业经营用房坐落		
	1.2 物业经营用房坐落		
	2.物业办公用房（ m^2 ）		
	2.1 物业办公用房坐落		
	2.2 物业办公用房坐落		
	3.会所（ m^2 ）		
	会所坐落		
	4.健身房、游泳馆（ m^2 ）		
	健身房、游泳馆坐落		
	5.公共停车泊位（个）		
	6.广告位（个）		
	6.1 电梯广告（个）		
	6.2 室外广告（个）		
	6.3 其他广告（个）		
	7.其他资产（个）		
二、资金	公共收益结余（元）		

公示日期：____年____月____日

填报说明：1. 各管理主体按实际情况进行填写，一个小区有多项内容的可自行扩表。
2. 对于有多处物业用房、会所等的，应在备注中填写对应坐落的面积。

