

广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建房〔2024〕16号

自治区住房和城乡建设厅关于印发广西壮族自治区 物业管理委员会工作手册的通知

各设区市住房和城乡建设局：

为不断适应新形势下人民群众对物业管理的新需求，妥善化解物业管理矛盾纠纷，解决群众突出诉求，提高物业管理能力和基层治理水平，根据《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）、《广西壮族自治区物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》等相关规定和要求，我厅组织编制了《广西壮族自治区物业管理委员会工作手册》，旨在进一步加快推进全区物业管理委

员会组建工作，确保物业管理委员会规范化运行。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

2024年8月14日

（此件公开发布）

广西壮族自治区物业管理委员会

工
作
手
册

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2024 年 8 月

前 言

党的二十大报告提出，要健全共建共治共享的社会治理制度，提升社会治理效能。社区是社会治理的最小单元，其治理能力和治理水平是社会治理能力的重要体现。“小物业”牵动“大民生”。作为衡量社区治理程度的重要标志，物业管理的水平关系着居民的获得感、幸福感和安全感。为不断适应新形势下人民群众对物业管理的新需求，妥善化解物业管理矛盾纠纷，解决群众突出诉求，提高物业管理能力和基层治理水平，根据《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）、《广西壮族自治区物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》等相关规定和要求，自治区住房城乡建设厅组织编制了《广西壮族自治区物业管理委员会工作手册》（以下简称《手册》），旨在进一步加快推进物业管理委员会组建工作，确保物业管理委员会规范化运行。

《手册》以物业管理相关政策和法规文件为编写依据，充分借鉴南宁市“老友议事会”已有工作基础和成果，并结合各地主管部门、街道（乡镇）、社区的意见和建议，具有实用性、规范性和可操作性。《手册》内容共包含七个部分，第一、二部分为自治区有关法规规章和文件；第三部分为政策解读；第四、五部分为物业管理委员会组建工作流程；第六、七部分为物业管理委员会组建及运行工作示范文本，适用于全区各地区物业管理区域的物业管理委员会组建及运行工作。

目 录

一、《广西壮族自治区物业管理条例》节选.....	6
二、自治区住房城乡建设厅关于印发《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》的通知.....	7
三、《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》政策解读..	18
四、物业管理委员会组建工作流程.....	28
五、物业管理委员会组建工作流程表（示例）	29
六、物业管理委员会组建工作示范文本.....	30
七、物业管理委员会运行工作示范文本.....	48

《广西壮族自治区物业管理条例》节选

第四十三条 有下列情形之一的，街道办事处或者乡镇人民政府可以组建由业主代表、居（村）民委员会代表等组成的物业管理委员会：

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件但因各种原因未成立的；
- （三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

物业管理委员会作为临时机构，组织业主共同决定物业管理事项，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。物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并在十日内与业主委员会办理移交手续。

物业管理委员会的人员组成，应当在物业管理区域内显著位置公示。

物业管理委员会及其人员相关事项适用本条例关于业主委员会及其委员的有关规定。物业管理委员会组建、运行、职责、任期以及监督管理等具体办法由自治区人民政府住房城乡建设主管部门制定。

自治区住房城乡建设厅关于印发《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》的通知

（桂建发〔2024〕3号）

各设区市住房城乡建设局，各有关单位

为进一步加强物业管理委员会建设，规范物业管理委员会组建运行工作，依照《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，我厅研究制定了《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》，现印发给你们，请各单位结合实际，认真遵照执行。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2024年4月20日

（此件公开发布）

广西壮族自治区物业管理委员会 组建运行办法

第一条 为推进和规范我区物业管理委员会组建工作，根据《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）、《中共广西壮族自治区委员会组织部关于印发 贯彻落实全国城市基层党建引领基层治理工作电视电话会议精神任务清单 的通知》（桂组通字〔2022〕80号）、《中共广西壮族自治区委员会组织部等4部门关于印发 进一步深化城市基层党建引领基层治理的若干措施 的通知》（桂组发〔2022〕12号）、《自治区党委组织部、自治区住房和城乡建设厅关于开展业主委员会组建、物业服务覆盖及党的组织覆盖攻坚行动的通知》（桂组通字〔2023〕28号）要求，结合我区实际，制定本办法。

第二条 广西壮族自治区行政区域内未成立业主委员会的住宅物业管理活动适用本办法，其他物业项目参照执行。

第三条 物业管理委员会依照《广西壮族自治区物业管理条例》承担相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，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。

成立业主大会但是尚未成立业主委员会的，物业管理委员会按照《广西壮族自治区物业管理条例》第二十一条的规定组织业主共同决定相关事项，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会按照《广西壮族自治区物业管理条例》第二十一条的规定组织业主共同决定相关事项并行使第二十九条规定业主委员会的职责。

第四条 自治区住房城乡建设主管部门负责建立健全物业管理委员会委员培训制度。

设区市住房城乡建设主管部门负责管理辖区内物业管理委员会组建工作的相关培训，同级民政部门依据工作职责配合做好相关工作。

街道办事处或者乡镇人民政府负责组建本辖区内物业管理委员会，指导、监督物业管理委员会依法履行职责并定期考评。

居（村）民委员会依法协助街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理委员会组建等相关工作。

第五条 坚持党建引领，推动在物业管理委员会中建立党组织，接受街道（乡镇）、社区（村）党组织的指导和监督。充分发挥业主中的中共党员、人大代表、政协委员和社区志愿者在社区治理中的带头作用，引导和支持其积极参选物业管理委员会成员。

第六条 有下列情形之一的，应当按规定组建物业管理委员会：

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件但因各种原因未成立的；
- （三）业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

第七条 符合物业管理委员会组建条件的，街道办事处或者

乡镇人民政府应当就拟组建物业管理委员会事项进行公告，自公告之日起 30 日内，组建成立物业管理委员会。公告中明确物业管理委员会成员的人选要求、报名方式、起始日期等。

公告应当在物业管理区域内两处以上显著位置公示。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。

公示期限不得少于 7 日。

第八条 物业管理委员会由社区（村）“两委”成员、社区工作者、业主等 5—9 人组成，其中主任 1 名，副主任 1—2 名，业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。主任由社区（村）“两委”成员担任；副主任至少包含 1 名业主代表。

业主代表人数超过预定人数的，可以采取分类后随机抽选的方式确定。业主对业主代表有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决。

第九条 业主担任物业管理委员会成员的，应当符合下列条件：

- （一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （二）热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- （三）具有完全民事行为能力；
- （四）未被列为失信被执行人；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益

关系；

（六）无违反相关法律法规的禁止性行为；

（七）无法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

物业管理委员会成员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

中共党员、人大代表、政协委员、法律、财务、工程、物业管理等专业人员应积极参选物业管理委员会成员。

第十条 物业管理委员会业主代表通过下列方式产生：

（一）社区（村）“两委”成员、社区工作者，由社区（村）党组织、居（村）民委员会负责推荐；

（二）业主代表由居（村）民委员会负责组织小区业主联名推荐或者业主自荐，联名业主人数应当不少于 10 名，并经被推荐人选本人签字同意；业主自荐应当征得不少于 10 名其他业主签字同意，一名业主只能推选一名业主代表；

（三）房屋总建筑面积 10 万平方米以上（含 10 万平方米）的物业管理区域，居（村）民委员会可划分若干区域组织业主联名推荐或者业主自荐，联名业主人数或者业主自荐同意人数应符合前款规定。

一个物业管理区域内业主不足 300 户的，联名推荐业主代表的联名人数和业主自荐征得业主同意的人数，由街道办事处、乡镇人民政府根据实际情况确定。

第十一条 拟组建物业管理委员会事项公告公示截止日后 5 日内，街道办事处或者乡镇人民政府根据申报情况，确定物业管理委员会成员候选人，并指定物业管理委员会主任及副主任。

第十二条 物业管理委员会成员名单确定后，街道办事处或者乡镇人民政府应当将成员姓名、职业、住址等情况在物业管理区域内两处以上显著位置公示，公示期限不得少于 7 日。如有异议的，应书面向街道办事处或者乡镇人民政府提出，街道办事处或者乡镇人民政府应当在 5 日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于 7 日。

公示期满无异议或者经核查异议不成立的，物业管理委员会自公示期满之日或者核查结果公示之日起正式成立。

第十三条 物业管理委员会自成立之日起 30 日内，应当持《物业管理委员会备案表》向街道办事处或者乡镇人民政府备案。街道办事处或者乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地县级住房城乡建设主管部门。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料进行核实，符合要求的，5 个工作日内予以备案，并出具备案证明和印章刻制证明。

已成立业主大会的，物业管理委员会持业主大会备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章；持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，申请刻制物业管理委员会印章。

未成立业主大会的，物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，申请刻制物业管理委员会印章。

第十四条 物业管理委员会负责组织业主共同决定物业管理事项，履行下列职责：

（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）召集业主大会会议或者全体业主会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会年度履职情况；

（三）组织业主依法选聘、解聘、续聘物业服务企业，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业进行交接；

（四）组织业主决定共用部分的经营方式，拟定共有部分、共有资金使用与管理办法并负责组织相关审计工作；

（五）组织业主筹集、续交、管理和使用专项维修资金并负责组织相关审计工作；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主缴纳物业费用，监督物业服务企业履行物业服务合同；鼓励选聘第三方物业评估机构参与协助监督物业服务企业履行物业服务合同，督促物业服务企业对物业服务中存在的问题进行整改；

（七）组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，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；

（八）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；

（九）定期向业主通报工作情况；

（十）及时调解业主之间、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；

（十一）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；

（十二）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；

（十三）按照《广西壮族自治区物业管理条例》履行业主大会会议筹备组相关工作职责；

（十四）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第十五条 物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当每季度召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集和主持。

物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加。业主代表成员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数成员签字同意。会议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示 10 个工作日。

物业管理委员会全体成员有同等表决权。

物业管理委员会对于需要业主共同决定的事项不得擅自作出决定。

第十六条 物业管理委员会成员有下列情形之一的，成员资格应当终止：

- （一）业主代表不再是本物业管理区域内业主或者物业使用人；
- （二）以书面形式向物业管理委员会提出辞职并经同意的；
- （三）因身体健康等原因无法履行职责的；
- （四）拒不召集、拒不参加或者阻挠召开物业管理委员会会议的；
- （五）违反物业管理委员会成员书面承诺的；
- （六）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上的；
- （七）法律法规以及管理规约规定的其他情形。

属于前款第一项、第二项情形的，其成员资格自情形发生之日起自然终止；属于前款第三项、第四项、第五项、第六项情形的，物业管理委员会应当提请街道办事处或者乡镇人民政府终止其成员资格；属于前款第七项情形的，按照相关规定处理。

物业管理委员会成员资格终止，物业管理委员会应当在 7 日内向所在地街道办事处或者乡镇人民政府办理变更备案，并在物业管理区域显著位置公示，公示期限不少于 7 日。物业管理委员

会成员应当自资格终止之日起 5 日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料以及其他属于全体业主所有的财物移交给物业管理委员会。

第十七条 物业管理委员会成员发生缺额的，由街道办事处或者乡镇人民政府按照本办法第十条的有关规定及时补充。

第十八条 物业管理委员会工作经费，采购第三方机构服务费用，成员工作补贴、聘用人员薪酬等由物业管理委员会结合实际提出申请，由业主依法共同决定。相关费用可从公共收益中列支，或业主自愿捐赠及其他合法方式筹集。相关收支情况应在物业管理区域显著位置进行公示，每年不少于 2 次，每次公示期不少于 30 日。

第十九条 物业管理委员会的任期一般不超过 3 年。期满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处或者乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

第二十条 物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并在 10 日内与业主委员会办理移交手续，与业主委员会办理移交手续后解散；因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处或者乡镇人民政府应当及时解散物业管理委员会。

物业管理委员会重新组建或者解散后，街道办事处或者乡镇人民政府应当收回物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公示，公示结果告知所在地县级住房城乡建设主管部门。

第二十一条 物业管理委员会应当依法履行职责。物业管理委员会作出的决定违反法律法规和规章的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正。给业主、物业使用人、物业服务人造成损害的，由签字同意该决定的物业管理委员会委员承担民事责任。

第二十二条 本办法自发布之日起实施。

第二十三条 本办法由自治区住房城乡建设厅负责解释。

《广西壮族自治区物业管理委员会 组建运行办法》政策解读

一、《办法》出台的目的及意义？

答：物业管理委员会是在不具备成立业主大会条件或者成立不了业主委员会的等情形下成立的，是临时代行业主委员会部分相关职责、组织业主共同决定物业管理事项、履行业主大会会议筹备组职责、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，组织业主共同决定物业管理事项的临时性机构。物业管理委员会的组建将弥补业主组织的缺失，是对业主委员会的有效补位。物业管理委员会组建后，将在推动成立业主委员会、组织业主共同决定有关事项方面发挥重要作用。

二、《办法》出台的依据？

答：根据新修订的《广西壮族自治区物业管理条例》（2023年11月24日广西壮族自治区第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议通过）第四十三条授权，结合我区实际，制定本办法。

三、《办法》的适用范围？

答：广西壮族自治区行政区域内未成立业主委员会的住宅物业管理活动适用本办法，其他物业项目参照执行。

四、物业管理委员会的成立条件？

答：有下列情形之一的，应当按规定组建物业管理委员会：

（一）不具备成立业主大会条件的；

(二) 具备成立业主大会条件但因各种原因未成立的；

(三) 业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的。

五、物业管理委员会有哪些职责？

答：物业管理委员会依照《广西壮族自治区物业管理条例》承担相关职责，组织业主共同决定物业管理事项，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。

已成立业主大会但尚未成立业主委员会的，物业管理委员会按照《广西壮族自治区物业管理条例》第二十一条的规定组织业主共同决定相关事项，并组织执行业主大会的决定。

未成立业主大会的，物业管理委员会按照《广西壮族自治区物业管理条例》第二十一条的规定组织业主共同决定相关事项并行使第二十九条规定的业主委员会的职责。

六、物业管理委员会由谁负责组建？多长时间内组建？

答：物业管理委员会由街道办事处或者乡镇人民政府按照“应建尽建”的原则组建。符合组建条件的，由街道办事处或乡镇人民政府就组建物业管理委员会的相关事项进行公告，自公告之日起30日内，组建成立物业管理委员会。

七、物业管理委员会的组建主要包括哪几个步骤？

答：物业管理委员会的组建主要包括公告、推荐人选、确定人选、公示、备案五个步骤。

第一步，公告。由街道办事处或者乡镇人民政府就拟组建物业管理委员会相关事项进行公告。

第二步，推荐人选。物业管理委员会业主代表的人选主要由居（村）民委员会推荐、业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

第三步，确定人选。街道办事处或者乡镇人民政府根据物业管理委员会业主代表人选的推荐情况，确定物业管理委员会成员组成名单。

第四步，公示。在物业管理区域内显著位置公示包括物业管理委员会成员姓名、职业、住址等信息。

第五步，备案。物业管理委员会成立后，街道办事处或者乡镇人民政府进行备案。街道办事处或者乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地的县级住房城乡建设主管部门。

八、组建物业管理委员会需要公告哪些内容？在哪里发布公告？公示期多长？

答：公告中明确物业管理委员会成员的人选要求、报名方式、起始日期等。公告应当在物业管理区域内两处以上显著位置公告。物业管理区域显著位置是指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等。

公告期限不得少于 7 日。

九、物业管理委员会的人员构成？

答：物业管理委员会由社区（村）“两委”成员、社区工作者、业主等 5—9 人组成，其中主任 1 名，副主任 1—2 名，业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。主任由社区（村）“两委”成员担任；副主任至少包含 1 名业主代表。

十、如果参选业主代表较多怎么办？

答：业主代表人数超过预定人数的，可以采取分类后随机抽选的方式确定。业主对业主代表有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决。

十一、物业管理委员会成员应当符合哪些条件？

答：具备以下条件的业主可以参选：

- （一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （二）热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- （三）具有完全民事行为能力；
- （四）未被列为失信被执行人；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）无违反相关法律法规的禁止性行为；
- （七）无法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

物业管理委员会成员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

中共党员、人大代表、政协委员，法律、财务、工程、物业管理等专业人员应积极参选物业管理委员会成员。

十二、物业管理委员会业主代表通过哪些方式产生？

答：（一）社区（村）“两委”成员、社区工作者，由社区（村）

党组织、居（村）民委员会负责推荐。

（二）业主代表由居（村）民委员会负责组织小区业主联名推荐或者业主自荐。联名业主人数应当不少于 10 名，并经被推荐人选本人签字同意；业主自荐应当征得不少于 10 名其他业主签字同意。一名业主只能推选一名业主代表。

（三）房屋总建筑面积 10 万平方米以上（含 10 万平方米）的物业管理区域，居（村）民委员会可划分若干区域组织业主联名推荐或者业主自荐，联名业主人数或者业主自荐同意人数应符合前款规定。

一个物业管理区域内业主不足 300 户的，联名推荐业主代表的联名人数和业主自荐征得业主同意的人数，由街道办事处、乡镇人民政府根据实际情况确定。

十三、物业管理委员会的主任、副主任如何产生？

答：拟组建物业管理委员会事项公告截止日后 5 日内，街道办事处或者乡镇人民政府根据申报情况，确定物业管理委员会成员候选人，并指定物业管理委员会主任及副主任。

十四、物业管理委员会名单确定后，需要公示什么内容？公示期多久？如果有异议怎么办？

答：物业管理委员会成员名单确定后，街道办事处或者乡镇人民政府应当将成员姓名、职业、住址等情况在物业管理区域内两处以上显著位置公示，公示期限不得少于 7 日。如有异议的，应书面向街道办事处或者乡镇人民政府提出，街道办事处或者乡

镇人民政府应当在 5 日内完成核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示，公示期限不少于 7 日。

十五、物业管理委员会需要备案么？

答：物业管理委员会自成立之日起 30 日内，应当持《物业管理委员会备案表》向街道办事处或者乡镇人民政府备案。街道办事处或者乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地县级住房城乡建设主管部门。

街道办事处、乡镇人民政府对以上材料进行核实，符合要求的，5 个工作日内予以备案，并出具备案证明和印章刻制证明。

十六、物业管理委员会备案后如何刻制印章？

答：已成立业主大会的，物业管理委员会持业主大会备案证明和印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会印章；持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，申请刻制物业管理委员会印章。

未成立业主大会的，物业管理委员会持街道办事处、乡镇人民政府出具的成立证明，申请刻制物业管理委员会印章。

十七、物业管理委员会成立后如何开展工作？有哪些工作要求及注意事项？

答：物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议应当每季度召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。

物业管理委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行

职责，可以委托副主任召集和主持。

物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加。业主代表成员不能委托代理人参加会议。

物业管理委员会作出的决定应当经过半数成员签字同意。会议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示 10 个工作日。

物业管理委员会全体成员有同等表决权。

物业管理委员会对于需要业主共同决定的事项不得擅自作出决定。

十八、物业管理委员会成员资格需要什么条件才能终止？终止后有哪些要求？

答：物业管理委员会成员有下列情形之一的，成员资格应当终止：

（一）业主代表不再是本物业管理区域内业主或者物业使用人；

（二）以书面形式向物业管理委员会提出辞职并经同意的；

（三）因健康等原因无法履行职责的；

（四）拒不召集、拒不参加或者阻挠召开物业管理委员会会议的；

（五）违反物业管理委员会成员书面承诺的；

（六）一年内累计缺席物业管理委员会会议总次数一半以上的；

（七）法律法规以及管理规约规定的其他情形。

属于前款第一项、第二项情形的，其成员资格自情形发生之日起自然终止；属于前款第三项、第四项、第五项、第六项情形的，物业管理委员会应当提请街道办事处或者乡镇人民政府终止其成员资格；属于前款第七项情形的，按照相关规定处理。

物业管理委员会成员资格终止，物业管理委员会应当在 7 日内向所在地街道办事处或者乡镇人民政府办理变更备案，并在物业管理区域显著位置公示，公示期限不少于 7 日。物业管理委员会成员应当自资格终止之日起 5 日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料以及其他属于全体业主所有的财物移交给物业管理委员会。

十九、如果物业管理委员会发生缺额的怎么办？

答：物业管理委员会成员发生缺额的，由街道办事处或者乡镇人民政府按照本办法第十条的有关规定及时补充。

二十、物业管理委员会工作经费包含哪些内容？从哪里列支？需要公示么？

答：物业管理委员会工作经费、采购第三方机构服务费用、成员工作补贴、聘用人员薪酬等由物业管理委员会结合实际提出申请，由业主依法共同决定。相关费用可从公共收益中列支，或业主自愿捐赠及其他合法方式筹集。相关收支情况应在物业管理区域显著位置进行公示，每年不少于 2 次，每次公示期不少于 30 日。

二十一、物业管理委员会任期多长？如果届满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的怎么办？

答：物业管理委员会的任期一般不超过 3 年。如届满时仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，由街道办事处或者乡镇人民政府重新组建物业管理委员会。

二十二、如果物业管理委员会在任期内推动成立业主大会、选举产生业主委员会后，还保留么？

答：物业管理委员会自业主大会依法选举产生业主委员会之日起停止履行职责，并在 10 日内与业主委员会办理移交手续，与业主委员会办理移交手续后解散。因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使物业管理委员会无法存续的，街道办事处或者乡镇人民政府应当及时解散物业管理委员会。

物业管理委员会重新组建或者解散后，街道办事处或者乡镇人民政府应当收回物业管理委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公示，公示结果告知所在地的县级住房城乡建设主管部门。

二十三、如果物业管理委员会及委员会成员违法违规了怎么办？

答：物业管理委员会应当依法履行职责。物业管理委员会作出的决定违反法律法规和规章的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正。给业主、物业使用人、物业服务人造成损害的，由签字同意该决定的物业管理委员会委员承担民事责任。

二十四、物业管理委员会组建流程是否有参考文本？

答：为规范物业管理委员会组建流程，本《办法》共有 8 个附件供参考（《办法》正文及 8 个附件可从广西壮族自治区住房和城乡建设厅官网搜索下载）。附件名称分别是：

- （一）物业管理委员会组建工作流程；
- （二）关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告；
- （三）物业管理委员会成员人选推荐表；
- （四）物业管理委员会成员人选业主联名推荐表；
- （五）物业管理委员会成员人选业主自荐表；
- （六）物业管理委员会成员书面承诺书；
- （七）物业管理委员会组建情况公示；
- （八）物业管理委员会备案表。

物业管理委员会组建工作流程

一、公告：街道办事处或者乡镇人民政府拟组建物业管理委员会相关事项。

二、推荐人选：居（村）民委员会推荐、业主联名推荐、业主自荐等方式产生。

三、确定人选：街道办事处或者乡镇人民政府根据人选推荐情况，确定物业管理委员会成员组成名单。

四、公示：物业管理委员会成员姓名、职业、住址等应当在物业管理区域内显著位置公示。

五、备案：物业管理委员会成立后，街道办事处或者乡镇人民政府进行备案。街道办事处或者乡镇人民政府应当将备案情况及时告知所在地的县级住房城乡建设主管部门。

物业管理委员会组建工作流程表（示例）

阶段		周期（天数）			内容	备注
		起始	周期（天数）	截止		
第一阶段 （5-10天）	启动准备	2024年9月1日	5-10天	2024年9月10日	物业管理委员的前期动员、和筹备，筹备组应当按物业类型、规模确定候选人人数，以便有针对性的组织推选候选人。	模板1 可通过横幅悬挂、微信推送、电子屏幕滚动、网络群宣传等形式进行宣传，并做好小区摸底调研工作
第二阶段 （31天）	发布公告	2024年9月11日	7	2024年9月17日	物业管理区域组建公告	模板2 在做摸底调研时预判是否可能出现无法按期完成组建的情况，如有，可在组建公告中明确可延长期限
	推荐及确定人选	2024年9月18日	5	2024年9月22日	不少于10名业主联名推荐或者业主自荐，经街道（乡镇）进行资格条件核查后，应当采取谈话了解等方式加强人选把关，初步确定人选。通过召开物业管理委员会成员推荐联席会议，最终确定物业管理委员会成员名单	模板3、4、5、6、7
	结果公示	2024年9月23日	7	2024年9月29日	街道（乡镇）公示物业管理委员会成员名单，包括社区（村）两委、社区工作者及业主代表，信息需包括姓名、职业、住址等，且需在物业管理区域两处以上显著位置公示	模板8、9
	异议核查（如有）	2024年9月30日	5	2024年10月4日	由街道（乡镇）进行核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示	
	异议核查公示	2024年10月5日	7	2024年10月11日	由街道（乡镇）进行核查，并将核查结果在物业管理区域内显著位置公示	
第三阶段 （17天）	备案刻章	2024年10月12日	5	2024年10月16日	街道（乡镇）进行核实并出具备案证明和印章刻制证明	模板10、11
		2024年10月17日	5	2024年10月21日	已成立业主大会的，物业管理委员会持案证明和印章刻制证明申请刻制业主大会印章及物业管理委员会印章，未成立业主大会的，物业管理委员会持成立证明申请刻制物业管理委员会印章	依据《广西壮族自治区物业管理委员会组建办法》第四条，印章费用由街道（乡镇）统筹解决
		2024月9月18日	7	2024月9月24日	由街道（乡镇）将备案情况报告所在地县级住房城乡建设主管部门	

物业管理委员会组建工作示范文本

小区摸底调研报告.....	31
组建物业管理委员会的公告.....	32
物业管理委员会成员人选社区推荐表.....	35
物业管理委员会成员人选业主联名推荐表.....	36
物业管理委员会成员人选业主自荐表.....	37
召开物业管理委员会成员推荐联席会议的通知.....	38
请予协助核查业主相关资格条件的函.....	41
物业管理委员会成员书面承诺书.....	43
物业管理委员会组建情况公示.....	44
物业管理委员会备案表.....	45
物业管理委员会印章刻制证明.....	47

示范文本一

小区摸底调研报告

街道	_____街道	社区	_____社区	小区	_____小区
----	---------	----	---------	----	---------

小区概况

1.小区四至
 _____小区位于_____市_____区_____街道_____社区，总面积为_____平方公里，东至_____，西至_____，南至_____，北至_____。

2.物业类型
 居住物业 小区内住宅楼_____栋，公寓楼_____栋，别墅_____栋，其他_____；
 商业物业：商铺_____间。
 车位/车库：产权式_____个，租赁式_____个。
 其他_____。

3.人口特征
 住宅总户数_____户，公寓总户数_____户，其他_____。

4.小区划分
 _____组团（区/期），分别是_____。

5.单位组织

（1）居民自治组织
 居民自发成立的自管小组有_____个，名称_____；
 社区指导筹建的自治组织有_____个，名称_____。

（2）物业服务企业
 物业服务企业名称：_____
 负责人_____
 联系电话_____

6.业主概况

（1）中共党员_____

（2）人大代表、政协委员_____

（3）法律、财务、工程、物业管理等专业人员_____

（4）已有自治组织成员_____

关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告

为进一步提升社区物业管理能力，依据《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》规定，街道办事处或者乡镇人民政府拟在XX小区组建物业管理委员会，现将具体事项公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由社区（村）“两委”成员、社区工作者、业主等5—9人单数组成，其中主任1名，副主任1—2名，业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。主任由社区（村）“两委”成员担任；副主任至少包含1名业主代表，任期3年。

二、任职条件

- （一）拥护中国共产党的领导，遵纪守法；
- （二）热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力并具备必要的工作时间；
- （三）具有完全民事行为能力；
- （四）未被列为失信被执行人；
- （五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）无违反相关法律法规的禁止性行为；

（七）无法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

物业管理委员会成员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

鼓励和支持中共党员、人大代表、政协委员，法律、财务、工程、物业管理等专业人员积极参选物业管理委员会成员。

三、成员产生程序

（一）人选推荐

居（村）民委员会推荐；

10 名以上业主联名推荐；

业主自荐并征得 10 名以上业主同意；

一名业主只能推选一名业主代表。

若业主代表人数超过预定人数，按照_____（组团、分区、分期、楼栋或者其他）进行分类，并随机抽选。

（二）资格审核

街道办事处（镇人民政府）组织居（村）民委员会对人选进行资格审核后确定名单。

（三）成员名单公示

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会成员名单进行公示，公示期为 7 日。

四、工作职责

物业管理委员会依照《广西壮族自治区物业管理条例》相关

规定，组织业主共同决定物业管理事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

五、报名方式

（一）报名材料

联名业主和被推荐人、自荐业主和其他同意业主需提供本人身份证明、房屋产权证明原件及复印件（没有房屋产权证明原件的可提供不动产证书电子版、购房合同等可以证明业主身份的材料），并认真填写联名推荐表或业主自荐表。

（二）报名时间

____年____月____日至 ____年____月____日。

（三）报名地点及联系人

居（村）民委员会（具体地址）；

联系人：____；

联系电话：____。

附件： 物业管理委员会成员人选社区推荐表

物业管理委员会成员人选业主联名推荐表

物业管理委员会成员人选业主自荐表

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

示范文本三

物业管理委员会成员人选社区推荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
推荐意见	(符合物业管理委员会成员条件) (推荐单位盖章) 年 月 日			

注：被推荐人身份证明及相关证明材料附后。

示范文本四

物业管理委员会成员人选业主联名推荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
本人意愿	是否同意(被推荐人签字)			
联名推荐意见 (符合物业管理委员会成员条件) 年 月 日				
序号	推荐业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注：联名业主和被推荐人身份证明及相关证明材料附后。

示范文本五

物业管理委员会成员人选业主自荐表

姓 名		性 别		照片 (一寸免冠)
年 龄		学 历		
民 族		政治面貌		
工作单位		职 务		
身份证号			手机号码	
家庭住址				
(本人郑重承诺 :符合物业管理委员会成员条件 ,自愿申请成为物业管理区域 物业管理委员会成员 ,提交的相关报名材料真实有效。) 自荐人 (签字) 年 月 日				
序号	同意业主姓名	身份证号	家庭住址	手机号

注：自荐业主和同意业主身份证明及房屋产权证明材料。

示范文本六

关于召开物业管理委员会成员推荐 联席会议的通知

各相关单位：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》的工作要求，为进一步推进XX小区物业管理委员会组建工作，定于X年X月X日召开XX小区第X届物业管理委员会成员推荐联席会议，现将有关事项通知如下：

一、会议时间

X年X月X日XX：00-XX：00

二、会议地点

XX市XX区XX小区XX会议室

三、与会人员

- （一）XX街道办（乡镇人民政府）分管领导、相关工作人员；
- （二）XX社区相关负责人、网格员；
- （三）XX派出所代表；
- （四）居民自治组织代表。

四、会议议程

- （一）领导讲话；
- （二）介绍物业管理委员会成员候选人基本情况；

（三）讨论确定物业管理委员会成员；

（四）宣布物业管理委员会成员名单。

五、其他事项

（一）请各相关单位高度重视，认真组织人员参加会议，并于XX月XX日XX：00前将参加人员名单回执（详见附件）发送至邮箱：XXXX@163.com。

（二）请社区负责通知和组织居民自治组织、物业服务企业相关人员参会。

附件：参会名单回执

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

（联系人：XXX；联系电话：XXXX）

附件

参会名单回执

姓 名	单位	职务	联系方式	备注

示范文本七

关于请予协助核查物业管理委员会自荐或 推荐业主相关资格条件的函

_____：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》的相关规定并结合实际情况，现拟组建 XX 小区第 X 届物业管理委员会。同时根据《关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告》，由业主自荐以及其他业主 10 户以上联名推荐，共计 X 名业主参选物业管理委员会业主代表（具体名单附后）。为确保最终审核产生的业主代表建议人选符合相关法规文件的资格条件规定，现请贵单位协助对上述人员是否存在_____

情况进行核查，并于____年____月____日前书面回复核查结果。

联系人：_____ 联系电话：_____

地址：_____ 工作邮箱：_____

特此致函，请予回复为盼。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

附件

XX 小区第 X 届物业管理委员会自荐和推荐业主代表名单

姓 名	性 别	年 龄	身份证号	职业	文化程度	政治面貌	家庭住址	产生方式

注：1.政治面貌包括：中共党员、民主党派、群众。2.身份包括：党代表代表、人大代表、政协委员，并写明全国、省（区、市）、市、区范围。

示范文本八

物业管理委员会成员书面承诺书

本人依法当选为物业管理委员会成员，本人郑重承诺在履职期间严格遵守以下内容：

一、遵守《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》等相关规定以及本小区《业主大会议事规则》《管理规约》等约定，模范履行物业管理委员会成员义务。

二、公正廉洁、责任心强，严格遵守物业管理委员会相关规章制度，充分尊重和落实好物业管理委员会的集体决定，正确履行好物业管理委员会成员的工作职责。

三、坚决维护全体业主的公共利益，不利用物业管理委员会成员的身份谋取私利，自觉接受小区全体业主的监督，主动接受街道（乡镇）社区党组织和居（村）民委员会的指导和监督。

四、如有违反相关法律法规和制度规定及上述承诺，主动提出辞去物业管理委员会成员工作，并承担相应法律责任。

承诺人姓名：

身份证号码：

职业：

承诺日期：

示范文本九

关于物业管理委员会组建情况的公示

物业管理区域全体业主（物业使用人）：

依据《广西壮族自治区物业管理条例》结合本办法的相关规定，市县（市、区）街道办事处或者乡镇人民政府决定在物业管理区域组建物业管理委员会。物业管理区域物业管理委员会依法履行相关职责，组织业主共同决定物业管理事项。

物业管理区域物业管理委员会成员X名，其中主任为居（村）民委员会代表，副主任为物业管理区域业主。现将XX小区第X届物业管理委员会组成人员情况公示如下：

职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	业主代表 家庭住址	产生方式
主任							
副主任							
成员							
成员							
成员							

（住址具体到门牌号。产生方式指居（村）民委员会推荐，业主联名推荐或者业主自荐。）

公示期自_____年__月__日至_____年__月__日止（不少于7日）。业主如对上述物业管理委员会成员有异议，请在公示期内以书面形式提交至街道办事处或者乡镇人民政府，地址：_____。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

物业管理委员会备案表

[街道办事处、乡镇人民政府] 物管会备 [年] 第 xx 号

名称	XX市XX小区第X届物业管理委员会 (印章需与备案表名称相同，注意写明是第X届物业管理委员会)						
物业类型		建筑物总建筑面积		_____平方米			
总户数	_____户		总人数		_____人		
物业管理区域 (四至)	东至 西至： 南至 北至						
物业管理委员会成员情况	该物业管理委员会共_____人，成员具体情况如下						
	职务	姓名	性别	年龄	政治面貌	职业	家庭住址
	主任						
	副主任						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
	成员						
注：物业管理委员会成员身份证明、房屋产权证明等材料复印件附后。							

成 立 材 料 目 录	1.关于物业管理区域组建物业管理委员会的公告 2.物业管理委员会居（村）民委员会代表推荐表 3.物业管理委员会成员人选业主联名推荐表 4.物业管理委员会成员人选业主自荐表 5.物业管理委员会组建情况公示 6.物业管理委员会成员书面承诺书 7.业主异议核查情况和公示 8.物业管理区域图 9.其他材料
备 案 意 见	该物业管理委员会提交的材料齐全，符合备案条件，现予以备案。有效期 ____年__月__日至____年__月__日。 经办人（签字） _____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章） 年 月 日

注：本证明一式二份，由街道办事处或者乡镇人民政府、物业管理委员会各留存一份。

物业管理委员会印章刻制证明

_____市_____公安局_____公安分局：

XX 小区第 X 届物业管理委员会已完成备案。受物业管理委员会委托，_____（姓名）_____（身份证号）前往你局办理物业管理委员会印章刻制手续，印章名称为_____市_____小区第_____届物业管理委员会（印章名称与《物业管理委员会备案表》备案名称一致）。印章刻制完成后，物业管理委员会将印鉴留存原备案部门。

特此证明。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

物业管理委员会运行工作示范文本

物业管理委员会会议通知.....	49
物业管理委员会会议签到表.....	50
物业管理委员会会议纪要.....	51
物业管理委员会会议决定.....	52
物业管理委员会财务收支情况的公示.....	53
物业管理委员会财务收支明细表的公示.....	54
物业管理委员会成员增补的通知.....	55
物业管理委员会解散的通知.....	58
物业管理委员会重组的公告.....	59
物业管理委员会工作制度.....	62
业主大会议事规则.....	74

示范文本一

关于召开 XX 小区第 X 届物业管理委员会 第 X 次会议的通知

为解决小区 XXXX 等问题，根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法（试行）》等有关物业管理法规的规定，决定召开 XX 小区第 X 届物业管理委员会第 X 次会议，现就有关事项通知如下：

一、会议时间

X 年 X 月 X 日

二、会议地点

XX 小区 X 楼会议室

三、参会人员

（一）物业管理委员会成员（原则上不得请假，如特殊情况无法参加，需提前一天书面向主任请假）；

（二）物业相关工作人员；

（三）业主代表。

四、会议议题

（一）……

（二）……

（三）……

XX 小区第 X 届物业管理委员会

年 月 日

示范文本二

XX 小区第 X 届物业管理委员会
第 X 次会议签到表

时间		地点	
序号	楼栋—单元号	联系电话	签名

示范文本三

XX 小区第 X 届物业管理委员会 第 X 次会议纪要

会议时间：

会议地点：

出席情况：物业管理委员会成员：出席 X 人（详见签到表）

列席情况：

会议主持：

会议秘书：

会议内容：

一、……

二、……

三、……

参会人员签名：

示范文本四

关于 XX 小区第 X 届物业管理委员会 第 X 次会议的决定

XX 小区全体业主:

为维护业主共同利益,本小区物业管理委员会于 X 年 X 月 X 日召开 XX 小区第 X 届物业管理委员会第 X 次会议,表决通过以下事项:

一、

二、

三、

(超过半数成员签字同意):

XX 小区第 X 届物业管理委员会

年 月 日

示范文本五

关于 XX 小区第 X 届物业管理委员会 XXXX 年第 X 季度财务收支情况的公示

XX 小区全体业主：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法（试行）》等有关物业管理法规的规定，XX 小区第 X 届物业管理委员会面向全体业主公开 XXXX 年第 X 季度财务收支情况，具体情况如下：

上季度截至 XXXX 年 X 月 X 日总结存 X 元，其中对公账户 X 元，现金 X 元。

现将收支明细予以公示，主动接受业主监督，如对相关情况作进一步了解，请持相关证件到物业管理办公室（具体地址）查询。

附件：XX 小区第 X 届物业管理委员会 XXXX 年第 X 季度财务收支明细表

XX 小区第 X 届物业管理委员会
年 月 日

示范文本六

XX 小区第 X 届物业管理委员会 XXXX 年
第 X 季度财务收支明细表

序号	收入项目	金额（元）	序号	支出项目	金额（元）
1			1		
2			2		
3			3		
4			4		
5	本季度收入合计		5	本季度支出合计	
				本季度结存	
	上季度结存			本季度总结存	

示范文本七

关于 XX 小区第 X 届物业管理委员会 增补物业管理委员会成员的通知

XX小区全体业主

XX小区第X届物业管理委员会自XXXX年X月X日成立以来，努力履行物业管理委员会的职责，由于原成员XXX（姓名）房产已出售，其资格自动终止，原成员（姓名）因工作调动，自动辞去物业管理委员会工作，为了维护全体业主的利益，经物业管理委员会讨论决定开展增补物业管理委员会成员的工作。

根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法（试行）》等有关物业管理法规的规定，结合目前XX小区的实际情况，决定对XX小区第X届物业管理委员会成员进行增补。为体现公平、公开、公正和诚实信用的原则，现将增补物业管理委员会成员相关事宜通知如下，希望广大业主积极参与。

一、增补人数

X名。

二、任职条件

（一）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力和文化，具备必要的工作时间

- (二) 具有完全民事行为能力
- (三) 未被列为失信被执行人
- (四) 本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系
- (五) 无违反相关法律法规的禁止性行为
- (六) 无法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员的情形。

三、成员产生程序

(一) 人选推荐。

居(村)民委员会推荐

10 名以上业主联名推荐

业主自荐并征得 10 名以上业主同意

一名业主只能推选一名业主代表。

(二) 资格审核。

街道办事处(镇人民政府)组织居(村)民委员会对增补人选进行资格审核后确定名单。

(三) 成员名单公示。

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会增补成员名单进行公示,公示期为X日。

四、报名方式

(一) 报名材料。

联名业主和被推荐人、自荐业主和其他同意业主需提供本人

身份证明、房屋产权证明原件及复印件，并认真填写联名推荐表或业主自荐表。

（二）报名时间。

X年X月X日X时至X月X日X时。

（三）报名地点及联系人。

居（村）民委员会（具体地址）；

联系人 XXX；联系电话 XXX。

附件 物业管理委员会成员人选业主联名推荐表

物业管理委员会成员人选业主自荐表

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

示范文本八

关于解散XX小区 第X届物业管理委员会的通知

XX小区全体业主：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法（试行）》等相关规定并结合实际情况，XX小区第X届物业管理委员会（X年X月X日成立）因：任期届满；业主委员会已选举产生；其他法定事由，现已停止履行职责，并已按规定向办理各项移交手续。现决定解散该物业管理委员会。特此公布。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

年 月 日

关于重新组建物业管理委员会的公告

XX小区全体业主：

XX小区第X届物业管理委员会于X年X月X日任期届满，小区经过X次换届选举，均未能成功选举产生业主委员会，《广西壮族自治区物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法（试行）》等相关规定XX街道办事处（乡镇人民政府）拟在XX小区重新组建物业管理委员会，现将具体要求公告如下：

一、物业管理委员会组成及任期

物业管理委员会拟由社区（村）“两委”成员、社区工作者、业主等5—9人单数组成，其中主任1名，副主任1—2名，业主代表不少于物业管理委员会成员人数的二分之一。主任由社区（村）“两委”成员担任；副主任至少包含1名业主代表，任期3年。

二、任职条件

（一）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有一定组织能力和文化，具备必要的工作时间；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）未被列为失信被执行人；

（四）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

（五）无违反相关法律法规的禁止性行为；

（六）无法律法规规定的其他不宜担任物业管理委员会成员

的情形。

物业管理委员会成员应当书面承诺符合前款规定的条件，全面履行工作职责，不以权谋私、失职失责。

鼓励和支持中共党员、人大代表、政协委员、法律、财务、工程、物业管理等专业人员积极参选物业管理委员会成员。

三、成员产生程序

（一）人选推荐

- 1.居（村）民委员会推荐；
- 2.10 名以上业主联名推荐；
- 3.业主自荐并征得 10 名以上业主同意；
- 4.一名业主只能推选一名业主代表。

若业主代表人数超过预定人数，按照（组团、分区、分期、楼栋或者其他）进行分类，并随机抽选。

（二）资格审核

街道办事处（镇人民政府）组织居（村）民委员会对人选进行资格审核后确定名单。

（三）成员名单公示

在物业管理区域内显著位置对物业管理委员会成员名单进行公示，公示期为 7 日。

四、工作职责

物业管理委员会依照《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，组织业主共同决定物业管理事项，并推动物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

五、报名方式

（一）报名材料

联名业主和被推荐人、自荐业主和其他同意业主需提供本人身份证明、房屋产权证明原件及复印件（没有房屋产权证明原件的可提供不动产证书电子版、购房合同等可以证明业主身份的材料），并认真填写联名推荐表或业主自荐表。

（二）报名时间

____年____月____日至 ____年____月____日。

（三）报名地点及联系人

居（村）民委员会（具体地址）：XXX；联系人：XXX；联系电话：XXX。

- 附件：1. 物业管理委员会成员人选社区推荐表
2. 物业管理委员会成员人选业主联名推荐表
3. 物业管理委员会成员人选业主自荐表

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）
年 月 日

物业管理委员会工作制度

第一条 制定依据

为进一步规范小区物业管理委员会运行工作，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》《广西壮族自治区物业管理委员会组建运行办法》以及相关法律、法规的规定，制定本物业管理委员会工作制度（简称本制度）。

第二条 物业管理委员会职责

物业管理委员会作为临时机构，按照《广西壮族自治区物业管理条例》规定代为履行业主委员会相关职责，负责组织业主共同决定物业管理事项，履行下列职责：

（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）召集业主大会会议或者全体业主会议，报告年度物业管理的实施情况和物业管理委员会年度履职情况；

（三）组织业主依法选聘、解聘、续聘物业服务企业，确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格，代表业主与选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业进行交接；

（四）组织业主决定共用部分的经营方式，拟定共有部分、

共有资金使用与管理办法并负责组织相关审计工作；

（五）组织业主筹集、续交、管理和使用专项维修资金并负责组织相关审计工作；

（六）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主缴纳物业费用，监督物业服务企业履行物业服务合同；鼓励选聘第三方物业评估机构参与协助监督物业服务企业履行物业服务合同，督促物业服务企业对物业服务中存在的问题进行整改；

（七）组织业主制定或者修改管理规约、议事规则，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；

（八）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；

（九）定期向业主通报工作情况；

（十）及时调解业主之间、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；

（十一）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；

（十二）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；

（十三）按照《广西壮族自治区物业管理条例》履行业主大会会议筹备组相关工作职责；

（十四）业主大会或者业主共同决定赋予的其他职责。

第三条 物业管理委员会主任职责

物业管理委员会主任负责物业管理委员会的日常事务，履行

以下职责：

- （一）负责召集物业管理委员会会议，主持物业管理委员会工作；
- （二）主持制定物业管理委员会工作计划和实施方案；
- （三）主持制定物业管理委员会工作规则、印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- （四）代表物业管理委员会汇报工作；
- （五）组织、协调、解决本物业服务区域物业管理实施工作中的日常问题；
- （六）组织研究、论证本物业服务区域物业管理实施工作中的问题；
- （七）执行业主共同决定和物业管理委员会决定；
- （八）完成物业管理委员会交办的工作；
- （九）接受街道办事处、居民委员会以及住房城乡建设主管部门的指导与监督。

第四条 物业管理委员会副主任职责

物业管理委员会副主任履行以下职责：

- （一）协助物业管理委员会主任工作；
- （二）根据物业管理委员会主任的授权，召集物业管理委员会会议、主持物业管理委员会工作；
- （三）物业管理委员会主任缺席时，代行其职责；
- （四）执行业主共同决定和物业管理委员会决定；
- （五）完成物业管理委员会交办的工作；
- （六）接受街道办事处、居民委员会以及住房城乡建设主管

部门的指导与监督。

第五条 物业管理委员会委员职责

物业管理委员会成员依法履行以下职责：

（一）执行业主共同决定和物业管理委员会的决定和决议，维护业主共同权益；

（二）听取业主、物业服务人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（三）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（四）支持、配合街道办事处和居民委员会依法履行职责，接受各级政府和社区党组织、居民委员会的指导和监督；

（五）监督临时管理规约的实施；

（六）法律、法规规定和业主共同决定、物业管理委员会赋予的其他职责。

第六条 物业管理委员会会议

物业管理委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每季度至少召开一次。经物业管理委员会主任或者物业管理委员会三分之一以上成员提议，可以召开物业管理委员会临时会议。物业管理委员会成员不得委托他人出席物业管理委员会会议。

物业管理委员会会议应当按照下列规则召开：

（一）会议由主任或其委托的副主任负责召集，并决定会议召开的时间、地点等。

（二）成员因故不能参加会议的，提前 1 日向物业管理委员会召集人说明。

（三）提前 3 日将会议通知及有关议题传达每位成员。

（四）讨论、决定物业管理公共事项的，于会议召开 3 日前在物业服务区域内以书面形式公告会议议程，听取业主的意见和建议。

（五）物业管理委员会会议应当有过半数成员且过半数业主代表成员参加，业主代表成员不能委托代理人参加会议会议。

（六）物业管理委员会会议采用民主集中制，少数服从多数的原则作出决定，物业管理委员会的每名成员具有同等表决权。

（七）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；涉及重要事项的会议由全体出席会议的成员签字。

（八）作出的物业管理委员会决定（包括形成的物业管理委员会议案）须经全体成员半数以上签字同意通过，决定对物业管理委员会成员和业主具有约束力，物业管理委员会成员和业主必须共同遵守；持不同意见的成员、业主不得抵制物业管理委员会决定的贯彻执行，不得干扰物业管理委员会的正常工作。

（九）物业管理委员会会议决定的议事文件由物业管理委员会发布或签署，并由出席会议的物业管理委员会成员签字并加盖物业管理委员会印章后存档。

（十）会议结束后 3 日内，物业管理委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示 10 个工作日。

第七条 物业管理委员会会议议案的形成

（一）物业管理委员会在物业管理委员会议事活动用房外设意见箱，并安排专门的成员于每季定期会议前负责收集、整理当月业主、业主代表就物业管理公共事项的提议、意见、建议，并在会议前 1 日内向物业管理委员会主任报告，由物业管理委员会

主任决定召开物业管理委员会会议审议的时间、地点等。

（二）物业管理委员会根据业主、业主代表的提议、意见、建议和相关政策的要求，由物业管理委员会会议审议后，形成有编号的物业管理委员会议案，由业主共同决定。

第八条 印章的使用管理与移交

（一）物业管理委员会印章由物业管理委员会指定专人保管。

（二）物业管理委员会印章，经物业管理委员会主任签字同意后用印，并按规定存档。

签订物业服务合同和水、电、气等供用合同等对外行使权利的，应当使用物业管理委员会印章，并由业主共同决定；处理业主共同决定事项、物业管理委员会内部公共事务使用物业管理委员会印章的，由物业管理委员会决定。

（三）未经业主共同决定、物业管理委员会决定而使用物业管理委员会印章的，由印章保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究印章保管人的相应责任。

（四）物业管理委员会印章遗失的，物业管理委员会应在当地主要新闻媒体上声明遗失，并按照规定重新刻制物业管理委员会印章。违反上述规定，导致印章遗失后造成经济损失或不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

（五）保管物业管理委员会印章的物业管理委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起 7 日内向物业管理委员会移交其保管的物业管理委员会印章，并完成交接工作。

（六）依法组建产生出新物业管理委员会的，前物业管理委员会成员应当自新物业管理委员会产生之日起 10 日内将其保管的

物业管理委员会印章移交给新物业管理委员会，并完成交接工作。

（七）物业管理委员会任期届满或物业管理委员会成员集体辞职的，前物业管理委员会成员应当在任期届满之日起 10 日内或委员集体辞职之日起 5 日内，将其保管的物业管理委员会印章交由物业所在地街道办事处、居民委员会代为保管。

第九条 档案资料的管理与移交

（一）下列档案资料应当编号造册，并由物业管理委员会指定专人保管。

1. 各类会议记录、纪要；
2. 物业管理委员会、业主共同决定作出的决议、决定等书面材料；
3. 有关法律、法规和业务往来文件；
4. 业主和使用人的提议、书面意见、建议书；
5. 其他有关材料。

上述档案资料遗失的，由档案保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究档案保管人的相应责任。

（二）保管上述档案资料的物业管理委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起 5 日内向物业管理委员会移交其保管的上述档案资料，并完成交接工作。

（三）依法组建产生出新物业管理委员会的，前物业管理委员会成员应当自新物业管理委员会产生之日起 10 日内将其保管的上述档案资料移交给新物业管理委员会，并完成交接工作。

（四）物业管理委员会任期届满或物业管理委员会成员集体辞职的，前物业管理委员会成员应当在任期届满之日起 10 日内

或成员集体辞职之日起 7 日内，将其保管的上述档案资料交由物业所在地街道办事处、居民委员会代为保管。

第十条 财务管理

（一）物业管理委员会主任负责物业管理委员会办公经费的审批签字。但一次支出超过人民币_____时，需经物业管理委员会会议通过后方可使用与划转。

（二）物业管理委员会不得向任何单位及个人借款或为任何第三方提供担保。

（三）物业管理委员会及其成员不得侵占属于本物业服务区域全体业主或相关业主所有的资金；侵占全体业主或相关业主共有资金的，受侵害的相关业主可以依法追究具体责任人的相应法律责任。

第十一条 财务凭证及财物的移交

（一）物业管理委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起 5 日内向本届物业管理委员会移交其保管的财务凭证和财物，并完成交接工作。

（二）依法组建产生出新物业管理委员会的，前物业管理委员会成员应当自新物业管理委员会产生之日起 10 日内，将其保管的属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物移交给新物业管理委员会，并完成交接工作。

（三）物业管理委员会任期届满或物业管理委员会成员集体辞职的，前物业管理委员会成员应当在任期届满之日起 10 日内或成员集体辞职之日起 7 日内，将其保管的属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物交由物业所在地街道办事处、居民

委员会代为保管。

第十二条 接受业主的查询、监督

（一）物业管理委员会主任应负责建立物业管理委员会接待值班制度，并轮流安排一名业主成员于每月____月____日负责接待业主、使用人的咨询、投诉和监督。

（二）业主、使用人可以查阅物业管理委员会所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向物业管理委员会提出询问，物业管理委员会应当在接受询问之日起3日内予以答复。

第十三条 会议记录

物业管理委员会应当做好物业管理委员会会议的书面记录，并安排专人负责会议记录和会议资料的存档。物业管理委员会会议书面记录由会议主持人（物业管理委员会主任或副主任）、记录人和全体出席会议的物业管理委员会成员签字存档；涉及重要事项的会议由会议主持人（物业管理委员会主任或副主任）、记录人和全体出席会议的物业管理委员会成员签字，并加盖物业管理委员会印章后存档。

第十四条 物业服务的监督

物业管理委员会应当监督物业服务人按照物业服务合同的约定履行物业服务合同，不定期检查物业服务人履约情况，并每半年对物业服务人按照物业服务合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定。物业管理委员会对物业服务人履约情况的监督意见，作为物业管理委员会工作记录内容之一。

第十五条 信息公告及信息查询

下列事项，由物业管理委员会于3日内在本物业服务区域内

公告。

（一）物业管理委员会决定；

（二）涉及全体业主或相关业主利益的重大信息。

物业管理委员会应当在物业管理委员会办公地点提供信息查询服务，公布物业管理委员会会议纪要以及上述事项的具体资料，供业主查询，接受业主监督。

第十六条 物业管理委员会成员的禁止行为

物业管理委员会及其成员不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产；

（二）抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用；

（三）索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益；

（四）明示、暗示物业服务人减免物业费；

（五）泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动；

（六）转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延提供物业管理有关文件、资料；

（七）擅自使用物业管理委员会印章；

（八）拒不执行业主共同决定的事项；

（九）违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为；

有前款行为的，业主、利害关系人有权向有关部门举报，有关部门应当依法处理，同时由街道办事处或者乡镇人民政府终止

其成员资格。

第十七条 物业管理委员会决定及其成员责任

（一）物业管理委员会通过召开物业管理委员会会议，形成决议，作出物业管理委员会决定。物业管理委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向街道办事处投诉、举报，由受理单位依法处理；物业管理委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

（二）物业管理委员会违反法律法规作出的决定或超越职权作出的决定或者作出的与本物业服务区域物业管理无关的决定给业主造成损失的，由签字同意该决定的物业管理委员会成员承担赔偿责任。

第十八条 任期及解散

（一）物业管理委员会的任期一般不超过 3 年。物业管理委员会在任期届满前，因已经启动首次业主大会会议筹备，或有换届选举、重新选举等工作需要的，可向街道办事处提出延期申请。经申请同意后任期可适当延长，但最多不超过_____日。

（二）物业管理委员会任期届满仍未推动成立业主大会、选举产生业主委员会的，自任期届满之日起停止履行职责，由街道办事处按照本办法规定程序重新组建物业管理委员会。原物业管理委员会主任、副主任及其他成员可按本办法规定继续指派、确定或自荐、推荐。重新组建的物业管理委员会名称不变，印章应当标明成立时间作为区别。

（三）因物业管理区域调整等客观原因致使无法存续履职的，物业管理委员会停止履行职责。物业管理委员会应当自发生上述

情形之日起 10 日内 ,将有关资料、印章及财物移交给居民委员会 ,并按规定办理账户、税务等相关手续。

移交完成后 10 个工作日内 ,街道办事处应当作出解散物业管理委员会的决定 ,并自作出决定之日起 3 日内在物业管理区域主要出入口等显著位置进行公布。

（四）物业管理委员会成员具备业主身份 ,且符合规定或约定的参选业主委员会成员条件的 ,可参选业主委员会成员 ,但应当在参选前主动退出物业管理委员会。物业管理委员会空缺的成员名额 ,可按照本意见规定程序进行补充。

第十九条 规则的生效

本制度自物业管理委员会工作会议表决通过之日（X 年 X 月 X 日）起生效。

第二十条 规则修改与补充

物业管理委员会工作会议通过的有关本制度的决定均是本制度的组成部分 ; 本制度的修改经物业管理委员会工作会议通过 ; 本制度未尽事项由物业管理委员会会议补充。

第二十一条 规则保存与执有

本规则物业管理委员会委员各执 1 份 ,物业管理委员会保存 3 份 ,所在街道办事处（乡镇人民政府）社区居民居委会各 1 份。

_____（物业管理区域）业主大会 议事规则

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》等法律法规和有关规定，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/物业管理委员会办公地址：_____

（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/物业管理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/物业管理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。

业主大会成立及业主委员会/物业管理委员会自产生之日起三十日内由业主委员会/物业管理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/物业管理委员会印章。

因客观原因未能选举产生业主委员会/物业管理委员会或者业主委员会委员/物业管理委员会成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/物业管理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的业主的意见。凡需投票表决的，业主赞同、反对或者弃权的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/物业管理委员会决定进行推选业主代表。

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/物业管理委员会备案。

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/物业管理委员会规定执行。

（三）小区原成立有自治组织的，其成员可以参与业主监督委员会委员（监事）；但业主监督委员会委员（监事）不得参与业主委员会/物业管理委员会。

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/物业管理委员会成员、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/物业管理委员会及其成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/物业管理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/物业管理委员会会议，提出意见、建议、质询。

5. 定期审查业主委员会/物业管理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/物业管理委员会财务账簿及其他会计资料（每年可组织一次第三方审计工作，所需费用从小区公共收益中列支）。

6. 定期向业主大会报告履职情况。

7. 业主监督委员会（监事）开展相关监督工作应为程序性监督，不得以个人偏好对项目实质提出个人要求，在业主委员会/物业管理委员会开展的各项工作符合相关法律法规及本议事规则对业主委员会/物业管理委员会要求时，业主监督委员会（监事）应予以程序确认，并在业主质疑时就程序合规性进行说明。业主监督委员会（监事）不得干扰业主委员会/物业管理委员会按照物业管理条例、本议事规则或相关法律法规开展的合规性工作。

8. 业主监督委员会（监事）履行职责时，业主委员会/物业管理委员会应当予以配合。业主委员会/物业管理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/物业管理委员会成员，决定业主委员会委员/物业管理委员会成员的任期；
- （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/物业管理委员会工作经费以及业主委员会委员/物业管理委员会成员工作津贴的筹集、管理和使用；

(十) 改变和撤销业主委员会/物业管理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/物业管理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。

业主大会定期会议审议以下内容：

(一) 上一年度物业管理报告、业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会发出书面提议召开；

(四) 小区原有自治组织表决通过要求召开业主大会的；

(五) 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/物业管理委员会成员、缩减业主委员会/物业管理委员会授权、改变和撤销业主委员会/物业管理委员会决定等与业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理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。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/物业管理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。

业主同时通过书面表决和在电子投票系统投票的以电子系统投票为准。

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 7 日，由业主委员会/物业管理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/物业管理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 7 日。

（三）意见反馈。业主委员会/物业管理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/物业管理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 15 日。

（五）表决票送达。业主委员会/物业管理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/物业管理委员会应安排人员在投票日期 7 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/物业管理委员会、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/物业管理委员会、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，遵照平台规则及相关要求；

3. 可以同时采用书面表决形式和电子平台表决形式；

4. _____。

（七）表决票回收。

业主委员会/物业管理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/物业管理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. 线上通过电子邮箱等投票的，由工作人员将投票结果打印后投入票箱并做好证据收存；

5. _____。

（八）公示业主大会会议情况。

投票活动结束后业主委员会/物业管理委员会应当在___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 15 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/物业管理委员会补正表决清单。

业主在收到业主委员会/物业管理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；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/物业管理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/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会发布或签署，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：

1. 业主或其代理人到会并在会议签到表上签名；
2. 业主或其代理人在表决票上或者表决票发放表上签名；
3. 业主或其代理人在挂号信、快递等收件凭证上签名；
4. 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；

5. 业主通过电子邮件、短信、微信、电话（录音）提交表决意见的（组织方需要存留相关可验证证据）；

6. _____。

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/物业管理委员会成员、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____

个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件的除外。

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。

（五）同一被委托人最多可接受___个委托。

第三章 业主委员会/物业管理委员会

第十八条 业主委员会/物业管理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/物业管理委员会履职情况；

（三）拟订物业服务人选聘、续聘、解聘方案，不能增加、删减业主大会会议表决通过的物业服务条款和选聘方案，只能按

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）业主委员会/物业管理委员会不得擅自决策未经业主大会授权的事项，对于未经业主大会授权的事项或未经本议事规

则规定的程序决策相关事项业主监督委员会有权叫停，并上报社区居委会或街道办事处，街道办事处/社区居委会可以根据监事会提交的监督报告进行核实后终止违规事项的执行，情节严重的可以暂停业主委员会/物业管理委员会职能；

（十五）_____。

第十九条 业主委员会委员/物业管理委员会成员、侯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/物业管理委员会，并优先成为业主委员会委员/物业管理委员会成员、业主委员会主任、副主任、业主代表、物业管理委员会副主任：

- （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/物业管理委员会成员：

(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/物业管理委员会成员的其他情形；

(七) 已在其他物业管理区域内担任业主委员会委员/物业管理委员会成员；

(八) _____。

第二十二条 业主委员会/物业管理委员会由____名委员/成员组成，其中主任一名、副主任__名。

业主委员会/物业管理委员会每届任期为__年(业主委员会每届任期不超过五年，物业管理委员会每届任期不超过三年)。

业主委员会/物业管理委员会办公地点为：_____。

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/物业管理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）小区原有自治组织 1/3 以上成员认为有必要召开的；

（六）_____。

第二十七条 业主委员会/物业管理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/物业管理委员会其他委员召集；

（二）业主委员会委员/物业管理委员会成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/物业管理委员会应当在物业管理区域内公告业主委员会/物业管理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/物业管理委员会议案）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/物业管理委员会会议决定的议事文件由业主委员会/物业管理委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会委员/物业管理委员会成员签字并加盖业主委员会/物业管理委员会印章后存档；

（八）业主委员会/物业管理委员会应当将业主委员会/物业管理委员会的决定（包括业主委员会/物业管理委员会议案）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/物业管理委员会成员名单、加盖业主委员会/物业管理委员会印章，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/物业管理委员会成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/物业管理委员会成员资格自行终止、被罢

免或者业主委员会/物业管理委员会换届时拒绝、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/物业管理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/物业管理委员会印章；

（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）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/物业管理委员会成员、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/物业管理委员会、业主监督委员会（监事）（如有）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/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会、业主大会决议、决定等书面材料；

（三）各届业主委员会/物业管理委员会选举产生、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/物业管理委员会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/物业管理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/物业管理委员会决定；

（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/物业管理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/物业管理委员会成员、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）业主委员会/物业管理委员会应于_____前公布上月银行流水，具备条件的应该设立即时可查询账号供业主查询小区公共收益流水；

（十）_____。

第三十一条 业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会提出询问，业主委员会/物业管理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□业主委员会/物业管理委员会保管，业主委员会/物业管理委员会印章由_____保管，使用业主大会和业主委员会/物业管理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/物业管理委员会印章的情形，具体如下：

- (一) 经业主委员会/物业管理委员会会议讨论决定的事项；
- (二) 会议通知；
- (三) 业主委员会/物业管理委员会开户证明；
- (四) 业主委员会/物业管理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/物业管理委员会印章遗失的，业主委员会/物业管理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/物业管理委员会印章。业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会成员擅自以业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会成员承担赔偿责任。

业主委员会/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会的工作经费及聘请人员的工资、补贴、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/物业管理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/物业管理委员会成员工作补贴(工作津贴一般不超过本市最低工资标准；工作补贴包括通讯、交通、误餐等)，具体支付对象和标准如下：

1. 业主委员会委员工作津贴：

(1) _____，费用_____元/月；

(2) _____，费用_____元/月；

(3) _____，费用_____元/月；

2. 物业管理委员会成员工作补贴：

(1) 通讯补贴费用_____元/月；

(2) 交通补贴费用_____元/月；

(3) 误餐补贴费用_____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/物业管理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/物业管理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/物业管理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/物业管理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/物业管理委员会及其成员违规使用专项维修资金、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/物业管理委员会相应职责，由于业主委员会/物业管理委员会未能选举产生或业主委员会/物业管理委员会未正确履责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/物业管理委员会产生前，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，业主大会委托业主委员会/物业管理委员会代行。

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/物业管理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。本规则关于业

主委员会的规定，均适用于物业管理委员会，如法律法规规章及政府文件对物业管理委员会另有规定的，按照其规定。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。