

柳州市业主大会和业主委员会指导规程

第一章 总则

第一条 为加强党建引领，进一步规范我市业主大会和业主委员会活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《广西壮族自治区物业管理条例》，中共中央办公厅《中共中央、国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》《关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》，以及《关于推进城市基层党建新时代新突破新跨越的实施意见》《加强城市居民小区党建工作的若干意见》文件精神，结合我市实际情况，制定本指导规程。

第二条 本市范围内业主大会、业主委员会等业主组织的成立及其活动，适用本规程。

第三条 业主大会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第四条 业主大会的决定，对业主具有约束力。业主大会和业主委员会应当依法履行职责，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。

第五条 业主大会和业主委员会在街道党工委（乡镇党委）、社区党组织、小区党组织的领导和街道办（乡镇人民政府）、社区居委会的指导监督下开展履职工作。

业主委员会、物业服务企业应当在社区党组织的指导下，依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织（以下

简称物业管理区域党组织),开展党的活动。街道党工委(乡镇党委)应将物业管理区域党组织建设情况纳入社区党组织工作的考核范围。

业主委员会对物业管理活动中制定或修改业主大会议事规则和小区管理规约、与物业服务企业签订或解除服务合同、自行管理业主大会印章等重大履职事项提出议案的,应向社区党组织及物业管理区域党组织报备,二者审议后再由业主委员会提请业主大会审定。

第六条 街道办事处(乡镇人民政府)指导和监督业主大会、业主委员会筹备、成立、选举、换届及日常工作;依法纠正或者撤销业主大会、业主委员会作出的违法决定;

街道办事处(乡镇人民政府)可以通过政府购买服务方式,聘请专门机构开展业主大会和业委会的指导 and 监督工作。

第七条 居(村)民委员会协助街道办事处(乡镇人民政府)开展物业管理有关的工作。参与首次业主大会会议筹备工作,推荐业主委员会委员人选;指导、监督业主大会、业主委员会依法开展工作;依法参加业主大会、业主委员会会议。

第八条 支持业主中的党员通过法定程序成为业主代表、业主委员会成员,发挥先锋模范作用,依法履行职责。

第二章 业主大会

第一节 业主及业主大会的组成与职责

第九条 本规则所称业主,是指物业管理区域内不动产登记簿记载的房屋的所有权人。尚未依法办理房屋所有权登记,

但是符合下列条件之一的，认定为业主：

（一）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书或者人民政府的征收决定取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（二）因继承取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）基于与建设单位之间的房屋买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分的所有权单位或者个人；

（五）符合法律、法规规定的其他单位或者个人。

业主为法人或者其他组织的，可以由法定代表人或者授权的自然人参加业主委员会委员的选举。

社区办公用房位于物业管理区域内且登记在城区政府、街道、居（村）民委员会等名下的，可指定一名社区专职工作人员参加业主委员会委员的选举。

第十条 业主依法享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

（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

员会委员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（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）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。

第十一条 业主、物业服务人应当依法履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、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、环境卫生的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）按照国家和自治区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）配合物业服务人实施物业管理，向物业服务人、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。

第十二条 业主大会由物业管理区域内全体业主组成。业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域内只能成立一个业主大会。只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主履行业主大会、业主委员会职责。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

第十三条 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任期、职责、工作规则；

（十二）法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

决定前款规定的事项，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。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主共同作出的决定，应当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。

第二节 首次业主大会会议筹备

第十四条 物业管理区域符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会：

（一）交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总建筑面积三分之二以上；

（二）交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内业主总人数的三分之二以上；

（三）首套房屋交付使用满两年。

符合前款所列条件之一的，建设单位应当在三十日内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；建设单位逾期未提出书面报告的，十人以上的业主

联名，可以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申请。

第十五条 街道办事处、乡镇人民政府自收到建设单位书面报告或者业主联名书面申请的五个工作日内，在拟成立业主大会的物业管理区域内显著位置发布公告，开展宣传工作，并要求市自然资源规划局、市住房城乡建设局等有关主管部门提供下列资料：

（一）规划总平面图，业主以及房屋、建筑物面积清册，房屋测绘报告；

（二）已竣工验收的房屋买卖合同清册。

有关主管部门应当自收到街道办事处、乡镇人民政府要求提供资料函件之日起五个工作日内予以免费提供。

街道办事处、乡镇人民政府自收到有关部门反馈之日起五个工作日内，确认是否符合召开业主大会会议条件。符合条件的，街道办事处、乡镇人民政府在物业管理区域张贴公告，向全体业主发出报名参加首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）的通知，筹备组报名时间为五个工作日。不符合成立业主大会条件的，街道办事处、乡镇人民政府自收到有关部门反馈之日起五个工作日内书面告知申请人。

第十六条 符合成立业主大会条件的，街道办事处、乡镇人民政府自收到建设单位书面报告或者业主联名书面申请的六十日内组建首次业主大会会议筹备组。

首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表一名、

街道办事处或者乡镇人民政府代表一名、社区或者村党组织代表一名、辖区公安派出所代表一名以及居（村）民委员会代表一名组成，筹备组人数应当为九至十三人的单数，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组中的业主代表，由业主自荐或者业主推选、居（村）民委员会推荐，经街道办事处或者乡镇人民政府综合考虑物业类型、组团、楼栋、业主代表性等因素确定。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。建设单位不存在或者经街道办事处、乡镇人民政府书面通知后未在通知期限内委托代表参加筹备组的，可以不作为筹备组成员。筹备组成员不得委托他人参加会议。

街道办事处、乡镇人民政府应当将筹备组成员名单在物业管理区域内公示，公示期不少于七日。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处、乡镇人民政府的公章。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决并确定最终名单。

如果符合条件的报名人员未达到预定人数，则延长五个工作日继续征集业主报名参加。延长期限过后，仍未达到预定人数的，街道办、乡镇人民政府终止本次筹备工作。

第十七条 筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的在职在编人员担任。筹备组组长履行下列工作职责：

（一）筹备组成员确定后，组长应及时召集和主持召开第一次筹备组会议，确定筹备工作，对成员进行分工，并安排、

布置工作，组织学习相关法律法规，解答有关问题，指导开展相关工作；

（二）组织筹备组成员对筹备组会议的会议记录予以签字确认，筹备组成员就筹备工作意见不统一的，由筹备组组长作出决定；

（三）签发筹备组通知或者公告，并加盖街道办事处、乡镇人民政府印章；

（四）组织筹备组成员在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告上签字；

（五）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

第十八条 筹备组应当做好以下筹备工作：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用电子信息技术或者书面征求意见的形式；筹备组根据本物业管理区域的实际情况，确定业主大会的召开形式。

（二）按照示范文本要求拟定《业主大会议事规则》（草案）、《管理规约》（草案）；

（三）依法确定首次业主大会会议的表决规则以及业主委员会选举办法，根据该物业管理区域的实际情况，确定表决票和选票的发放、监票、验票、唱票及计票的人员名单；

（四）确认业主身份，公示业主房号、业主人数以及所拥有的专有部分面积；

（五）审查业主委员会委员候选人资格，提出业主委员会委员候选人名单，并报街道办事处、乡镇人民政府确认；

（六）公告候选人基本信息及其本人符合《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；

（七）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开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。业主对公示内容提出异议的，公示期满后七日以内，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。

第十九条 新建物业的首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担。

第二十条 筹备组参照市住房和城乡建设部门制发的示范文本拟定管理规约，对下列主要事项作出规定：

- （一）物业的使用、维护、管理；
- （二）专项维修资金的筹集、管理和使用；
- （三）物业共用部分的经营与收益分配；
- （四）业主共同利益的维护；
- （五）业主共同管理权的行使；
- （六）业主应当履行的义务；
- （七）违反管理规约应当承担的责任。

筹备组、业主委员会提交的管理规约草案内容与示范文本内容不一致的，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。

管理规约对全体业主具有约束力。业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会、物业服务企业应当予以劝阻；不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示。

第二十一条 筹备组参照市住房和城乡建设部门制发的示范文本拟定业主大会议事规则，对下列主要事项作出规定：

- （一）业主大会名称及相应的物业管理区域；
- （二）业主委员会的具体职责；
- （三）业主委员会会议规则；
- （四）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
- （五）业主投票权数的确定方法；
- （六）业主代表的产生方式；
- （七）业主大会会议的表决程序；
- （八）业主委员会委员的资格、人数和任期等；
- （九）业主委员会换届程序、补选办法等；
- （十）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- （十一）业主大会、业主委员会印章的使用和管理；
- （十二）业主大会选聘物业服务企业的具体办法；
- （十三）经营性收益使用和分配的具体办法。

筹备组、业主委员会提交的业主大会议事规则草案内容与示范文本内容不一致的，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。

业主大会议事规则没有规定，或者规定不符合法律、法规规定的，依照有关法律、法规及本规则执行。

第二十二条 业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。未参与表决的业主，不得计入表决票数。

（一）业主的面积表决权数按照下列方法认定：

1.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，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

2.建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

（二）业主的人数表决权数按照下列方法认定：

1.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。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；

2.总人数，按照前项的统计总和计算。

第二十三条 建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的房屋及车库（位），按照专有部分面积规则计算面积表决权属，人数按一人计算；

一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

尚未进行实际分割的消控室、水泵房等共用设施设备用房，按照规划设计面积予以扣除，不计入用于投票表决的建筑物总

面积。

地下车位的通道部分属于本区域内地下车位业主共有，按照面积比例分摊到相应车位，计入该车位的投票面积。

第二十四条 业主委员会委员实行差额选举，由筹备组按不低于 20% 的差额比例确定候选人人数。业主委员会委员候选人通过业主自荐或者业主推选、居（村）民委员会推荐书面报名，经业主大会筹备组审查候选人资格后，参照确定首次业主大会会议筹备组成员的方式提出候选人名单报街道办事处、乡镇人民政府，街道办事处、乡镇人民政府应当综合考虑物业类型、组团、楼栋、委员的先进性、代表性等因素确定业主委员会委员候选人名单并公示。

符合条件的候选人人选中，中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区“两委”班子成员、小区党支部成员、具备财经、法律、工程、环境等专业专长的业主，可优先确定为候选人，且候选人中的中国共产党党员比例原则上应不少于 30%。

第二十五条 经街道办事处、乡镇人民政府确认后，业主大会筹备组应当在物业管理区域内公告候选人下列信息：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规情况；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务情况；
- （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，公正廉洁情况；

（五）是否在本物业管理区域内实际居住。

（六）是否有刑罚尚未执行完毕或者处于缓刑、假释考验期间；

（七）本人、配偶及其直系亲属是否有在本物业管理区域内服务的物业服务人任职情况；

（八）本人、配偶及其直系亲属是否有本物业管理区域内服务的物业服务人的出资人的情况；

（九）是否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、欠交物业费或者物业专项维修资金、违法出租房屋等情形；

（十）是否有被列为失信被执行人；

（十一）是否有业主大会依法决定不得担任业主委员会委员的其他情形。

第二十六条 首次业主大会会议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。业主大会自首次业主大会会议审议通过管理规约和业主大会议事规则之日起成立。因特殊情况未在规定期限内成立业主大会的，筹备工作期限可以延长不超过六十日。

筹备组组织开展筹备工作后，业主大会未能在规定期限内成立的，或者业主大会成立后未能在规定期限内选举业主委员会的，筹备组自筹备工作期限届满之日起自行解散。

第三节 首次业主大会会议的召开

第二十七条 首次业主大会会议的内容包括：

- （一）表决通过管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举产生业主委员会委员、候补委员；
- （三）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

第二十八条 召开业主大会会议可以采用集体讨论，书面征求意见或者互联网方式召开。

首次业主大会会议筹备组应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、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事项进行表决。

业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效。业主大会会议作出决定，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例。

第二十九条 筹备组应当于业主大会会议召开十五日前将召开业主大会会议通知及以下材料在物业管理区域公布：

- 1.业主大会会议议程；
- 2.《业主大会议事规则》（草案）、《管理规约》（草案）；
- 3.首次业主大会会议表决规则以及业主委员会选举办法；
- 4.《业主委员会工作规则》（草案）；
- 5.业主委员会正式候选人基本信息及其本人符合《广西物业管理条例》第三十一条规定的书面承诺；
- 6.表决票和选票式样；
- 7.业主房号、业主人数以及所拥有的专有部分面积等；

8.其他表决事项。

第三十条 采取书面形式召开业主大会的，筹备组应当于业主大会会议召开前，印制好选票和表决票，做好选票和表决票印制数量登记，制作选票和表决票发放签收登记表和投票登记表，并按照投票点的数量制作投票箱。

业主代表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。

第三十一条 采取书面形式召开业主大会会议的，会议召开后发放选票和表决票。发放组应核验业主有效身份证明原件后，向业主发放选票和表决票，并记录选票和表决票对应编号。业主须凭有效身份证明在选票和表决票发放签收登记表上签字后领取，并妥善保管。

业主大会会议采用记名投票方式进行表决。一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该专有部分的投票权数。

业主可以委托代理人参加业主大会会议。委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当出具身份证和书面委托书的原件以及委托人的身份证及不动产产权证明文件的复制件；委托书应当载明委托事项、委托权限以及期限。代理人在提交上述资料并在选票和表决票发放签收登记表上签字后，可以领取选票和表决表。发放组应做好记录。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权，投票后不得更改。

第三十二条 采用书面征求意见形式召开业主大会会议的投票主要采用“集中投票”，特殊情形经筹备组研究确定，可采用“流动投票”或者其他合法方式相结合进行，村（居）民委员会在投票现场全程监督。

（一）集中投票。筹备组集中一个时段在管理区域出入口或社区居委会等处设立投票箱（具体时间由筹备组书面报告至社区居委会，社区居委会无异议后确定）。业主将填好的选票或表决票，到指定的投票箱进行投票。

投票的时间超过一天的，在投票当天截止的时间，筹备组在业主代表和乡镇人民政府（街道办事处）、村（居）民委员会见证下对所有的投票箱共同封箱，封好的投票箱放置在社区居委会办公室，任何人不得毁损破坏投票箱。

（二）流动投票。选票和表决票发放同时，业主如愿意立即投票，可将填好的票投入到发放组携带的流动票箱内。流动票箱的设定按照户数确定，每五百户不超过一个流动票箱。

业主大会会议采用电子投票方式表决的，应当按照市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设定的要求进行，

第三十三条 投票时间不宜超过五日。（具体时间由筹备组书面报告至社区居委会，社区居委会无异议后确定）。投票时限届满后，如业主大会会议参与表决业主人数或参与表决业主所持投票权数未达到法定比例，经街道办事处批准延长投票时间的，筹备组应张贴通知，继续征集未投票业主的意见。但延续

投票时间不得超过二日。延续投票后回收选票仍未达到法定票数的，本轮选举投票工作结束。

前款所称“参与表决”，采用或者同时采用书面形式的，“参与表决”包括业主在表决票上或者选举票上签字确认并按照规定方式交回表决票或者选举票；采用互联网方式的，电子投票系统接收到有效投票为“参与表决”。

第三十四条 业主大会会议对《业主大会议事规则》《管理规约》的表决统计，经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，且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的，《业主大会议事规则》和《管理规约》正式通过。业主大会自首次业主大会会议审议通过《业主大会议事规则》和《管理规约》之日起成立。

第三十五条 业主委员会人数为五至十一人单数。对业主委员会委员候选人投票统计，经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，且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投票同意的，以得票权数多少依次当选为业主委员会委员。支持符合条件的居（村）民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会委员。

业主大会可以根据物业管理区域规模、业主户数等因素，选举业主委员会候补委员。候补委员人数不超过业主委员会委员人数的 50%。

业主委员会出现缺额时，按照候补委员的得票多少依次递补，同时在物业管理区域内显著位置予以公告。

第三十六条 计票完成后，筹备组应当将表决事项、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、表决意见等情况按规定进行公示，公示期不少于十五日。

公示期内，业主对表决结果有异议的，可以凭有效身份证明原件向街道办事处、乡镇人民政府查询本人的投票信息。委托他人查询的，代理人应当出具身份证明原件和书面委托书，委托书应当载明委托事项、委托权限以及期限。

第三十七条 筹备组或者业主大会会议召集人应当对参与表决和未参与表决业主的房号及其专有部分面积、姓名、委托表决的委托人和代理人房号、表决意见等情况进行详细记录，汇总全体业主表决意见及其结果，并将相关资料交街道办事处或者乡镇人民政府保存三年。

第三十八条 业主委员会委员选举产生后的七日内，由街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会组织召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任一名（原则上，主任由中共党员担任）、副主任一至二名，并自选举完成之日起三日内，在物业管理区域内公告业主委员会主任、副主任和其他委员的名单。

第四节 业主大会定期会议和临时会议

第三十九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议至少每年召开一次，具体时间由业主委员会按照业主大会议事规则执行。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开临时业主大会会议：

- （一）占总人数百分之二十以上的业主以书面形式提议；
- （二）发生安全事故或者紧急情况需要业主大会决定；
- （三）管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情况。

除发生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其具体内容、时间、地点、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。居（村）民委员会应当派人进行指导和监督。

业主委员会未按照规定及时召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府责令限期召集；逾期仍未召集的，街道办事处或者乡镇人民政府应当依法组建换届选举筹备组，并由筹备组按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定，组织召开业主大会会议。

第四十条 业主大会定期会议应当审议以下内容：

- （一）上一年度物业管理报告、业主委员会工作报告、业主大会收支报告；
- （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。

第四十一条 业主以书面形式提议的，业主委员会应当在十五日内核实提议人业主身份，并按照提议材料记载的有效联系方式，核实提议的业主人数或投票权数是否达到法定条件。业主委员会核实提议人业主身份的，可以向物业所在地街道办事处提出申请，由物业所在地街道办事处向自然资源和规划、住房和城乡建设等部门提出查询或者核实业主身份请求，有关部门应当及时予以协助。经核实提议符合本规则相关规定的，业主委员会应当自核实完成之日起十五日内就提议议题召集业主大会临时会议；经核实提议不符合规定，但业主仍认为需要召开业主大会临时会议的，业主应当重新按照本规则第三十三条规定提交提议。业主委员会拒不进行核实、无法履行职责或者存在争议的，由街道办事处依法处理。

第四十二条 业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，可延长业主投票时限，但不得超过业主大会议事规则规定的延长时限。

延长业主投票时限到期后，业主大会表决事项投票仍无法达到表决条件的，终止表决该事项，一年内不得就同一事项再次召集业主大会会议。

第四十三条 业主大会对物业管理事项已作出决定的，业主委员会在一年内不得就同一事项召集业主大会会议，但为避免影响小区正常开展物业管理工作，出现以下情形的，经业主委员会全体委员三分之二以上多数同意或经街道办事处同意的除外：

（一）住房和城乡建设部门、街道办事处（乡镇人民政府）或人民法院依法撤销业主大会决定的；

（二）遇到紧急情况并经街道办事处（乡镇人民政府）同意的；

（三）发现有违法情形进行自纠的。

第四十四条 业主大会定期会议和临时会议的会务准备、召开、表决等其他相关工作参照首次业主大会会议的相关规定执行。

第三章 业主委员会及业主小组

第一节 业主委员会组成及工作办法

第四十五条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受接受业主大会、业主的监督。

第四十六条 业主委员会每届任期不超过五年，可以连选连任。具体人数、任期由业主大会决定。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）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）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和使用;

(八) 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;

(九) 在物业管理区域内配合有关主管部门开展执法工作;

(十) 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;

(十一) 业主大会赋予的其他职责。

第四十七条 经业主大会决定, 可以从下列渠道筹集经费用于业主委员会开展工作:

(一) 从业主共有部分经营所得收益中提取;

(二) 业主自愿捐赠;

(三) 其他合法方式。

业主大会综合考虑物业管理区域规模、物业服务费标准、业主人数及业主委员会人员的工作情况等因素, 可以决定给予业主委员会委员津贴及业主委员会活动经费的标准。但候补委员不得领取津贴, 且业主委员会委员每月津贴不得超过本市最低工资标准。

第四十八条 业主委员会应当建立其委员、候补委员的经

济台账，每半年公布一次业主委员会委员、候补委员交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。

鼓励业主大会建立业主委员会委员任中审计和离任审计制度。审计可以委托专业审计机构实施，审计费用在公共收益中列支。

第四十九条 业主委员会应当在及时公开下列信息：

- （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）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- （九）应当向业主、物业使用人公开的其他情况和资料。

前款第一项至第四项规定的事项应当持续公开；第五项至第八项规定的事项，应当每半年公布一次，公示期不少于三十

日。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员的联系方式，并至少每年将工作情况通报全体业主。

第五十条 业主委员会自选举产生之日起三十日内，持下列资料向街道办事处或者乡镇人民政府备案：

（一）业主大会成立和业主委员会选举情况；

（二）业主大会议事规则、管理规约以及业主大会议事规则、管理规约内容与示范文本内容不一致的说明；

（三）业主委员会委员、候补委员的名单、基本情况和书面承诺。

前款所列资料齐全的，街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到资料起五个工作日内出具业主大会、业主委员会备案文书，并将备案资料抄送县级人民政府住房城乡建设主管部门。备案文书应当载明业主大会名称，业主委员会名称，委员、候补委员名单，届别、任期、负责人和办公地址。

业主大会议事规则、管理规约、业主委员会委员发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内将变更后有关情况按照本条第一款的规定进行备案。

因物业管理区域调整、物业灭失或者其他原因致使业主委员会无法存续的，业主委员会应当在三十日内向街道办事处或者乡镇人民政府办理注销备案手续。

第五十一条 业主委员会向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章时，应当提供街道办事处或者乡镇人民政府业

主大会、业主委员会备案文书。业主委员会印章的印文应当包含业主委员会名称、届别。

业主大会应当委托居（村）民委员会代为保管业主大会印章；需要使用业主大会印章的，由业主委员会或者自行管理的执行人向居（村）民委员会提出，并按照相关法律法规及业主大会、业主委员会印章管理使用制度使用印章。

业主大会会议筹备组、业主委员会提请业主大会自行保管业主大会印章的，应向社区党组织及物业管理区域党组织报备，并以醒目方式进行公示和说明，二者审议后再由业主委员会提请业主大会审定。

第五十二条 业主委员会应当建立活动档案，并指定专人保管。档案一般包括以下内容：

- （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）业主名册；
- （五）物业服务合同；
- （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）业主共有资金收支情况，会计凭证、会计帐簿、财务报表等财务资料；
- （九）共有物业及其使用、管理相关档案；
- （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、停车场管理制度、共有资金财务管理制度等有关制度文件；

（十一）其他相关资料。

第五十三条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经三分之一以上业主委员会委员提议，应当及时召开业主委员会临时会议。

已经成立业主小组、业主监督委员会的，应当在业主委员会会议召开前告知业主小组代表、业主监督委员会。

业主委员会会议应当有全体委员过半数出席，并邀请物业所在地的居（村）民委员会派员列席，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。业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会会议应当制作会议记录，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、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。

第五十四条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止，业主委员会应当在物业管理区域内进行公告，并向业主大会报告：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域内业主；

- (二) 丧失履行职责能力;
- (三) 自愿以书面形式提出辞职;
- (四) 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或者是物业服务人的出资人;
- (五) 被判处刑罚;
- (六) 被列为失信被执行人;
- (七) 法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第五十五条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，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发出公告，提请下次业主大会会议决定罢免其资格：

- (一) 不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；
- (二) 一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；
- (三) 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；
- (四) 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；

（五）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；

（六）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；

（七）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；

（八）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；

（九）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；

（十）不支付物业费或者延迟支付物业费超过六个月经物业服务人催告后仍拒绝支付，或者诱导、鼓动、威胁其他业主不支付物业费；

（十一）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、欠交物业专项维修资金、违法出租房屋等情形且未改正；

（十二）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（十三）被列为失信被执行人；

（十四）损害业主利益或者可能影响其公正履行职责的其他不适宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会中具有党员身份的委员虽不存在前款一至十四

项情形，但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主委员会委员情形的，社区党组织可向业主委员会提议中止该委员职务，由业主委员会决定中止其职务并予以公示。

业主委员会未依照前两款规定作出中止职务决定的，由街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处作出中止相应人员职务的决定并予以公示。中止业主委员会委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第五十六条 业主委员会任期届满前九十日，应当书面报告街道办事处或者乡镇人民政府；业主委员会未按照规定报告的，业主可以向街道办事处或者乡镇人民政府提出书面申请。街道办事处或者乡镇人民政府应当自收到书面报告或者书面申请之日起三十日内组建换届选举筹备组。筹备组应当按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定，组织召开业主大会会议，在业主委员会任期届满前，选举新一届业主委员会。

第五十七条 业主委员会任职期间有下列情形之一的，街道办事处或者乡镇人民政府应当组建换届选举筹备组，并由筹备组按照筹备召开首次业主大会会议的有关规定，组织召开业主大会会议，业主大会启动提前换届选举程序，换届选举经费在公共收益中列支。

（一）作出的决定严重违反法律、法规的；

（二）业主委员会连续六个月不履行或者不正确履行职责，

经街道办事处或者乡镇人民政府责令限期整改后拒不改正的；

（三）按照条例相关规定递补后，业主委员会委员仍不足五人的；

（四）业主委员会无法正常履行职责的其他情形。

自换届选举筹备组产生至新一届业主委员会选举产生期间，业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

（一）选聘、续聘、解聘物业服务人；

（二）调整物业收费标准；

（三）除严重影响物业正常使用的紧急情况需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新、改造之外的物业维修、更新、改造等重大事项；

（四）其他重大事项。

第五十八条 业主大会应建立业主委员会委员任中审计和离任审计制度，可以委托专业审计机构实施，费用在公共收益中列支。

第五十九条 业主委员会委员资格自行终止或者被罢免，或者业主委员会换届的，应当在十日内移交其保管的有关财务凭证、业主名册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于全体业主共有的财物。

业主委员会委员资格自行终止或者被罢免的，向业主委员会移交。

业主委员会换届的，由上一届业主委员会向新一届业主委员会移交。

拒不移交本条第一款规定的档案资料、印章和财物的，新一届业主委员会可以请求物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府督促移交，并可以向辖区公安派出所请求协助。

第四章 其他规定

第六十条 同一个物业管理区域内分期开发的物业，尚未开发、尚未出售和已出售但尚未交付使用的建筑面积，按照规划建筑面积计入建筑物总建筑面积。先期开发部分符合条件的，可以召开首次业主大会、选举业主委员会，并按照规划建筑面积比例预留尚未开发物业的业主委员会委员名额，预留名额由业主大会议事规则明确。

分期开发期间成立的业主大会、选举的业主委员会，作出的决定不能损害后期开发物业业主的合法权益。

物业管理区域内尚未出售和已出售但尚未交付使用的物业由建设单位履行业主职责。业主委员会应当将业主大会决定的事项书面告知建设单位。建设单位销售应当在销售合同中注明业主大会的决定事项。

第六十一条 同一物业管理区域，有二栋以上房屋的，可以以栋或者单元为单位成立业主小组。业主小组由该栋、单元的全体业主组成，应当按照业主大会议事规则履行下列职责，接受业主大会的监督。

（一）推选业主代表参加业主大会会议；

（二）推选本小组代表作为业主委员会委员候选人；

（三）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；

（四）决定本小组范围内的其他公共事项。

经业主共同决定，业主小组推选业主代表参加业主大会会议的，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本人意愿，不得代理、改变业主意见。

第六十二条 业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第六十三条 业主委员会在履职工作和党建工作中应完善工作记录，规范工作制度，接受业主及其他各方监督。

街道党工委（乡镇党委）、社区党组织可组织对业主委员会和委员的考核评比，并向社会公布。

第六十四条 本规程自 2021 年 1 月 1 日起施行。