
绵阳市住房和城乡建设局文件

绵建局函〔2017〕213号

绵阳市住房和城乡建设局 关于印发《绵阳市业主大会和业主委员会 工作指导手册（试行）》的通知

各县市区（园区）住建局，各开发建设单位、物业服务企业、业主大会和业主委员会：

为进一步规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主在物业管理中的合法权益，根据国务院《物业管理条例》、《住建部业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》等法规、政策的规定，经征求县市区（园区）住建局和部分街道办事处、社区居委会、业主委员会、物业服务企业等意见后，我局制定了《绵阳市业主大会和业主委员会工作指导示范手册（试行）》，现印

发你们，请结合工作实际，认真参照执行。执行中有问题，请及时与我局物业管理科联系。

联系电话：0816-2235875 或 2227532。

附件：绵阳市业主大会和业主委员会工作指导手册（试行）



信息公开选项：主动公开

绵阳市住房和城乡建设局办公室 2017年7月14日印

绵阳市业主大会和业主 委员会工作

指 导 手 册

绵阳市住房和城乡建设局

2017年6月制定试行

前 言

2016年8月,省住建厅出台了《四川省业主大会和业主委员指导规则》。近期,我局根据《物权法》、《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员指导规则》等有关法规,在充分吸取和借鉴其他城市的先进做法和经验基础上,结合绵阳实际,制定了《绵阳市业主大会和业主委员会工作指导手册》(以下简称:手册)。《手册》主要收集了业主大会和业主委员会工作的重要法规文件、制定了系列示范文本和具体操作表册,以便各地工作中参考使用,为各地加强和规范组织、指导和协调业主大会成立和业主委员会工作提供示范指引。

当前业主大会成立和业主委员会运作不规范问题较为突出,这些问题和纠纷也是物业行业监管的重点和难点。各县市区(园区)住建局要高度重视业主大会和业主委员会工作,加大宣传引导和业务培训,积极指导和督促辖区街道办事处(乡镇人民政府)、居民(村民)委员会认真履行职责,严格按照《四川省业主大会和业主委员指导规则》规定的程序,结合本《手册》的示范文本和操作表册,选好筹备组组长,严把业主身份认定、业主委员会成员候选人条件、业主大会成立程序和表决等重要事项和关键环节,结合市委组织部出台的《关于在城镇住宅小区成立党组织推进小区治理指导意见》,引领和主导小区业主成立小区党组织,积极发挥党组织战斗堡垒作用,指导、参与小区业主大会、选举业主委员会等过程监督,努力推进业主大会和业主委员会工作法治化、规范化,增强小区业主自治能力。

目 录

第一章 业主大会和业主委员会工作相关法规文件

《物权法》第六章、第七章

住建部《业主大会和业主委员会指导规则》

《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

关于对未办理房屋共有权证的配偶是否可以认定为业主的函

关于拒付物业费的业主能否进入业委会筹备组和业委会问题的函

关于加强物业服务企业选聘及合同备案工作的通知

第二章 业主大会设立及其活动示范文本（试行）

管理规约（示范文本）

业主大会议事规则（示范文本）

业主委员会工作规则（示范文本）

关于推进住房专项维修资金紧急使用预案建立工作的通知

物业服务合同（示范文本）

~~《物权法》第六章、第七章~~

~~住建部《业主大会和业主委员会指导规则》~~

~~《四川省业主大会和业主委员会指导规则》~~

~~关于对未办理房屋共有权证的配偶是否可以认定为业主的函~~

~~关于拒付物业费的业主能否进入业委会筹备组和业委会问题的函~~

~~第二章 业主大会设立及其活动示范文本（试行）~~

~~管理规约（示范文本）~~

~~业主大会议事规则（示范文本）~~

~~业主委员会工作规则（示范文本）~~

~~住房专项维修资金紧急使用预案（示范文本）~~

~~物业服务合同（示范文本）~~

第三章 业主大会设立及其活动操作表格（试行）

关于筹备业主大会的申请书(适用建设单位提出申请)

关于筹备业主大会的申请书(适用业主提出申请)

关于组建业主大会筹备组的公告

关于业主大会筹备组产生办法的公告

关于首次业主大会筹备组业主代表候选人名单的公示

首次业主大会筹备组业主代表推荐票

关于业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告

业主大会投票权人数、专有部分面积具体分布表

关于确定业主身份、业主权数和专有部分面积的公示

关于召开首次业主大会会议时间、地点、内容和形式的公示

关于首次业主大会会议表决规则的公示

关于首届业主委员会委员候选人产生办法的公告

关于首届业主委员会委员候选人推荐表

关于首届业主委员会委员候选人名单的公告

关于首届业主委员会选举办法草案的公示

关于业主大会会议拟表决事项的公告

业主大会会议表决票

- 1.用于制定《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》、《住房专项维修资金紧急使用预案》
- 2.用于续聘或重新选聘物业服务公司
- 3.用于筹集、使用住房专项维修资金
- 4.用于本栋筹集、使用住房专项维修资金
- 5.用于全体业主共有部分的管理、经营与分配
- 6.用于相关业主共有部分的管理、经营与分配
- 7.用于修改《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》
- 8.用于终止业主委员会委员资格
- 9.用于补选业主委员会委员

关于首次业主大会会议决议的公告
关于业主大会依法成立的公告
业主委员会备案登记表
绵阳市业主大会设立与运作流程图

第一章 业主大会和业主委员会工作相关法规文件

中华人民共和国物权法

(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七十条 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第七十一条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。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。

第七十二条 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；不得以放弃权利不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第七十三条 物业管理区域内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

第七十四条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第七十五条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

地方人民政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第七十六条 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改建筑物及其附属设施的管理规约；

- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

第七十七条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

第七十八条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第七十九条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、水箱等共有部分的维修。维修资金的筹集、使用情况应当公布。

第八十条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

第八十一条 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管理。

对建设单位聘请的物业服务企业，业主有权依法更换。

第八十二条 物业服务企业根据业主的委托管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，并接受业主的监督。

第八十三条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约。

业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益

的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第七章 相邻关系

第八十四条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第八十五条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第八十六条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第八十七条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

第八十八条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第八十九条 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第九十条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

第九十一条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第九十二条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律法规的规定，制定本规则。

第二条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，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利，履行相应的义务。

第三条 业主委员会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，接受业主的监督。

第四条 业主大会或者业主委员会的决定，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，对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第六条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府负责对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，负责对业主大会和业主委员会的日常活动进行指导和监督。

第二章 业主大会

第七条 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同意，不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第八条 物业管理区域内，已交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，建设单位应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，及时报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

(一) 物业管理区域证明；

- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主名册；
- (四) 建筑规划总平面图；
- (五) 交付使用共用设施设备的证明；
- (六) 物业服务用房配置证明；
- (七) 其他有关的文件资料。

第九条 符合成立业主大会条件的，区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当在收到业主提出筹备业主大会书面申请后60日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

第十条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡镇人民政府代表和居民委员会代表组成。筹备组成员人数应为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的一半，筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

第十一条 筹备组中业主代表的产生，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

第十二条 筹备组应当做好以下筹备工作：

- (一) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 草拟管理规约、业主大会议事规则；
- (四) 依法确定首次业主大会会议表决规则；
- (五) 制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；
- (六) 制定业主委员会选举办法；
- (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15日前以书面形式在物业管理区域内公告。业主对公告内容有异议的，筹备组应当记录并作出答复。

第十三条 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主。

基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。

第十四条 业主委员会委员候选人由业主推荐或者自荐。筹备组应当核查参选人的资格，根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素，确定业主委员会委员候选人名单。

第十五条 筹备组应当自组成之日起 90 日内完成筹备工作，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表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第十六条 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

第十七条 业主大会决定以下事项：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会委员；
- (四) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- (五) 选聘和解聘物业服务企业；
- (六) 筹集和使用专项维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途；
- (九) 利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用；
- (十) 法律法规或者管理规约确定应由业主共同决定的事项。

第十八条 管理规约应当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) 业主应尽的义务；
- (七) 违反管理规约应当承担的责任。

第十九条 业主大会议事规则应当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) 业主委员会的职责；
- (三) 业主委员会会议事规则；
- (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。

第二十条 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。

第二十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

- (一) 经专有部分占建筑物总面积 20%以上且占总人数 20%以上业主提议的；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- (三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

第二十二条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人签名。

第二十三条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

（一）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；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第二十四条 业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）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；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第二十五条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

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，但共有人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。

第二十六条 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

第二十七条 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

第二十八条 业主可以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，具体委托内容、期限、权限和程序由业主大会议事规则规定。

第二十九条 业主大会会议决定筹集和使用专项维修资金以及改造、重建建筑物及其附属设施的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定本规则第十七条规定的其他共有和共同管理权利事项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

第三十条 业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。
业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第三章 业主委员会

第三十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主，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) 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- (五) 具有一定的组织能力；
- (六) 具备必要的工作时间。

第三十二条 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过 5 年，可连选连任，业主委员会委员具有同等表决权。

业主委员会应当自选举之日起 7 日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续：

- （一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；
- （二）管理规约；
- （三）业主大会议事规则；
- （四）业主大会决定的其他重大事项。

第三十四条 业主委员会办理备案手续后，可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起 30 日内将变更内容书面报告备案部门。

第三十五条 业主委员会履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （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企业履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- （七）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （九）业主大会赋予的其他职责。

第三十六条 业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

- （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）专项维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部分的使用和收益情况；

(六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；

(七) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

(八) 其他应当向业主公开的情况和资料。

第三十七条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在7日内召开业主委员会会议。

第三十八条 业主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。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

第三十九条 业主委员会应当于会议召开7日前，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。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档，业主委员会会议作出的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内公告。

第四十条 业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下内容：

- (一) 业主大会、业主委员会的会议记录；
- (二) 业主大会、业主委员会的决定；
- (三) 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- (四) 业主委员会选举及备案资料；
- (五) 专项维修资金筹集及使用账目；
- (六) 业主及业主代表的名册；
- (七) 业主的意见和建议。

第四十一条 业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。

使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

第四十二条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

第四十三条 有下列情况之一的，业主委员会委员资格自行终止：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）依法被限制人身自由的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第四十四条 业主委员会委员有下列情况之一的，由业主委员会三分之二以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害他人合法权益的；
- （六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第四十五条 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

第四十六条 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

第四十七条 业主委员会任期届满前 3 个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。

第四十八条 业主委员会应当自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

第四章 指导和监督

第四十九条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当积极开展物业管理政策法规的宣传教育活动，及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。

第五十条 已交付使用的专有部分面积超过建筑物总面积 50%，建设单位未按要求报送筹备首次业主大会会议相关文件资料的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府有权责令建设单位限期改正。

第五十一条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下组织召开。

第五十二条 按照业主大会议事规则的规定或者三分之一以上委员提议，应当召开业主委员会会议的，业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第五十三条 召开业主大会会议，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当给予指导和协助。

第五十四条 召开业主委员会会议，应当告知相关的居民委员会，并听取居民委员会的建议。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

第五十五条 违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

第五十六条 业主委员会委员资格终止，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

第五十七条 业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

第五十八条 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，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

第五十九条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第六十条 业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

第六十一条 物业管理区域内，可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由街道办事处、乡镇人民政府负责召集，由区、县房地产行政主管部门、公安派出所、居民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加，共同协调解决物业管理中遇到的问题。

第五章 附 则

第六十二条 业主自行管理或者委托其他管理人管理物业，成立业主大会，选举业主委员会的，可参照执行本规则。

第六十三条 物业所在地的区、县房地产行政主管部门与街道办事处、乡镇人民政府在指导、监督业主大会和业主委员会工作中的具体职责分工，按各省、自治区、直辖市人民政府有关规定执行。

第六十四条 本规则自 2010 年 1 月 1 日起施行。《业主大会规程》（建住房〔2003〕131 号）同时废止。

四川省业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总则

第一条 为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《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》、《四川省物业管理条例》及有关规定，制定本规则。

第二条 本省行政区域内业主大会、业主委员会的成立、选举和活动，适用本规则。

第三条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，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，履行相应的义务。业主大会的决定，对业主具有约束力。

同一物业管理区域内只能成立一个业主大会。

第四条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受街道办事处（乡、镇人民政府）的指导，接受业主的监督。

业主委员会的决定，对业主具有约束力。

第五条 业主大会、业主委员会应当依据法律、法规、规章的规定和管理规约、业主大会议事规则的约定行使共同管理权。

业主大会、业主委员会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。

业主大会、业主委员会对业主损害他人合法权益或者业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第六条 街道办事处（乡、镇人民政府）组织、指导、协调本辖区内业主大会的成立和业主委员会的工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责；协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

居民（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。

第七条 业主大会、业主委员会的成立、选举和活动的法律服务工作和物业管理纠纷人民调解工作出现争议时应当接受司法行政主管部门的指导和监督。

第二章 业主大会成立

第八条 本规则所称业主，包括：

- （一）依法登记取得房屋所有权的人；
- （二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋所有权的人；
- （三）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；
- （四）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；
- （五）基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务。

第九条 业主在物业管理活动中享有下列权利：

- （一）对物业管理区域内共有部分实施共同管理；
- （二）对共同管理的有关事项提出建议；
- （三）对需要业主共同决定的事项，行使表决权；
- （四）在物业管理活动中，享有选举权和被选举权；
- （五）对物业管理活动享有知情权、监督权；
- （六）监督业主大会和业主委员会的工作；
- （七）监督物业服务合同的履行；
- （八）监督专项维修资金的管理和使用；
- （九）法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中履行下列义务：

- （一）遵守法律、法规、规章及相关规定；
- （二）遵守管理规约、业主大会议事规则；

(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，并承担相应的义务；

(四) 履行物业服务合同约定的义务；

(五) 按照规定和约定交纳专项维修资金、物业服务费用和其他应当由业主共同分摊的费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

(六) 法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他义务。

第十一条 物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上或者交付的房屋套数达到总套数 50%以上的；首套房屋交付已届满两年且交付的房屋套数达到总套数 20%以上的；物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同届满前 90 天的；符合上述条件之一起 30 日以内，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）书面申请成立业主大会，并同时报送筹备首次业主大会会议所需的业主名册、业主专有部分面积、建筑物总面积等文件资料。

建设单位未及时书面报告申请成立业主大会的，同一物业管理区域内已交付专有部分 10%以上的业主可以联名向物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）提出成立业主大会的书面申请，街道办事处（乡、镇人民政府）有权责令建设单位在 30 日以内改正。

第十二条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当自接到成立业主大会申请之日起 15 日以内，会同物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。筹备组由业主代表，建设单位、房地产行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）和居民（村民）委员会代表组成。筹备组中业主代表人数不得少于总人数的三分之二。

筹备组组长由街道办事处（乡、镇人民政府）代表担任。

鼓励和支持公益律师为业主大会的成立和活动提供法律服务。街道办事处（乡、镇人民政府）可指定具有专业知识和服务能力的律师或者其他人员协助筹备组参与筹备相关工作。

第十三条 筹备组组长履行以下职责：

- (一) 召集和主持筹备组会议；
- (二) 对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
- (三) 签发筹备组公告；
- (四) 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。

筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经筹备组中三分之二以上成员签字确认，可以向街道办事处（乡、镇人民政府）书面申请另行指定组长，街道办事处（乡、镇人民政府）应当及时指定。

第十四条 筹备组中的业主代表由街道办事处（乡、镇人民政府）或者居民（村民）委员会组织业主推荐或者自荐产生。筹备组人数由街道办事处（乡、镇人民政府）根据物业管理区域的规模合理设置，总人数为单数。

筹备组中业主代表应当具有业主身份、具有完全民事行为能力、责任心强、具备必要的工作时间、模范履行业主义务，遵守（临时）管理规约。

第十五条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当将最终确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公告 7 日以上，筹备组自公告之日起成立。

业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡、镇人民政府）协调解决。

第十六条 建设单位应当自筹备组成立之日起 7 日以内向筹备组提供筹备首次业主大会会议所需的下列文件资料，并承担筹备组工作经费和召开首次业主大会会议所必需经费。

- (一) 物业管理区域证明；
- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主名册（业主姓名、房号及建筑面积、联系方式）；
- (四) 建筑规划总平面图；
- (五) 交付使用共用设施设备的证明；

(六) 物业服务用房配置证明；

(七) 其他有关文件资料。

筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与筹备无关的活动。

第十七条 筹备组需要核查业主名册、规划车位的处分、依法属于全体业主共有部分状况的，相关单位应当予以配合。

第十八条 筹备组在首次业主大会会议召开前应完成下列事项：

(一) 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；

(二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；

(三) 确定首次业主大会会议表决规则；

(四) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；

(五) 拟定业主委员会选举办法草案，提出业主委员会委员候选人建议名单；

(六) 拟定首次业主大会会议筹备及召开会议费用预算明细和结算方案；

(七) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

上述事项公示时间不少于 7 日，在公示期间，业主可以对以上事项向筹备组提出建议和意见，筹备组应当予以记录。

公示期满后 7 日以内，筹备组应当参考业主的建议和意见对各事项进行修改，并将修改后的文本向业主公示。对业主提出的建议和意见未采纳的，应作说明。

首次业主大会会议召开前 15 日，筹备组应当将首次业主大会会议议题和需要业主表决的内容以书面形式在物业管理区域内显著位置公告并告知街道办事处（乡、镇人民政府），公告期不少于 15 日。

第十九条 首次业主大会会议应当对以下事项依次进行表决，并应当全部经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意：

- (一) 表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- (二) 选举产生业主委员会；
- (三) 表决通过需要首次业主大会会议议决的其他事项。

管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则的草案经表决未通过的，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，重新组织表决。

业主表决形式可采用集体讨论、书面征求意见、现场投票、传真、短信表决等方式。但不论采用其中任何形式都应当具备真实性、可追溯性。

第二十条 管理规约应当对下列主要事项依法作出约定：

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

管理规约对业主及物业使用人具有约束力。业主或者物业使用人违反管理规约，侵害其他业主和物业使用人合法权益的，受侵害人可以提起诉讼。

第二十一条 业主大会议事规则应当对以下事项依法作出约定：

- (一) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
- (二) 业主大会会议的表决程序；
- (三) 业主委员会的届期、人数，委员的任职条件和资格终止情形；
- (四) 业主委员会候补委员的设置；
- (五) 业主委员会的换届程序、补选办法和议事规则等；
- (六) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- (七) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理；
- (八) 缺席业主表决票、弃权票的计算规则。

第二十二条 业主有侵害业主共同权益行为的，包括不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、

损害相邻权利人合法权益、非法组织集会等，业主大会应当在管理规约和业主大会议事规则中对其被选举权的行使予以限制，限制时限由业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定。

管理规约和业主大会议事规则对业主权利的限制不免除其应承担的义务。

第二十三条 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）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；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（一）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；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

机动车车库（位）建筑面积统计认定时是否计入产权人房屋面积，由业主大会议事规则约定。如计入产权人房屋面积的，不单独计算业主人数。

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。

第二十四条 筹备组应当遵守以下工作原则：

（一）筹备组组长召集和主持筹备组会议；

（二）筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意；成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。持保留意见的成员不签字的，不影响决议的效力；

（三）筹备组应当对会议进行书面记录，筹备组组长应当对会议记录签字确认；

（四）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或其他组织的除外；

(五) 筹备组应当自成立之日起 90 日以内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议；

(六) 业主大会成立后，筹备组应当将相关资料移交给业主委员会。

因筹备组成员辞职或者因其他原因造成筹备组不能履行职责或逾期未完成筹备工作的，筹备组应当在物业管理区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起自动解散，符合第十一条规定的，可以重新申请成立业主大会。

第二十五条 首次业主大会会议表决结果作出后 3 日以内，应在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于 7 日。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第二十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日以内，持以下材料依法向物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）备案：

(一) 筹备组出具的由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；

(二) 业主大会决议；

(三) 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

(四) 业主委员会委员名单；

(五) 首次业主委员会决议事项；

(六) 筹备组及业主大会决定的其他重大事项。

材料齐全的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当在 15 个工作日内予以备案，出具书面备案证明，并在备案后 7 日以内将备案材料抄送县级以上人民政府房地产行政主管部门，将有关情况书面通报物业所在地的公安派出所、居民（村民）委员会。

因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会委员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起 30 日以内到原备案机关办理变更备案。

第二十七条 业主委员会凭街道办事处（乡、镇人民政府）出具的备案证明，向物业所在地的公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章，印章应注明届数、有效期及编码等重要事项。

第三章 业主大会活动

第二十八条 业主大会是物业管理区域权利和管理责任主体，履行以下职责：

- （一）制定、修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- （二）选举业主委员会或者更换业主委员会委员，监督业主委员会工作；
- （三）确定物业管理方式，选聘、解聘物业服务企业；
- （四）筹集和使用专项维修资金；
- （五）制定、修改共有部分管理、使用、经营等方面的规则；
- （六）改变或撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；
- （七）依法改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）法律、法规规定或者管理规约约定应由业主共同决定的事项。

决定第（四）项、第（七）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意；法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

第二十九条 业主人数较多，业主可以幢、单元等为单位共同推选业主代表参加业主大会会议，具体办法在业主大会议事规则中明确。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加会议前 3 日以内，就需业主大会会议表决的事项书面征求其所代表业主的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。表决书应当经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。

第三十条 业主大会会议提议事项应当符合本规则第二十八条的规定。

业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议拟表决事项在物业管理区域内显著位置公示并告知相关的居民（村民）委员会，公示期不少于 15 日。

公示期内，业主可以对拟表决事项提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，可以对拟表决事项的具体内容进行修改，并接受业主质询。拟表决事项经修改后应进行公告，公告期不少于 15 日。

第三十一条 因故无法按期完成业主大会会议投票的，应当按照业主大会议事规则的约定，在物业管理区域内公告相关情况及延长期限，但延长期限应在 30 日以内。

第三十二条 业主可以幢、单元为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，不得与业主大会的决定相抵触。事项范围、议事方式、程序应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第三十三条 业主大会定期会议由业主委员会根据业主大会议事规则组织召开，每年至少召开一次。业主大会定期会议召开前 3 日以内，业主委员会应当在物业管理区域显著位置公告以下内容：

- (一) 上一年度物业管理情况报告；
- (二) 上一年度业主委员会工作情况报告；
- (三) 上一年度业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理情况报告；
- (四) 上一年度利用物业共有部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告；
- (五) 物业管理的其他有关事项。

业主大会会议应当讨论并决议以下内容：

- (一) 审查业主委员会和物业服务企业的年度工作计划；
- (二) 选举需要补选的业主委员会委员；
- (三) 决议下一年度物业管理有关事项；
- (四) 决议下一年度业主大会收支预算；
- (五) 决议物业管理的其他有关事项。

第三十四条 发生下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议或者情形发生之日起 20 日以内组织召开业主大会临时会议：

(一) 经专有部分占建筑物总面积 20%以上且占总人数 20%以上的业主向业主委员会书面提议的；

(二) 物业管理区域内发生物业服务企业停止服务等紧急事件或发生重大事故需要及时处理的；

(三) 业主委员会委员缺额人数超过委员总数二分之一以上的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任的；

(四) 管理规约或者业主大会议事规则约定需要召开业主大会临时会议的其他情形。

第三十五条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

物业管理区域的业主大会会议只能由任期内的业主委员会或街道办事处（乡、镇人民政府）组织召开。

第三十六条 经业主大会决定，可以对物业管理区域实施自行管理。实施自行管理的全体业主应当通过管理规约就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担方式等事项共同作出约定，并告知物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）。

第三十七条 物业服务合同期限届满前 60 日以内，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务事项和服务标准以及是否续聘或更换物业服务企业等事项。表决未结束而合同期满，原物业服务企业未放弃服务的，原物业服务合同效力延至新物业服务合同生效之日。

决定续聘原物业服务企业的，应当与原物业服务企业协商签订物业服务合同；决定解聘的，应当履行必要的告知义务，合同未约定告知期限的，应当于合同期限届满前 60 日告知原物业服务企业并在物业管理区域内公告。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应按照《四川省物业管理条例》第五十三条的规定履行告知义务，并于物业服务合同解除或终止后向业主委员会履行相应交接义务。

第四章 业主委员会

第三十八条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，由5至11人单数组成，任期不超过5年。委员具体数额、具体任期和选举结果的确认应当在业主大会议事规则中明确约定。

业主委员会应当自选举之日起7日以内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

主任、副主任应当由业主委员会委员推选，不经业主委员会委员推选不得担任，具体产生办法可以通过业主大会议事规则约定。

第三十九条 业主委员会委员应当是本物业管理区域内的业主，并应当符合下列资格条件：

- (一) 具有完全民事行为能力，无不良信用记录；
 - (二) 遵守管理规约、业主大会议事规则，模范遵守履行业主义务；
 - (三) 未处于法定限制被选举权情形或未被业主大会依约限制被选举权；
 - (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
 - (五) 具有一定组织能力；
 - (六) 具备必要的工作时间；
 - (七) 管理规约、业主大会议事规则规定的其他资格条件；
 - (八) 按规定和约定按时交纳物业服务费用及其他应交共同分摊费用。
- 除上述条件外，业主委员会主任还应当符合以下条件：
- (一) 具有丰富的工作经验和良好的群众基础；
 - (二) 具有良好的职业道德，遵纪守法；
 - (三) 熟悉物业管理相关法律、法规、规章、政策和标准。

业主是法人或其他组织的，可以授权其代表参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一名自然人只能代表一个法人或其他组织。

第四十条 业主委员会执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （七）业主大会赋予的其他职责。但本规则第二十八条规定应召开业主大会会议由全体业主共同决定的事项不得授权业主委员会直接行使或决定。

业主委员会应当向业主公布管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会的决定、物业服务合同、专项维修资金的筹集使用、物业共有部分的使用与经营收益、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况及其他应当向业主公开的情况和资料。

第四十一条 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或不履行职责的，由副主任召集和主持；副主任不能履行职责或不履行职责的，由半数以上委员共同推举一名委员召集和主持。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。业主委员会会议不得以书面形式召开。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，每名委员拥有一票表决权。业主委员会作出决定必须经全体委员过半数同意并书面签字确认，自作出决定之日起3日以内物业管理区域内显著位置公告，公告期不少于7日。

业主委员会召开会议时，可以邀请物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）或相关居民（村民）委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前应当先行召开业主意见征求会，公开听取业主的意见，并可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。

业主委员会会议应有书面记录，由参会委员签字后存档。

第四十二条 业主委员会应当将下列属于物业管理区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

- （一）物业管理区域内的物业资料；
- （二）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；
- （三）业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；
- （四）业主委员会备案材料和本物业管理区域内其他有关制度；
- （五）专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费的收支情况清册；
- （六）业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；
- （七）业主名册及联系方式、业主建议及意见；
- （八）相关公示、公告；
- （九）业主共同决定事项的表决资料；
- （十）其他有关材料。

第四十三条 业主委员会委员实行任期制，每届任期同业主委员会任期，可以连选连任。

第四十四条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自动终止，并由业主委员会在物业管理区域内显著位置予以公告：

- （一）因物业转让等原因不再是业主的；
- （二）因健康等原因丧失履行职责能力的；
- （三）被依法追究刑事责任，无法履行委员职责的；
- （四）在换届过程中无理由不移交所保管的印章、资料、账册等业主委员会物品的；
- （五）管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会委员以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职请求的，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格。

第四十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，罢免其委员资格：

- (一) 挪用、侵占业主共有财产的；
- (二) 索取收受建设单位、物业服务企业或利害关系业主提供的钱物和非法利益的；
- (三) 利用职务之便要求物业服务企业减免本人或利害关系人物业服务费的；
- (四) 在竞选业主委员会委员期间有利益诱惑或作出侵害业主权益及他人合法权益的承诺等违规行为被查实的；
- (五) 泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关用途的；
- (六) 满 1 年以上不交纳物业服务相关费用的；
- (七) 连续 3 次以上无故缺席业主委员会会议的；
- (八) 经业主委员会二分之一以上委员或 20% 以上的业主提议撤销其委员资格的；
- (九) 管理规约、业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。

第四十六条 县级以上人民政府房地产行政主管部门建立业主委员会委员的履职信用记分制度。

第四十七条 业主共有的相关财物及本规则第四十二条规定的材料属于业主共有，任何组织或个人不得侵占。

因物业管理区域调整等原因导致业主大会、业主委员会解散的，业主委员会应当在解散前将档案等资料移交给居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府），并按照有关法律、法规的规定做好业主共同财产清算工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起 10 日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡、镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）协助收回。

业主委员会委员资格终止或被罢免的，应当自终止或被罢免之日起 7 日以内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物，移交给业主委

员会；经街道办事处（乡、镇人民政府）催告仍拒不移交的，业主委员会可依法向属地人民法院提起诉讼。

业主委员会委员集体提出辞职的，应当向业主大会报告工作、说明辞职理由，并将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）。业主委员会委员离任时，全体业主可以在管理规约和业主大会议事规则中约定是否对离任委员进行财务审计。

第四十八条 业主委员会委员出现空缺时，按照业主大会议事规则约定进行增补。

第四十九条 经业主大会同意，业主委员会可以聘用专业人员，聘用方式等事宜需在业主大会议事规则中约定，相关工作经费具体筹集和使用办法由业主大会决定。

第五章 指导监督

第五十条 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，筹备组可向街道办事处（乡、镇人民政府）报告，街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令限期改正。违反法律、法规、规章的，县级以上人民政府房地产行政主管部门应当依法处罚，并将处罚结果抄送街道办事处（乡、镇人民政府）。

第五十一条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织业主召开业主大会会议、不履行职责的，物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）应当在接到投诉之日起 10 日以内责令其限期履行职责。业主委员会逾期仍不履行的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当组织业主召开业主大会会议，共同决定有关事项。

业主委员会任期届满前 90 日，应当召开业主大会会议进行换届选举。业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令其限期组织换届选举。逾期不组织的，可以由物业所在地的居民（村民）委员会在街道办事处（乡、镇人民政府）的指导和监督下，组织换届选举工作。

第五十二条 违反业主大会议事规则或者业主委员会工作规则，擅自使用业主大会、业主委员会印章的，物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

第五十三条 业主委员会委员和业主大会其他工作人员应当忠于职守，依法履行职责。业主委员会委员和业主大会其他工作人员违反管理规约、业主大会议事规则的，其委员资格和工作人员资格是否终止，由业主大会共同决定。

业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

业主大会或业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

第五十四条 物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关的居民（村民）委员会依法履行自治管理职责，支持居民（村民）委员会开展工作，共同做好物业管理区域内社区建设等相关工作。居民（村民）委员会应当协助街道办事处（乡、镇人民政府）组织、指导、协调社区内的业主委员会开展工作，维护业主的合法权益。

物业管理区域内召开业主大会、业主委员会会议，应当告知相关的居民（村民）委员会，并听取其意见，接受其指导和监督。

第五十五条 街道办事处（乡、镇人民政府）可以组织召开物业管理联席会议，由房地产行政主管部门、司法行政主管部门、公安派出所、居民（村民）委员会、业主委员会和物业服务企业等各方代表参加，共同协商解决物业管理活动中遇到的问题。

第五十六条 对街道办事处（乡、镇人民政府）作出的撤销业主大会、业主委员会违反法律、法规和规章的决定有异议的，业主大会、业主委员会可以申请行政复议，或者提起行政诉讼。

第六章 附则

第五十七条 物业管理区域内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，由全体业主行使共同管理的权利。

第五十八条 本规则中所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”、“少于”，包括本数。

第五十九条 本规则自 2016 年 8 月 1 日起施行。

绵阳市房产管理局

绵房管函〔2014〕59号

绵阳市房产管理局 关于对未办理房屋共有权证的配偶 是否可以认定为业主的函

涪城区规建局：

你局关于《认定配偶未办理房屋共有权证能否为小区业主的请示》收悉，现将有关问题答复如下：

按 2009 年最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条规定“依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。”

《物权法》第二章第三节的规定为“因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、

转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力；因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力；因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力；依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不生物权效力”。

按照《物权法》、《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等法律法规的规定，未办理房屋共有权证配偶，未依法登记取得房屋所有权，不属于《物权法》第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权人，因此不能认定为业主。

此函。



抄送：各县市区房管（规建）局

绵阳市房产管理局办公室

2014年9月5日印

绵阳市房产管理局

绵房管函〔2014〕55号

绵阳市房产管理局 关于拒付物业费的业主能否进入业委会 筹备组和业委会问题的函

涪城区规建局：

贵局《关于欠缴物业费的业主能否进入业委会筹备组的请示》
(绵涪规建住[2014]85号)收悉，现将有关问题回复如下：

一、业主有拒付物业费、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，因违反了小区临时管理规约、物业服务合同约定，侵犯已交费业主公共权益，不适合推选为首次业主大会会议筹备组业主代表。街道办事处、乡镇人民政府应当按照住建部《业主大会和业主委员会指导规则》第十一条规定，对筹备组成员在公告期间提出异议的进行认真调查核实，可以对照业主委员会委员条件，指导筹备组推选更为适合的业主代表进入首次业主大会会议筹备组。

二、国务院《物业管理条例》规定，业主在物业管理活动中

应履行“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、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度”、“按照国家有关规定交纳专项维修资金”和“按时交纳物业服务费用”等义务。住建部《业主大会和业主委员会指导规则》第三十一条明确将“遵守国家有关法律、法规”和“遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务”作为业主委员会委员候选人的条件。因此，我们认为，拒付物业服务费、不缴存专项维修资金及实施其他损害业主共同权益行为的业主，不能作为业主委员会委员候选人。

此函。



抄送：各县市区房管（住建）局

绵阳市房产管理局办公室

2014年8月26日发

第二章 业主大会设立及其活动示范文本（试行）

绵阳市住房和城乡建设局文件

绵建局函〔2017〕161号

绵阳市住房和城乡建设局 关于加强物业服务企业选聘及合同备案工作的 通知

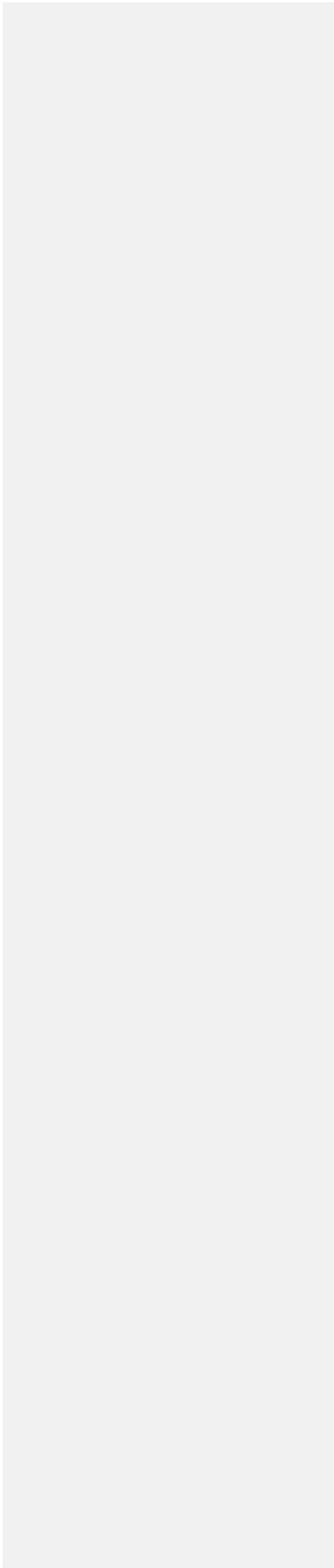
各县（市）区（园区）住建局，各物业服务企业：

为进一步加强我市物业服务企业选聘及物业服务合同备案工作，完善选聘程序和备案手续，根据《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，现就进一步做好我市物业服务企业选聘和合同备案工作有关事项通知如下：

一、业主大会成立后，应当决定是否继续聘用原有物业服务企业或者另行聘用其他物业服务企业。前期物业服务合同期限未满，在业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务企业签

— 1 —

|



订物业服务合同生效时，前期物业服务合同终止。

二、物业服务企业签订前期物业服务合同时应当要求建设单位提供前期物业服务中标结果备案通知书或协议选聘核准文件。

三、物业服务合同到期前，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务事项和服务标准以及是否续聘或更换物业企业等事项。物业服务企业参与选聘时应当要求业主委员会（或其委托代的理机构）提供业主大会表决通过的物业管理方式、服务事项和服务标准以及是否续聘或更换物业企业等事项的决议决定。没有业主大会决议决定的，物业服务企业不得参与或报名选聘工作。

四、物业服务企业办理物业服务合同备案时，在《市住建局关于做好物业服务合同备案工作的通知》（绵建局函[2015]395号）文件规定应提交资料的基础上，还应提交以下资料：物业管理区域内房屋总建筑面积3万平方米及以上的提交前期物业服务中标结果备案通知书；物业管理区域内房屋总建筑面积3万平方米以下或者投票人少于3个的提交协议选聘核准文件；与业主委员会签订合同的提交业主大会选聘和解聘物业服务企业决议决定。

五、各县市区（园区）住建局要加强规范物业服务合同备案流程和手续，至文件印发之日起1个月内，参照示范格式（见附件），申报刻制物业服务合同备案专用章。在办理物业服务

合同备案时，物业服务企业应当将物业服务合同原件提交至县市区（园区）住建局，县市区（园区）住建局在物业服务合同原件上加盖备案专用章并现场复印，复印件物业服务企业加盖公章后交县市区（园区）住建局存档备案，加盖备案章的合同原件返还物业服务企业。

物业服务企业违反规定，在业主委员会未提供业主大会表决通过的关于是否续聘或更换物业企业、物业管理方式、选聘方案等事项的决议决定情况下参与选聘，办理备案事宜的，将视情况予以通报批评、信用扣分、列入黑名单等等处理。

特此通知。

附件：物业服务合同备案专用章示范格式



信息公开选项：不予公开

绵阳市住房和城乡建设局办公室 2017年6月16日印

管理规约 示范文本（试行）

使用说明：

- 1、本规约为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。
- 2、管理规约规定业主在物业管理区域内有关物业使用、维护、管理等涉及业主共同利益事项，对全体业主具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主之间权利与义务关系的基础性文件。
- 3、本示范文本中留空处应作填写，经业主大会表决同意，可根据物业管理区域实际情况，适当补充约定相关内容。
- 4、本示范文本中所指物业类型分为：住宅（多层、高层、别墅等）、写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他类型物业。
- 5、本示范文本条款由绵阳市住房和城乡建设局负责解释。

正文内容：

第一条 目的

为维护本物业管理区域内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，促进管理、维护、养护物业管理区域内物业共有部分和维护相关区域的环境卫生、公共秩序等活动能正常持续进行，建设管理有序、服务规范、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业管理区域，根据有关法律法规，制订本规约。

第二条 物业基本情况

物业管理区域名称：_____；
物业管理区域座落：绵阳市_____（区、市、县）_____街道
段（巷）_____号；
物业管理区域四至：
东_____；
南_____。

西_____

北_____。

物业管理区域构成（包括经济技术指标，见附件一）；

物业管理区域所属物业类型：_____。

第三条 物业管理模式

本物业管理区域内，实行由业主依法选聘物业服务企业，双方依据物业服务合同共同对物业共有部分进行管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序的物业管理模式。

第四条 物业共有部分

根据有关法律、法规规定及物业买卖合同约定，业主享有以下共有部分的共有权：

（一）由单幢建筑物的相关业主共有的部分，包括该幢建筑物的业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、_____、_____、_____等部位以及该幢建筑物的业主共有上下水管、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、_____、_____等设备。

（二）由物业管理区域内全体业主共有的部分，包括全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋、_____、_____、_____、_____等。

本物业管理区域内共有部分明细表，见附件二。

第五条 共有部分的管理、经营与收益分配

（一）属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分或者擅自改作他用；

（二）业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

(三) 利用物业共有部分经营的,应当符合法律、法规和本规约的规定,并经业主大会或者相关业主共同决定后,按照物业服务合同约定委托物业服务企业统一实施。

利用物业共有部分经营所得收益及物业服务企业违反物业服务合同约定抵扣的违约金,属于全体业主所有,按下列第_____种方式分配:

- 1、用于补充建筑物及其附属设施维修资金,统一归集到市维修资金监管专户;
- 2、用于业主大会会议召开;
- 3、用于业主委员会依法开展工作;
- 4、用于弥补物业管理区域内物业服务费用的不足;
- 5、_____。

(四) 业主委员会应当至少每半年在物业管理区域内公告栏、小区和单元门出入口显著位置公布公共收益及其他应当向业主公开的情况和资料,接受业主大会、业主的监督。

(五) 业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的,不得享有公共收益的分配。

(六) 业主转让建筑物内的专有部分,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第六条 共有部分保险

本物业管理区域内物业共有部分及公众责任保险,由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务,并由业主大会选聘的物业服务企业代行办理相关手续,并在物业服务合同中约定。

业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第七条 开发建设单位所有的部分

在本物业管理区域内,根据物业买卖合同,以下部分属开发建设单位所有:

- 1、未出售的地下停车场(库);
- 2、_____;
- 3、_____。

第八条 物业管理区域的调整

对本物业管理区域进行调整的,由业委会或 20%以上业主代表向所在地县市区(园区)提出申请,按照相关规定,征求业主、居民(村民)委员会的意见,经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后进行调整和划分,并在物业管理区域内公告栏、小区和单元门出入口显著位置公告。

第九条 业主的权利与义务

业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》以及相关法律、法规、规章政策的规定,享有相应的权利,履行相应的义务。

业主有不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益、非法组织集会等侵害业主共同权益行为或有效整改不满半年的不得提名为业主委员会委员候选人,不得当选业主委员会成员。

第十条 业主大会

本物业管理区域内设立一个业主大会。业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会通过业主大会会议选举产生业主委员会作为执行机构;业主大会、业主委员会依法、依本规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职。

业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期、工作经费(含交通、通讯、生活补贴等)、印章管理使用、财务审计等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

业主大会依法作出的决定,对业主具有约束力;业主应当遵守并服从业主大会依法作出的决定。

业主委员会委员和业主大会其他工作人员应当忠于职守，依法履行职责。业主委员会委员和业主大会其他工作人员违反管理规约、业主大会议事规则的，其委员资格和工作人员资格是否终止，由业主大会共同决定。

业主委员会设立候补委员制度的，候补委员当选条件与正式委员相同，在产生首届业主委员会委员后的候选人中，按得票多少产生。候补委员人数不得超过正式委员人数的 50%。

业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚。

业主大会或业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县市区（园区）房地产行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

第十一条 物业服务企业的选聘、解聘

物业服务合同期限届满 60 日前，业主委员会应书面告知所在地居民（村民）委员会，在其指导和监督下做好以下工作：一是原物业服务企业决定继续服务的，与原物业服务企业初步协商续聘事宜，草拟续聘物业服务合同草案；二是征询小区业主意见，草拟物业服务企业选聘方案。以上草拟的续聘物业服务合同草案和物业服务企业选聘方案草案，应报业主委员会会议表决，表决通过后在小区显著位置进行公示，公示期不少于 15 天，业主有异议的，业主委员会应进行修改，修改后在小区显著位置公告，公告期不少于 15 天。

物业服务合同期限届满前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，按照本物业管理区域业主大会议事规则的约定，决定是否续聘或更换物业服务企业、续聘物业服务合同、物业管理方式、物业服务企业选聘方案等事项。其中物业服务企业选聘方案主要包括选聘方式（公开招投标、邀请招投标等）、选聘具体实施者（业主委员会、招标代理机构等）、服务事项、服务标准等。

业主大会决定续聘原物业服务企业的，应当按照业主大会会议决定的续签物业服务合同，签订的物业服务合同应在小区显著位置公告。业主大会决定解聘的，应当履行必要的告知义务，合同未约定告知期限的，应当于合同期限届满前 60 日告知原物业服务企业并在物业管理区域内公告。

物业服务企业的选聘工作由具体实施者根据业主大会的决定和授权，按照业主大会通过的选聘方案组织实施，选聘结果产生后由业主委员会按照本物业管理区域业主大会议事规则约定在小区显著位置进行公示。公示结束后，业主委员会应当与当选的物业服务企业按照选聘方案、管理规约、议事规则及投标文件等承诺和规定，协商物业服务合同草案，并在小区显著位置进行公示、修改和公告。公告结束后，业主委员会应当组织业主大会对物业服务企业选聘结果和拟签订的物业服务合同草案等事项进行表决，业主大会会议表决通过后，业主委员会应当与选聘的物业服务企业签订物业服务合同，签订的物业服务合同应在小区显著位置公告，接受业主的监督和查询。业主委员会与其业主大会依法续聘和选聘的物业服务企业签订物业服务合同，应当有业主委员会三分之二以上委员在场签名并加盖业主委员会印章。

表决未结束而合同期满，原物业服务企业未放弃服务的，原物业服务合同效力延至新物业服务合同生效之日。因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘新物业服务企业的，在另聘新物业服务企业之前，可以向物业管理区域所在地街道办事处（乡、镇人民政府）申请召开物业管理联席会议，指定物业服务企业临时代管，确定临时代管期间的物业服务标准和收费标准并在小区公告。临时代管期间的物业服务费用，由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第十二条 物业服务费用及其交纳、监督

物业服务收费采取_____（包干制/酬金制）方式，按业主专有部分建筑面积计费，并按照物业服务合同约定足额交纳，接受业主大会、业主委员会的监督。

若业主大会决定物业服务收费采取酬金制方式的，由物业服务企业每年____月____日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受审计监督；审计监督的实施在物业服务合同中另行约定。

业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务企业应当将服务项目、服务质量、收费标准进行公布。

第十三条 水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任

本物业管理区域内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳有关费用。

物业服务企业接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规约第二十七条的相关规定承担违约责任。

水、电、气、信息、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共同所有的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维修费用。

业主委员会应当代表业主，及时与供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位建立供用合同关系，并与开发建设单位办理贸易结算表户名变更手续。

第十四条 相邻关系

各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十五条 物业的使用

本物业管理区域内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本物业管理区域《房屋使用说明书》的约定，并按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理部门批准或者不动产登记簿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使用性质；

（二）进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》等规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，每天晚间____时至次日上午____时、中午____时至____时及法定假日（含双休日）等，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的装修作业；

（四）因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失等的，应承担相应的责任；

（五）安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装；

（六）合理使用水、电、气、信息、环卫等共有设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

（七）使用电梯，应遵守本物业管理区域内电梯使用管理规定；

（八）停放车辆，应遵守本物业管理区域内车辆停放有关规定；

（九）_____；

（十）_____；

（十一）法律、法规政策的其他规定。

第十六条 使用物业的禁止行为

业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

(一)擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

(二)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭建;

(三)占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用房、自行车房(棚)以及属于业主共有的停车场(库)等共有部分。

(四)损坏或擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共有设施设备;

(五)违法搭建建筑物、构筑物;

(六)不按规定堆放物品、倾倒垃圾、污水或者抛掷杂物;

(七)违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质或超负重等物品和排放有毒、有害、危险物质及敞放、敞养家禽、宠物,影响公共环境、破坏绿地等;

(八)践踏、占用绿化地、损坏、涂划园林建筑小品;

(九)影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等;

(十)随意停放车辆,鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音;

(十一)擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构,不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理;

(十二)使用电梯时超载、运载粗重物品,在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁;

(十三)危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为;

(十四)侵害业主共同权益行为的,包括不缴存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应该分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法利益、非法组织集会等;

(十五)_____;

(十六)法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

第十七条 物业的维修养护

业主、使用人同意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，不侵害其他业主的合法权益；
 - （二）因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任；
 - （三）因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；
 - （四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务企业可在通知公安机关或居民（村民）委员会与业主委员会过半数以上委员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；
 - （五）当物业服务企业对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；
 - （六）本物业管理区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍，由建设单位负责解决；
- 建设单位拒绝维修或者拖延维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十八条 建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用

业主应当按照相关规定缴存、使用、续筹本物业管理区域内建筑物及其附属设施维修资金。

业主委员会应当将维修资金使用方案、所需资金、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布；并每____个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的 30%时，由业主委员会按下列第____项方式，向该幢或者该户门号业主续筹维修资金：

- (一) 一次性缴存；
- (二) 按____元/平方米逐月缴存；
- (三) _____。

业主转让物业专有部分的，其缴存的建筑物及其附属设施维修资金同时转让，但仍存于该门户号的分户帐中。

业主共同决定上述建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用方案时，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并由业主另行表决通过。

第十九条 物业维修、更新、改造的实施

物业保修期内，因建设工程质量问题发生的维修等费用，由建设单位承担，不得从专项维修资金中列支。

物业保修期届满后，物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维护、维修、保养和管理责任，由业主共同承担。共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

第二十条 住房专项维修资金的紧急使用

本物业管理区域按照绵阳市住建局《关于推进住房专项维修资金紧急使用预案建立工作的通知》（绵建局函〔2015〕334号）建立住房专项维修资金紧急使用预案，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主签字同意，由申请人报经市级房地产行政主管部门备案通过后实施。

第二十一条 物业转让、出租的相关事项

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。业主转让或者出租物业专有部分后，当事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 30 日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业、业主委员会。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，业主委员会可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

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费用、其他规定费用、建筑物及其附属设施维修资金；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、其他规定费用、从其约定，业主负连带交纳责任。

第二十二条 业主提交通讯联系方式的义务

业主应当向物业服务企业以及业主委员会提供联系地址、通讯方式。

第二十三条 违反物业使用禁止行为的处置

业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十四条 相关工作的配合

业主大会、业主委员会、业主、使用人应当积极配合公安机关、街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会等相关部门、单位做好本物业管理区域内计划生育、流动人口、犬只管理等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，业主委员会委员、业主、使用人、物业服务企业不得阻挠。

第二十五条 未按规定交纳物业服务费用的责任

业主、物业使用人未按规定和约定支付物业服务费、停车费等费用的，业主委员会应当督促其限期交付，业主逾期仍不交纳的，业主委员会、物业服务企业可以在本物业管理区域内公布欠交情况、注明欠费业主的房门号进行催收；仍不交纳的，物业服务企业可以依法_____：

（一）向绵阳仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向人民法院提起诉讼。

第二十六条 授予物业服务企业的权利

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业以下权利：

(一) 根据有关法律法规、本规约和物业服务合同，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行；

(二) 采取批评、规劝、警告等方式制止业主、使用人违反本规约的行为；对业主、使用人违反本规约第十五条、第十六条规定的行为，物业服务企业制止后，业主、使用人拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

1、禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业管理区域；

2、_____；

3、_____；

4、_____；

(三) _____；

(四) _____。

第二十七条 违反规约的责任

业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，业主大会、业主委员会、物业服务企业有权要求其改正，并承担侵权责任；业主、使用人拒不改正的，应承担以下违约责任，并由业主委员会在本物业管理区域内公布该业主、使用人的违约事实：

(一) 向全体业主或相应业主支付违约金_____；

(二) 损害赔偿；

(三) _____；

第二十八条 连带责任

使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第二十九条 纠纷的处理与相关民事诉讼

业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由业主委员会或物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会进行调解；调解不成的，采取以下_____方式解决：

- (一) 依法向绵阳仲裁委员会申请仲裁；
- (二) 向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第三十条 规约的修改与补充

本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议表决通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会会议补充。

第三十一条 规约的效力

本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

本规约自首次业主大会会议表决通过之日（_____年____月____日）起生效。

第三十二条 规约备案

制定和修改的管理规约，按规定报物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）备案。

第三十三条 规约保存与执有

本规约保存 5 份，业主委员会保存 2 份，街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会各 1 份，另一份由业主委员在小区公示栏等显著位置公示。

_____县市区（园区） _____（物业名称）业主委员会（盖章）
_____年 ____月 ____日

附件 1：物业管理区域及物业构成附图

附件 2：物业管理区域物业共有部分明细

附件 3：基本情况

一、开发建设单位的基本情况

（一）企业名称：

- (二) 注册所在地:
- (三) 法定代表人:
- (四) 联系电话:
- (五) 通讯地址:

二、物业服务企业的基本情况

- (一) 企业名称:
- (二) 注册所在地:
- (三) 法定代表人(或负责人):
- (四) 资质等级:
- (五) 联系电话:
- (六) 通讯地址:

三、业主大会、业主委员会的基本情况

- (一) 业主大会名称:
- (二) 业主委员会联系电话:
- (三) 业主委员会会议事活动用房座落:

业主大会议事规则 示范文本（试行）

使用说明

- 1、本规则为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。
- 2、本示范文本中相关条款后都有空白行，供业主自行约定或补充约定。
- 3、根据国务院《物业管理条例》第十八条的规定，召开首次业主大会会议时，应制定业主大会议事规则，对业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期等事项依法作出约定。制定业主大会议事规则，不得侵害业主、使用人的合法权益。
- 4、本示范文本条款由绵阳市住房和城乡建设局负责解释。

正文内容：

第一章 总则

第一条 制定依据

根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》以及相关法律、法规、规章政策的规定，制定本业主大会议事规则（以下简称本规则）。

第二条 业主大会名称及其执行机构议事活动用房

业主大会名称：_____

业主委员会议事活动用房座落：_____

第三条 业主大会宗旨

本业主大会代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理中的合法权益，依法、依本物业管理区域管理规约和本规则约定履行相应的职责。

第四条 与相关部门和居民（村民）委员会的关系

业主大会、业主委员会应自觉接受物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、房地产行政主管部门和相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会应积极配合公安机关，与居民（村民）委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

业主大会、业主委员会应积极配合物业所在地居民（村民）委员会依法履行自治管理职责，支持居民（村民）委员会开展工作，并接受其指导和监督。居民（村民）委员会应当协助街道办事处（乡、镇人民政府）组织、指导、协调社区内的业主委员会开展工作，维护业主的合法权益。

业主大会、业主委员会召开会议时，业主委员会应当告知相关的居民（村民）委员会，并听取其意见，接受其指导和监督。

第二章 业主大会

第五条 业主大会的组成和设立

本业主大会由本物业管理区域内全体业主组成，自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则并选举产生业主委员会之日起设立。业主大会是业主集体行使权力和维护全体业主合法权益的组织，业主大会设立后，确定为业主或认定业主身份的，自动成为业主大会的成员。

第六条 业主大会设立备案

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日以内，依法向物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）备案：

业主大会备案后，业主委员会应当将备案情况以及本届业主委员会委员的姓名、联系电话和委员分工情况等在本物业管理区域内公示。

第七条 业主大会议事内容

（一）制定、修改管理规约、业主大会议事规则和业主委员会工作规则；

(二) 确定物业管理方式，决定是否续聘或更换物业服务公司，决定选聘物业服务企业的方案（包括选聘方式、具体实施者）及解聘物业服务企业；

(三) 决定选聘的物业服务企业和物业服务合同；

(四) 决定物业服务费用的调整；

(五) 决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施；

(六) 选举、更换、罢免业主委员会委员；

(七) 决定业主委员会的工作权限和工作经费；

(八) 审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；

(九) 决定本物业管理区域内物业共有部分的经营、收益等方案；

(十) 决定本物业管理区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(十一) 决定利用物业共有部分停放机动车的车位设置、管理、收费等事项；

(十二) 监督物业共有部分的使用与维护，督促业主、使用人遵守管理规约；

(十三) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(十四) 改变和撤销业主委员会作出的与业主大会决定有抵触的决定；

(十五) 决定本物业管理区域的划分、调整；

(十六) 决定本物业管理区域内全体业主诉讼事宜；

(十七) 决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

第八条 业主大会决定

业主大会决议采用民主集中制，少数服从多数的原则；业主大会会议依法通过表决形成的决议、作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同遵守。持不同意见的业主不得抵制业主大会决定的贯彻执行，不得干扰业主大会的正常工作。

业主大会决定筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金以及改建、重建建筑物及其附属设施的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。业主大会决定其他事

项的，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会应尊重物业服务企业的合法权益，涉及到物业服务企业的决定，应就有关事项进行事前协商。

业主大会应依法履行职责，不得作出违反法律、法规的决定，不得作出与物业管理无关的决定，并不得从事与本物业管理区域内物业管理无关的活动，不得组织、参与任何经营性活动。

业主大会形成的决议、作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县级人民政府房地产行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。业主大会形成的决议、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。

第九条 业主大会会议形式

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。具体业主大会会议形式，由业主委员会报所在地居民（村民）委员会听取意见，接受指导和监督后确定。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

第十条 集体讨论议事的方式

采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第____种方式：

- （一）由全体业主参加业主大会会议；
- （二）由业主推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表产生方式如下：

- 1、以_____（幢、单元或楼层）为单位，由该部分业主推选产生；
- 2、_____；
- 3、_____。

业主代表应当于参加会议前3日以内，就需业主大会会议表决的事项书面征求其所代表业主的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。表

决书应当经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。业主代表应当与所代表业主保持密切联系，听取并向业主大会反映所代表业主的意见和建议。

首次业主大会应当选择全体业主集体讨论或全体业主书面征求意见的形式召开。

第十一条 表决票的送达

鉴于本物业管理区域的实际情况，业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达：

（一）业主本人当面领取，或专人送达交由业主签收；

（二）按照最近一次提供的联系地址、通讯方式发送。若业主未提供联系地址和方式的，则投入物业所在地的该户业主信报箱或屋内，由本物业管理区域内两人以上的业主或者物业所在地居民（村民）委员会书面证明，并在本物业管理区域内公告已送达情况。

（三）_____。

表决票按上述约定送达全体业主。

第十二条 业主大会会议表决方式

本业主大会会议采用以下第____、____、____种形式进行表决，但不论采用其任何形式都应当客观、公正、严谨，具备真实性、可追溯性：

（一）设投票箱：在本物业管理区域内设投票箱，由业主或业主代表自行将业主意见投入投票箱内，经首次业主大会筹备组、业主委员会、换届选举筹备组在监票人或物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、公证机构的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由首次业主大会筹备组、业主委员会、换届选举筹备组组织有关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会、换届选举筹备组在监票人或物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、公证机构的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（三）业主通过首次业主大会筹备组、业主委员会、换届选举筹备组确定的专用电子邮箱发送电子邮件，表达意愿；经在监票人或物业所在地街道

办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、公证机构的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（四）业主通过首次业主大会筹备组、业主委员会、换届选举筹备组确定的传真号发送传真件，表达意愿；经首次业主大会筹备组、业主委员会、换届选举筹备组在监票人或物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、公证机构的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（五）_____。

已送达的表决票，业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的，视为表决票中多数票所持意见，但不适用于选举业主委员会委员和续聘、选聘物业服务企业等情形。

第十三条 业主大会会议与会业主的计算

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主数以实到业主以及采取委托代理方式的业主计算。委托代理的应由业主出具书面委托参加。

业主大会会议采用书面征求意见的形式召开的，与会业主数以表决票送达的业主计算。

第十四条 业主大会定期会议

业主大会每年召开一次定期会议，召开时间为_____，由业主委员会负责召集。

业主大会定期会议表决议题应与业主委员会提交议案相一致。

第十五条 业主大会临时会议

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积 20%以上且占总人数 20%以上的业主向业主委员会书面提议的；

（二）物业管理区域内发生物业服务企业停止服务等紧急事件或发生重大事故需要及时处理的；

（三）业主委员会委员缺额人数超过委员总数二分之一以上的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任的；

（四）_____。

属本条第一项情形的，应符合下列条件：1、有明确发起人；2、提议

事项明确，属于业主大会议事范围；3、提议人有不动产权属证书复印件。业主委员会接到提议书面申请后应对所提供的议题进行分析、研究，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。业主委员会应当在收到业主提议之日起 7 日内召开业主委员会会议，讨论决定是否召开业主大会临时会议；决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在本物业管理区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作决定召开业主大会临时会议。业主委员会对业主的提议经业主委员会会议讨论形成议题，并应当在作出召开业主大会临时会议决定之日起 15 日内（未作出决定的在收到提议之日起 45 日内）召开业主大会临时会议，就提议事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。业主大会临时会议表决议题应与提交议题相一致。

属本条第二项情形的，业主委员会应当在事件发生之日起____日内召开业主大会临时会议，就重大事故或紧急事件的处理方案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第三项情形的，业主委员会应当在委员缺额人数超过委员总数 50%或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任之日起____日内召开业主大会临时会议，就业主委员会委员、主任、副主任的缺额补选事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第四项情形的，_____。

第十六条 召开业主大会会议的程序

业主大会定期和临时会议按下列程序召开：

（一）会议筹备工作（审议议案）

业主委员会（换届选举筹备组）做好开会前的准备工作。根据业主、业主代表的提议、意见、建议，经业主委员会会议审议后，草拟议案、制定征询意见表或表决票、核实业主情况。

（二）公示及修改

业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议拟表决事项及内容在物业管理区域内宣传栏、入口等显著位置广泛公示并告知相关的居民（村民）委员会，公示期不少于 15 日。公示期内，业主可以对拟表决事项

提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，可以对拟表决事项的具体内容进行修改，并接受业主质询。

（三）发布公告

业主大会会议召开前 15 日，由业主委员会（换届选举筹备组）将会议召开时间、地点及经公示修改后的拟表决事项及内容等主要事项以书面形式向物业管理区域内全体业主公告，公告期不少于 15 日。发生重大事故或紧急事件等，需要及时处理的，也要及时通知和公告，并同时告知街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会。

公告包括以下内容：1. 会议形式；2. 会议日期、地点；3. 提交会议审议的事项；4. 会务常设联系人姓名、联系电话；5. 拟表决事项及内容；6. 其他需公告的事项。

（四）投票表决或征询意见（决定事项）

采用集体讨论形式决定事项的，由参加会议的业主就业主大会会议需要决议的事项逐一进行投票表决。

采用书面征求意见形式决定事项的，由业主委员会（换届选举筹备组）发放征询意见表或表决票，将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

（五）回收统计意见（形成决议、作出决定）

业主委员会（换届选举筹备组）根据本规则第十四条的约定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计，形成业主大会会议决议。

回收业主意见，并在投票结束后，业主委员会（换届选举筹备组）应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员或物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、公证机构的监督下，认真核对、计算票数，当场公布投票统计结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性以及决议的执行和处理等作出说明。

业主委员会（换届选举筹备组）根据征询意见或投票统计结果形成业主大会会议决议、作出业主大会决定。

形成决议、作出决定由唱票、计票和监票人作出记录。

监票、计票、唱票人员应当由非业主委员会委员（包括委员候选人）的其他业主担任。

（五）通报业主大会议事决定

业主委员会（换届选举筹备组）应当在业主大会的决定作出之日起3日内以书面形式在物业管理区域内公告业主大会决定，接受业主的查询和监督。

业主委员会（换届选举筹备组）应当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，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。

召开业主大会会议时，涉及业主共同利益重大事项的，可以邀请物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会的人员列席。

业主委员会不依法依规、不按照本规则召开业主大会会议的，业主可请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）组织召开业主大会会议。

第十七条 业主投票权的确定

业主在业主大会会议上的投票权，按照国家有关规定执行。

业主身份以及专有部分面积的确定，以不动产登记簿或者其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

单个业主拥有多个或者数人共有有一个物业专有部分的，其业主投票权人数按一人计算。

业主有侵害业主共同权益行为的，包括不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益、非法组织集会等或纠正其行为半年内，限制该业主在该物业管理区域内的被选举权。

第十八条 业主、业主代表的代理

业主可以委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。

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其他业主或者_____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, 由其法定代理人参加业主大会会议, 行使投票权。

(二) 业主为法人的, 由其法定代表人或书面委托代理人参加业主大会会议或者业主委员会会议。

(三) 业主是其他组织的, 由其负责人或书面委托代理人参加业主大会会议或者业主委员会会议。

业主代表需委托代理人参加业主大会会议的, 其委托行为应符合下列约定:

(一) _____;

(二) _____。

第十九条 提议再次召开业主大会会议的限制

业主大会对所提案已经作出决定的, 业主在一年内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第二十条 共有部分经营与收益分配

利用物业共有部分进行经营的, 应当符合法律、法规规定和本物业管理区域管理规约的约定, 并经业主大会共同决定后, 由业主委员会按照业主大会决定, 代表业主与经营单位签订有关协议。

共有部分经营所得收益按照本物业管理区域管理规约的有关约定进行使用、分配。共有部分经营所得收益的财务管理由本物业管理区域业主委员会工作规则依法约定。

第二十一条 维修资金的使用、续筹

建筑物及其附属设施维修资金的使用、续筹方案由业主大会依法决定。业主应当按照相关规定和本物业管理区域管理规约的约定缴存、使用、续筹本物业管理区域内建筑物及其附属设施维修资金。

第二十二条 印章的使用管理

业主委员会印章由业主委员会指定专人保管, 并按相关规定和本物业管理区域业主委员会工作规则中的相关约定使用管理。

第二十三条 档案资料管理

业主大会档案资料由业主委员会指定专人保管,并按相关规定和本物业管理区域业主委员会工作规则中的相关约定管理。

第二十四条 业主大会解散

因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会、业主委员会解散的,业主委员会应当在解散前将档案等资料移交给居民(村民)委员会代为保管,并以书面形式告知物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府),并按照有关法律、法规的规定做好业主共同财产清算工作。

业主大会解散前,业主共有财产清算结束后 30 日内,业主委员会应按规定向有关部门办理业主大会注销、业主委员会印章注销等手续,并将保管的其他档案资料移交当地街道办事处(乡、镇人民政府)。

第三章 业主委员会

第二十五条 业主委员会组成与任期

业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会会议选举产生,向业主大会负责并报告工作,受业主、业主大会监督。

业主委员会设委员_____名,其中主任 1 名,副主任_____名。主任、副主任在全体委员中选举产生。

业主委员会每届任期_____年,委员可以连选连任。

业主委员会的每名委员具有同等表决权。

业主委员会的工作事项、决定业主委员会职责等,由业主委员会工作规则依法约定。

第二十六条 业主委员会委员条件

业主委员会委员应当是本物业管理区域内自然人业主或者法人业主授权的自然人代表,并符合下列条件:

- (一) 年龄在 65 岁以下,具有完全民事行为能力;
- (二) 具有高中或中专以上学历,具有良好的个人信用(如提供:人民银行出具的信用报告达到_____ (分或级) 标准或未列入法院失信被执行人名单);

(三) 遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务，未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金；

(四) 身体健康，遵纪守法，没有司法认定犯罪行为，未被追究过刑事责任；

(五) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；

(六) 没有不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益、非法组织集会等侵害业主共同权益行为或有效整改后满半年以上；

(七) 具有一定组织能力和必要的工作时间；

(八) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，接受街道办事处(乡、镇人民政府)、居民(村民)委员会以及房地产行政主管部门的指导与监督；

(九) _____。

第二十七条 业主委员会委员的缺额补选和集体辞职

业主委员会委员缺额人数超过委员总数 40%的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任后，业主委员会应当在____日内召开业主大会会议，及时完成业主委员会委员的补选工作。

业主委员会逾期不组织补选的，业主可请求物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)组织召开业主大会会议，按照规定补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，业主可请求物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)组织召开业主大会会议，选举产生业主委员会委员。

第二十八条 业主委员会委员变更

经业主委员会或者 20%以上业主提议变更业主委员会委员的，业主委员会应当召开业主大会会议作出决定，并以书面形式在本物业管理区域内公告。

业主委员会不依法召开业主大会会议变更业主委员会委员的，业主可请求物业所在地街道办事处(乡、镇人民政府)组织召开业主大会会议，按照规定变更业主委员会委员。

第二十九条 业主委员会委员的资格终止

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自动终止，并由业主委员会在物业管理区域内显著位置予以公告：

- （一）因物业转让等原因不再是业主的；
- （二）因健康等原因丧失履行职责能力的；
- （三）被依法追究刑事责任，无法履行委员职责的；
- （四）在换届过程中无理由不移交所保管的印章、资料、账册等业主委员会物品的；
- （五）管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会委员以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职请求的，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格。

业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，罢免其委员资格：

- （一）挪用、侵占业主共有财产的；
- （二）索取收受建设单位、物业服务企业或利害关系业主提供的钱物和非法利益的；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免本人或利害关系人物业服务费的；
- （四）在竞选业主委员会委员期间有利益诱惑或作出侵害业主权益及他人合法权益的承诺等违规行为被查实的；
- （五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关用途的；
- （六）满1年以上不交纳物业服务相关费用的；
- （七）连续3次以上无故缺席业主委员会会议的；
- （八）经业主委员会二分之一以上委员或20%以上的业主提议撤销其委员资格的；
- （九）管理规约、业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起5日内向本届业主委员会移交其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物。

第三十条 业主委员会换届选举

业主委员会任期届满前 90 日，应当召开业主大会会议进行换届选举，并做好以下换届选举筹备工作：

- (一) 起草本届业主委员会工作情况的报告；
- (二) 确定业主会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；
- (四) 将业主委员会委员候选人的照片、姓名、性别、学历以及物业服务企业出具的交纳物业服务费用的证明和相关主管部门出具的交纳建筑物及其附属设施维修资金的证明等在本物业管理区域内公示；
- (五) 做好召开业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）应当责令其限期组织换届选举。逾期不组织的，可以由物业所在地的居民（村民）委员会在街道办事处（乡、镇人民政府）的指导和监督下，参照首次业主委员会选举的程序和要求组织换届选举工作。

业主大会会议选举产生新一届业主委员会之日起 10 日内，前业主委员会委员应当将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

第三十一条 业主委员会候选人的产生

换届选举筹备组应当根据本物业管理区域规模及业主委员会委员的代表性、广泛性和专有部分的比例，确定委员和委员候选人的分布和人数。

~~业主委员会委员实行差额选举，其差额比例不得低于 20%；~~业主委员会委员候选人采用下列_____方式产生：

- 1、换届选举筹备组直接听取业主意见，经汇总后提出业主委员会委员候选人名单；
- 2、换届选举筹备组向业主发放推荐表，根据得票多少，产生业主委员会委员候选人；
- 3、换届选举筹备组书面公告业主到指定地点领取推荐表推荐，根据得票多少，产生业主委员会委员候选人。
- 4、上一届业主委员会提名推荐业主委员会委员候选人；

带格式的：字体颜色：自动设置

5、10%以上的业主联名推荐业主委员会委员候选人。

第三十二条 业主委员会工作经费

业主委员会工作经费用于下列开支：

- (一) 业主大会、业主委员会会议开支，计_____元/年；
- (二) 必要的日常办公等费用，计_____元/月；
- (三) 有关人员津贴，共计费用_____元/月，具体支付对象如下：
 - (1) _____，费用_____；
 - (2) _____，费用_____；
 - (3) _____，费用_____。

业主委员会开展工作的经费，不得向物业服务企业摊派，其工作经费来源，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) 全体业主物业共有部分经营所得收益的_____%，合计_____元；
- (三) 业主自愿捐赠；
- (四) _____。

业主委员会工作经费归全体业主共有，按照本物业管理区域业主委员会工作规则的相关约定进行财务管理，并由_____（有资质的审计公司）进行年度审计。经费收支情况于每半年在物业管理区域内公布一次。

第三十三条 财务审计

业主委员会换届、业主委员会委员离任时，应当接受由业主大会确定的_____（有资质的审计公司）财务审计，接受业主大会、业主的监督。

第三章 附则

第三十四条 规则的生效

本规则自业主大会会议表决通过之日起生效。

第三十五条 规则修改与补充

业主大会会议表决通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分；本规则的修订经业主大会会议表决通过；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

第三十六条 规则备案

制定和修改的业主大会议事规则，按规定报物业所在地县市区（园区）房地产行政主管部门备案。

第三十七条 规则保存与执有

本规则保存 5 份。其中业主委员会保存 2 份，街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会各 1 份，另一份由业主委员在小区公示栏等显著位置公示。

_____县市区（园区）_____（物业名称）业主委员会（盖章）
_____年____月____日

附件：业主大会议事规则补充约定

业主委员会工作规则 示范文本（试行）

使用说明：

- 1、本规则为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。
- 2、本示范文本中相关条款后都有空白行，供业主自行约定或补充约定。业主可以根据实际情况，按照法律法规的规定对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删除。
- 3、根据《四川省物业管理条例》的相关规定，召开首次业主大会会议时，应制定业主委员会工作规则。制定业主委员会工作规则，不得侵害业主、使用人的合法权益。
- 4、本示范文本条款由绵阳市住房和城乡建设局负责解释。

正文内容：

第一章 总则

第一条 制定依据

根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》以及相关法律、法规、规章政策的规定，制定本业主委员会工作规则（简称本规则）。

第二条 业主委员会宗旨

本业主委员会作为业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，向业主大会报告工作，接受业主大会、业主的监督，并依法、依本物业管理区域管理规约和业主大会议事规则、本规则约定履行相应的工作职责。

第二章 业主委员会

第三条 业主委员会职责

业主委员会履行下列职责：

- （一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

(二) 根据业主的意见、建议和要求，拟定续聘或更换物业服务企业的议案、拟订选聘物业服务企业的方案（主要包括选聘方式、选聘具体实施者、服务事项、服务标准及其他物业合同主要内容）、拟定物业服务合同草案，提交业主大会会议决定；

(三) 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

(四) 根据业主的意见、建议和要求，拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，提交业主大会会议决定；

(五) 根据业主的意见、建议和要求，拟订《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》和《管理规约》修改方案，提交业主大会会议决定；

(四) 根据业主的意见、建议和要求，拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，提交业主大会会议决定；

(五) 根据业主的意见、建议和要求，拟订物业管理区域内物业共有部分的使用、收益方案，提交业主大会会议决定；

(六) 根据业主的意见、建议和要求，拟订建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，提交业主大会会议决定；

(七) 根据业主的提议，拟订本物业管理区域的划分、调整方案，提交业主大会会议决定；

(八) 初审物业服务企业制订的年度服务计划，提交业主大会会议决定；

(九) 提请业主大会决定终止业主委员会委员资格，增补业主委员会委员；

(十) 监督物业服务企业履行物业服务合同，并每半年对物业服务企业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。

(十一) 监督管理规约的实施，对违反管理规约的行为进行处理；

(十二) 督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用；

(十三) 督促未按照管理规约的约定缴存建筑物及其附属设施维修资金的业主，限期交纳建筑物及其附属设施维修资金。

(十四) 对有关档案资料、会议记录、印章及其他属于业主大会的财物进行妥善保管；

(十五) 及时了解业主、使用人的意见和建议，形成议案提交业主大会会议决定；

(十六) 协调业主与业主之间以及业主与物业服务企业之间的关系，调处业主与业主之间以及业主与物业服务企业之间的物业管理纠纷；

(十七) 加强对物业管理政策法规的学习和宣传，不断提高业主自主管理的意识和能力；

(十八) 建立业主委员会接待制度，接受业主、使用人的咨询、投诉和监督，并定期将工作情况以公告等形式向全体业主报告；

(十九) 依法忠实履行职责，执行业主大会决定；

(二十) 接受街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会以及房地产行政主管部门的指导与监督；

(二十一) 积极配合公安机关、街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会做好计划生育、流动人口、犬只管理等相关工作；

(二十二) 不得以业主委员会名义从事与本物业管理区域内物业管理无关的活动，不得组织、参与任何经营性活动；

(二十三) _____。

第四条 业主委员会主任职责

业主委员会主任负责业主委员会的日常事务，履行以下职责：

(一) 负责召集业主委员会会议，主持业主委员会工作；

(二) 主持制订业主委员会工作计划和实施方案；

(三) 主持制订业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；

(四) 代表业主委员会向业主大会汇报工作；

(五) 组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；

(六) 组织研究、论证本物业管理区域物业管理实施工作中的问题；

(七) 执行业主大会、业主委员会决定；

- (八) 完成业主委员会交办的工作；
- (九) 接受街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会以及房地产行政主管部门的指导与监督；
- (十) _____。

第五条 业主委员会副主任职责

业主委员会副主任履行以下职责：

- (一) 协助业主委员会主任工作；
- (二) 根据业主委员会主任的授权，召集业主委员会会议、主持业主委员会工作；
- (三) 业主委员会主任缺席时，代行其职责；
- (四) 执行业主大会、业主委员会决定；
- (五) 完成业主委员会交办的工作；
- (六) 接受街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会以及房地产行政主管部门的指导与监督；
- (七) _____。

第六条 业主委员会委员职责

业主委员会委员依法履行以下职责：

- (一) 参加业主委员会会议等有关活动；
- (二) 参与业主委员会有关事项的决策；
- (三) 参与制订业主委员会工作计划和实施方案；
- (四) 参与制订业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- (五) 参与组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；
- (六) 参与研究、调处本物业管理区域物业管理实施工作中的问题；
- (七) 密切联系业主、业主代表，广泛了解本物业管理区域内物业管理动态、情况和问题，向业主委员会或者通过业主委员会向业主大会反映业主的意见和建议；
- (八) 承担业主委员会布置的专项工作；

(九) 执行业主大会、业主委员会的决定，完成业主委员会交办的工作；

(十) 接受街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会以及房地产行政主管部门的指导与监督；

(十一) _____。

第七条 业主委员会会议

业主委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每___月至少召开一次，召开时间为：_____。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，业主委员应当形成议案的，及时召开业主委员会临时会议。

业主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；业主委员会的每名委员具有同等表决权。业主委员会依法作出的决定，对业主委员会委员和业主具有约束力，业主委员会委员和业主必须共同遵守；持不同意见的委员、业主不得抵制业主委员会决定的贯彻执行，不得干扰业主委员会的正常工作。

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) 委员因故不能参加会议的，提前1日向业主委员会召集人说明。

(三) 提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员。

(四) 讨论、决定物业管理公共事项的，于会议召开3日前在物业管理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) 做好会议书面记录，并由全体出席会议的委员和记录人签字。

(六) 会议有过半数委员出席，作出的业主委员会决定（包括形成的业主委员会议案）须经全体委员半数以上签字同意通过。

(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。

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3日内以书面形式在物业管理区域内公告，公告时间不少于7日，接受业主的查询和监督。

业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或不履行职责的，由副主任召集和主持；副主任不能履行职责或不履行职责的，由半数以上委员共同推举一名委员召集和主持。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。业主委员会会议不得以书面形式召开。

第八条 业主大会会议议案的形成

业主委员会在业主委员会议事活动用房内设意见箱、意见簿，并安排专门的委员于每月底负责收集、整理业主、业主代表的提议、意见、建议，在次月初5日内向业主委员会主任报告，由业主委员会主任决定召开业主委员会会议审议的时间、地点等。

业主委员会根据业主、业主代表的提议、意见、建议和相关政策的要求，由业主委员会会议审议后，形成有编号的业主委员会议案，提交业主大会会议决定。

第九条 业主大会会议的召开

业主委员会按照管理规约和议事规则约定负责组织召开业主大会会议，并由业主委员会主任主持。

第十条 工作报告

召开业主大会定期会议时，由业主委员会主任代表业主委员会向业主大会报告工作，工作报告内容应与本规则第三条约定的业主委员会工作职责相一致，并分为日常工作报告、特定工作报告、财务报告和工作计划等部分。

业主委员会在向业主大会报告工作15日前，应将工作报告的主要内容以书面形式在物业管理区域内向全体业主公告。

第十一条 印章的使用管理与移交

业主委员会印章不得由业主委员会主任保存，应该由业主委员会会议确定的业委会委员保管。

业主委员会印章用印事项，须经业主大会、业主委员会会议表决通过并由业主委员会主任签字同意后用印，并按规定存档。

其中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，应当业主大会依法作出决定，由业主委员会代表业主大会签订合同，经业主委员会主任在内的三分之二以上委员在场签字，并加盖业主委员会印章。

未见业主大会决定、业主委员会决定而使用印章的，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。

业主委员会印章遗失的，业主委员会应在当地主要新闻媒体上声明遗失，并按照相关规定重新刻制业主委员会印章。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，由相应责任人承担责任。

保管业主委员会印章的业主委员会委员资格终止的，应当自资格终止之日起5日内向本届业主委员会移交其保管的业主委员会印章，并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的，前业主委员会委员应当自新一届业主委员会产生之日起10日内将其保管的业主委员会印章移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

业主委员会委员集体提出辞职的，应当向业主大会报告工作、说明辞职理由，并将其保管的印章交由居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）。

第十二条 档案资料的管理与移交

下列档案资料应当编号造册，并由业主委员会会议确定的业主委员会委员保管：

- 1、物业管理区域内的物业资料；
- 2、各类会议记录、纪要；
- 3、业主委员会、业主大会作出的决议、决定等书面材料；
- 4、业主大会设立备案及各届业主委员会产生、备案的材料；
- 5、业主清册及联系方式；
- 6、签订的物业服务合同；
- 7、有关法律、法规和业务往来文件；

- 8、业主和使用人的提议、书面意见、建议书；
- 9、建筑物及其附属设施维修资金收支情况清册；
- 10、利用物业共有部分经营所得收益的收支情况清册；
- 11、业主委员会工作经费的收支情况清册；
- 12、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。

保管上述档案资料的业主委员会委员资格终止的，应当自资格终止之日起5日内向本届业主委员会移交其保管的上述档案资料，并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的，前业主委员会委员应当自新一届业主委员会产生之日起10日内将其保管的上述档案资料移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

业主委员会委员集体提出辞职的，应当向业主大会报告工作、说明辞职理由，并将其保管的档案资料交由居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）。

第十三条 财务管理

（一）属于本物业管理区域内全体业主或相关业主所有的资金的收支范围按本物业管理区域管理规约、业主大会议事规则相关约定执行，并由业主委员会负责财务管理。上述资金，由业主大会表决同意，业主委员会可采取以物业服务企业名义或指定个人名义在银行设立专门的财务账户进行管理，属于业主共有的资金和经营性收益，不得以除业主委员会确定账号以外的其他任何名义进行存储和管理。

（二）业主委员会的财务管理人员由一名出纳、一名会计和一名负责人共同组成，其中出纳、会计可以由符合财务专业职称资格委员或业主大会表决同意聘请的财会专业人员担任。出纳负责现金的提取和存入；会计负责帐目的记录和核对；负责人负责现金和帐目的吻合性。负责财务管理的人员不能继续履行职责时，必须与接管人员办清交接手续方可离任。

(三)全体业主在取得共有部分经营所得收益时,统一由负责财务管理的会计或者出纳入帐,并出具收据,加盖印章。严禁任何人截留、挪作他用、私分、私存共有部分经营所得收益。

(四)业主委员会主任负责业主委员会办公经费的审批签字。但一次支出超过人民币____元(含本数),年度超过____元(含本数)时,需经业主委员会会议通过后,方可使用与划转。

(五)业主委员会应当按照国家规定的财务管理制度进行财务管理,业主大会财务专用章由会计负责保管;财务帐目实行公开化,于半年在物业管理区域内公布一次,并由_____进行年度审计;业主委员会委员离任时,应当接受离任财务审计,接受业主大会、业主的监督。

(六)业主大会以及业主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,不得从事任何经营活动。

(七)在财务总结年度内,业主大会的资金使用有节余时,自动结转到下一年度;资金发生不足时,由业主委员会草拟筹集方案,提交业主大会会议决定。

(八)业主、业主委员会及其委员不得侵占属于本物业管理区域全体业主所有的资金;侵占全体业主共有资金的,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。

第十四条 财务凭证及财物的移交

保管属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物的业主委员会委员资格终止的,应当自资格终止之日起5日内向本届业主委员会移交其保管的财务凭证和财物,并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的,前业主委员会委员应当自新一届业主委员会产生之日起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、财物移交给新一届业主委员会,并完成交接工作。

业主委员会委员集体提出辞职的,应当向业主大会报告工作、说明辞职理由,并将其保管的财务账目交由居民(村民)委员会代为保管,并以书面形式告知物业所在地的街道办事处(乡、镇人民政府)。

第十五条 接受业主的查询、监督

业主委员会主任应负责建立业主委员会接待制度，并轮流安排一名委员于每周星期_____负责接待业主、使用人的咨询、投诉和监督。

业主、使用人可以依法查阅业主委员会所有会议资料和本规则第十二条所列的涉及自身利益的档案资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当在接受询问之日起3日内予以答复。

第十六条 会议记录

业主委员会应当做好业主大会会议、业主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。

业主大会会议书面记录由会议主持人、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。

业主委员会会议书面记录由会议主持人（业主委员会主任或副主任）和记录人和全体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。

第十七条 物业服务的监督

业主委员应当监督物业服务企业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企业履约情况，并每半年（具体时间为：_____）对物业服务企业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。

业主委员会对物业服务企业履约情况的监督意见，作为业主委员会工作报告内容之一，依本规则有关约定向业主大会报告。

第十八条 建筑物及其附属设施维修资金的筹集

一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的30%时，由业主委员会指定专人按照相关规定和本物业管理区域管理规约的有关约定，向该幢或者该户门号业主续筹维修资金。

业主委员会应当在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金的筹集情况等；并按本物业管理区域管理规约的约定，每____个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条 与物业服务企业以及相关部门、单位的联系

业主委员会应当加强与本物业管理区域物业服务企业以及房地产行政主管部门、街道办事处、居民（村民）委员会的联系。

（一）业主委员会应当密切联系业主、业主代表，及时了解业主、使用人的意见和建议，定期（每月____号）向本物业管理区域物业服务企业进行沟通、交流，协调业主与物业服务企业之间的关系，调处业主与物业服务企业之间的物业管理纠纷。

（二）业主委员会应当积极参加市、县（市）区房地产行政主管部门组织的物业管理培训，接受物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会、房地产行政主管部门以及其他相关部门的指导与监督。

第二十条 物业管理移交

业主委员会依法依规按照业主大会决定和合同约定，与原物业服务企业和新聘物业服务企业对物业共有部分及其相应档案进行查验，并办理物业服务用房和物业档案、物业服务档案、业主名册等资料的移交手续。

第二十一条 水、电、气等供用合同关系的建立

业主委员会应当自业主大会依法设立之日起 15 日内，按照相关规定代表业主与供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位建立供用合同关系，以业主大会名义签订供用合同，并与开发建设单位办理贸易结算表户名变更手续。

第二十二条 信息公告

下列事项，由业主委员会于____日内在本物业管理区域内公告：

- （一）业主大会会议决定；
- （二）业主委员会决定；
- （三）建筑物及其附属设施维修资金的筹集、使用情况；
- （四）涉及全体业主或相关业主利益的重大信息；
- （五）_____；
- （六）_____。

第二十三条 业主委员会信用建设

业主委员会应当按规定向物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、县市区（园区）房地产行政主管部门如实提供业主委员会委员的相关物业

管理活动的信用信息。对业主委员会委员违反法律、法规政策和本物业管理区域管理规约、业主大会议事规则、本规则的行为，业主可向物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）举报。

第二十四条 业主委员会委员的禁止行为

业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）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；
- （二）向为本物业管理区域提供物业服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；
- （三）收受可能妨碍公正行使职务的其他利益。

业主委员会委员有上述行为之一的，由业主大会决定终止其委员资格。

第二十五条 业主委员会决定及其委员责任

业主委员会通过召开业主委员会会议，形成决议，作出业主委员会决定。业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地县级房地产行政主管部门或街道办事处（乡、镇人民政府）投诉、举报，由受理单位依法责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主；业主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。

业主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管理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业主委员会委员承担赔偿责任。

第三章 附则

第二十六条 规则的生效

本规则自首次业主大会会议表决通过之日起生效。

第二十七条 规则修改与补充

业主大会会议通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分；本规则的修订经业主大会会议通过；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

第二十八条 规则备案

制定和修改的业主委员会工作规则，按规定报物业所在地县（市）区房地产行政主管部门备案。

第二十九条 规则保存与执有

本规则保存 5 份。其中，业主委员会保存 2 份，街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会各 1 份，另一份由业主委员在小区公示栏等显著位置公示。

_____县市区（园区）_____（物业名称）业主委员会（盖章）
_____年_____月_____日

绵阳市住房和城乡建设局文件

绵建局函〔2015〕334号

绵阳市住房和城乡建设局 关于推进住房专项维修资金紧急使用预案 建立工作的通知

各县市区（园区）住建（房管）局、房地产开发建设单位、物业服务企业：

为确保物业管理区域内住房共用部位、共用设施设备发生危及自然人生命财产安全或出现功能障碍给业主、使用人正常生产生活秩序造成严重影响时,能够方便、快捷使用维修资金进行危险治理，及时消除安全隐患。现将推进住房专项维修资金紧急使用预案建立工作有关事项通知如下：

各县市区（园区）住建（房管）局要加强统筹协调，创新工作，发动并组织房地产开发建设单位、业主委员会、物业服务企业、加快推进预案建立工作。

— 1 —

一、绵阳城区由市住建局牵头，区（园区）住建局、高新区房管分局负责落实，在商品房销售等环节共同推动预案的建立工作；各县（市）要立即行动，在参考《绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案》（附后）的基础上，立足本地实际，分别建立各自的预案。

二、已设立业主大会的物业小区，各县市区（园区）住建（房管）局要指导督促辖区内街道办事处、社区居民委员会组织业主委员会和物业服务企业落实预案建立工作。

三、对未设立业主大会的物业小区，各县市区（园区）住建（房管）局指导协调并督促辖区内各街道办事处、社区居民委员会将预案内容列入首次业主大会表决事项。

四、开发建设单位、物业服务企业、街道办事处、社区居民委员会要积极配合辖区房地产行政主管部门，做好维修资金相关政策的宣传、解释工作。

特此通知。

附件：绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案



信息公开选项：主动公开

绵阳市住房和城乡建设局办公室 2015年10月21日印

— 2 —

绵阳市住房专项维修资金紧急使用预案

为应对本物业管理区域紧急情况，及时排危除险，保障物业管理区域共用部位、共用设施设备功能发挥正常作用，根据《住宅专项维修资金管理辦法》、《四川省物业管理条例》、《四川省住宅专项维修资金管理细则》、《绵阳市住房专项维修资金管理暫行办法》等规定，按照以人为本、快速反应、便捷高效的原则，制定本紧急使用预案。

一、维修资金紧急使用的情形本小区房屋共用部位、共用设施设备若发生以下紧急情形，危及自然人生命财产安全或出现功能障碍给业主(使用人)正常生产生活秩序造成严重影响且不属于物业服务企业正常维护、保养责任时，应当立即启动本紧急使用预案(以下简称“预案”)，进行危险治理，消除安全隐患，恢复共用部位、共用设施设备正常使用功能：

(一) 建筑物安全方面

1. 楼体外墙装饰面有脱落危险；
2. 屋面、外墙面出现严重渗漏；
3. 楼地板、扶梯踏板断裂或阳台、晒台、扶梯等各种扶手、栏杆有脱落危险；
4. 专有部分外各类栏杆、围栏、铁门等有脱落危险。

(二) 设施设备运行方面

1. 属小区全体业主产权的供水系统或进水管内水管爆裂造成停水；
2. 排水设施因坍塌、堵塞、漏水、爆裂等造成功能障碍；
3. 因线路故障而引起停电和漏电；
4. 属小区全体业主产权的高压柜、环网柜及变压器等出现功能故障；
5. 电梯故障严重影响使用功能和安全。

(三) 消防安全方面

消防设施设备出现功能故障，存在重大安全隐患，经消防部门认定必须进行整改的情形。

(四) 其他

其他共用部位及共用设施设备出现安全隐患，严重危及公共安全，影响业主（使用人）正常生活，必须消除的。

二、预案的执行机构

预案原则上由物业服务机构执行，在没有物业服务机构的情况下，可由业主委员会、街道办事处（乡、镇人民政府）、居民（村民）委员会作为预案的执行机构启动预案并组织实施紧急维修。

三、紧急维修资金使用程序

（一）报告紧急情形。

出现本预案规定的紧急情形时，预案的执行机构应当及时向物业所在地的街道办事处或乡（镇）人民政府报告，涉及电梯、消防设施的，应同时书面报告质量技术监督部门或公安消防部门。

（二）现场确认预案的执行机构邀请物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）、房地产行政主管部门、居民（村民）委员会、业主委员会现场查勘确认。涉及电梯、消防设施的，还应邀请质量技术监督部门或公安消防部门进行现场确认。

（三）提出备案申请。

由执行机构向所在地县市区（园区）房地产行政主管部门提出维修资金紧急使用备案申请。

（四）首次资金拨付。

备案通过后，维修资金按规定拨付到执行机构提供的银行账号，首次拨付的资金不超过工程预算总额的 50%。

（五）维修工程审价。

紧急维修工程竣工后，必须由审价机构出具审价报告。

（五）资金余额拨付。

维修工程竣工验收后，由执行机构持竣工验收报告、公示情况证明材料、审价报告等必要资料向所在地县市区（园区）房地产行政主管部门申请拨付余额。

四、预案的生效与修改

本预案经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主

且占总人数三分之二以上的业主表决同意后生效，对全体业主均具约束力。如因实际情况确需对本预案进行修改，应当经过业主大会依法表决通过方可生效。

物业服务机构（盖章） 业主委员会（盖章）或街道办事处（乡、镇人民政府）（盖章）

本人已阅读并清楚知悉上述所有内容，并在此基础上签名选择同意或不同意，并留存联系电话以供房产主管部门备案使用。

_____ 小 _____ 单
_____ 区 _____ 幢 _____ 元 _____ 号

业主签名：

业主意见：

联系电话：

签名日期：

前期物业服务合同 (示范文本)

提示与说明:

一、为规范前期物业服务行为,依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《四川省合同监督条例》等有关法律法规,四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局联合制定本合同示范文本,供前期物业服务合同双方在订立合同时使用。

本合同示范文本由四川省住房和城乡建设厅与四川省工商行政管理局负责解释。

二、前期物业服务合同双方在订立、履行合同中,应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,相互尊重,充分协商,严格履行。

三、使用本合同示范文本的,不得修改相关内容。参照本合同示范文本订立合同的,不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

使用本合同示范文本又订立补充协议,补充协议与本合同示范文本的内容相抵触的,不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

四、本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指不能或者不必协商的条款,专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

选择性条款中的可选项前用“ ”符号标示,选择时在该符号内划“ ”表示肯定或者划“ × ”表示否定。填充性条款中标示有下划线,双方将协商达成的一致意见填入,无意见的划“ × ”、或者“ - ”表示删除该填充性条款。

五、一方当事人预先选择或者填充,在订立合同时未与对方协商的条款,视为格式条款。任何一方不得利用格式条款对相对人做出不公平、不合理的规定,并且应当自觉接受政府有关部门、行业组织的监督。

六、与合同订立、履行有关的通知、说明或者合同中的另附页等书面文

件，是合同的组成文件，双方确认后应当签字盖章，注明日期。

七、本合同示范文本的下划线部分可以根据实际需要延长或者缩短。

正文内容：

前期物业服务合同

编号：

甲方（建设单位）：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

组织机构代码：_____

法定代表人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

乙方（物业服务企业）：_____

营业执照注册号：_____

企业资质等级及证书号：_____

组织机构代码：_____

法定代表人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

为明确前期物业服务中的权利和义务，依照《中华人民共和国合同法》、

(三) 负责共用设施设备的日常运行、维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件四；

(四) 负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；

(五) 负责物业公共园林、景观及设施的养护和管理；

(六) 负责本物业管理区域内的公共秩序维护、车辆停放、安全防范等事项；

(七) 负责物业服务档案的建立和管理；

(八) 装饰装修管理；

(九) _____。

第四条 物业服务标准

乙方按照以下第____种物业服务标准提供物业服务：

(一) 《_____物业服务标准》中的____级物业服务标准。详见附件五；

(二) 约定的标准。详见附件五。

第五条 合同的履行期限

本合同的履行期限为以下第__种：

(一) 自__年__月__日起至__年__月__日止。

(二) 自__年__月__日起至业主委员会代表全体业主与续聘或重新选聘的物业服务企业订立的物业服务合同生效时止。

第六条 物业服务费

(一) 计费方式

本物业前期服务费为以下第____种计费方式：

1、包干制。由甲方、业主向乙方交纳物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2、酬金制。在预收的物业服务费用中按以下第_____种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由甲方、业主享有或者承担：

(1) 每□__月□__年在应收的物业服务费用中按_____的比例提取酬金；

(2) 每□___月□___年在应收的物业服务费用中提取_____元的酬金；

(3) _____。

实施酬金制计费方式，乙方向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年___月___日至___月___日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受_____审计监督。

(二) 收费标准

物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋所有权证的，按房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。

1、居住物业类：

多层住宅：_____ 元/平方米·月

高层住宅：_____ 元/平方米·月

别墅：_____ 元/平方米·月

_____：_____ 元/平方米·月

2、公共物业类：

办公、写字楼：_____ 元/平方米·月

商业：_____ 元/平方米·月

工业园区：_____ 元/平方米·月

_____：_____ 元/平方米·月

(三) 交费人

自本合同生效之日起，甲方尚未出售或尚未交付的物业，物业服务费由甲方足额承担；已交付的物业，物业服务费由业主承担。

(四) 物业服务费构成

物业服务费包括物业服务成本（由人员费用、物业共用部位共用设施设备日常运行和维护费用、绿化养护费用、清洁卫生费用、秩序维护费用、物业共用部位共用设施设备及公众责任保险费用、管理费分摊、固定资产折旧以及经业主同意的其它费用组成）、法定税费和乙方的合理利润。

(五) 物业服务费交纳

甲方的物业服务费从本合同生效之日起按 月 季 半年交纳。业主

的物业服务费从物业交付次日起按 月 季 半年交纳。

甲方、业主于每个缴费周期起始日起____日内交纳物业服务费。逾期未交纳的，乙方以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内交纳。经催告后无正当理由仍未交纳的，承担违约责任。

(六) 其它

1、甲方、物业所有权人与物业实际使用人约定由物业实际使用人交纳物业服务费的，从其约定。甲方、物业所有权人负连带责任。甲方、物业所有权人与物业实际使用人之间的交费约定，甲方、物业所有权人及时书面告知乙方。

2、物业所有权发生转移的，原业主结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日止。

3、乙方对同一物业管理区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，按统一标准收取物业服务费。

4、在本合同期内，业主依法将住宅用房改为非住宅用房的，该物业的物业服务费为_____元/平方米·月。

第七条 车位使用及车辆停放服务费

(一) 有产权车位、车库的机动车辆停放服务费：车位使用人按地面车位(含架空层车位)____元/个·月、地下车位____元/个·月、封闭式车库____元/个·月、_____车位____元/个·月的标准向乙方交纳。

(二) 占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的，车位使用人按照____元/个·月的标准交纳车辆停放服务费。所交纳费用扣除管理成本的所得收益归全体业主所有。

(三) 其他车辆停放服务费：

摩托车_____元/辆·月；

电瓶车_____元/辆·月；

自行车_____元/辆·月；

_____元/辆·月。

以上(一)至(三)项车辆停放服务费 包括 不包括车辆保管费用。

第八条 特约服务

特约服务是指除本合同第三条所约定服务内容之外的其他服务，包括_____。业主需乙方提供的，与乙方订立特约服务合同。

第九条 甲方权利义务

(一) 代表业主要求乙方按本合同约定提供物业服务，对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利；

(二) 代表业主审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理化建议；

(三) 监督并协助乙方物业服务工作的实施，临时管理规约及公共管理制度的执行；

(四) 在销售物业时，将《临时管理规约》和本合同作为物业买卖合同的附件；

(五) 按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业；

(六) 按照国家和省有关规定与乙方办理物业承接查验手续；

(七) 催告物业买受人按照商品房买卖合同约定接收物业；

(八) 按照法律法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任；

(九) 委托乙方对本物业管理区域内物业的公共部分进行经营管理；

(十) _____

第十条 乙方权利义务

(一) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业服务费和特约服务费；

(二) 将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主；

(三) 负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作；

(四) 对甲方、业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为，进行劝阻，劝阻无效的及时书面报告有关行政主管部门；

(五) 依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务，

并承担物业服务责任，接受甲方、业主的监督；

(六) 依照国家、本省有关规定和本合同约定，制订物业服务方案和公共管理制度。负责编制本物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(七) 不将本物业整体或主要义务委托给其他方管理，但可以将本合同中的专项服务事项委托给专业性服务企业；

(八) 在本物业的显著位置，将服务项目和收费标准等有关情况进行公示；

(九) 妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料，及时记载有关变更信息，不将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

(十) _____。

第十一条 共有部分经营收益

属于业主所有的共有部分经营收益，按以下第___种方式处理，定期向所有权益人公布并提供查阅：

(一) 按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；

(二) 补充物业服务费的不足；

(三) _____。

第十二条 物业服务用房和业主委员会议事活动用房

甲方在本物业承接查验协议签订后 ___日内按有关规定向乙方无偿提供并移交经过装修能够直接投入使用的物业服务用房和业主委员会议事活动用房。

物业服务用房建筑面积为_____平方米。其中地上建筑面积为平方米，位于_____号楼 幢 座___单元___层___号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____号楼 幢 座_____单元_____层号；业主委员会议事活动用房建筑面积为_____平方米，位于_____号楼 幢 座___单元___层___号。

物业服务用房、业主委员会议事活动用房属全体业主共有，乙方和业主委员会无偿使用并负责维修、养护，不进行买卖和抵押，不改变其用途。

第十三条 共有部分物业承接查验

(一) 甲方在物业竣工验收合格后, 交付业主使用 15 日前, 与乙方办理完成查验工作, 签订承接查验协议。

(二) 物业承接查验, 按下述第___种方式:

- 1、邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加;
- 2、聘请相关专业机构协助进行。

(三) 乙方对物业管理区域内共有部分及相应的物业档案查验, 现场查验 20 日前, 甲方向乙方移交以下资料:

- 1、竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
- 2、共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料;
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- 4、物业承接查验所必需的其他资料。

(四) 乙方查验发现共有部分与竣工图及其规划设计审批文件不符或者有质量安全问题的, 书面告知甲方, 甲方按照规定处理, 甲方未能及时整改的遗留问题, 双方约定按以下方式解决:

_____。
(五) 本物业承接查验费用由 甲方 乙方按照 包干 按实结算、多退少补的方式承担, 承接查验费用___元。

(六) 物业承接查验协议作为本合同的补充协议, 具有同等法律效力。

第十四条 专项维修资金

(一) 专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

(二) 专项维修资金用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金存入银行专项维修资金专户, 按幢立账、按户核算。

(三) 业主转让物业时, 其交存的住宅专项维修资金余额不予退还, 与房屋所有权同时转让。

(四) 乙方每年至少公布一次专项维修资金的使用情况, 接受业主的监督。业主委员会成立后, 由业主委员会公示。

第十五条 物业保修

甲方按照国家和省规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

甲方委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务的，相关服务内容和费用由双方另行约定。

第十六条 免责条款

以下情形乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方、业主并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（五）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但相关业主或使用人不配合而造成的损失；

（六）业主改善自用部分、使用共用部分时，乙方已提出合理的建议或已尽可能阻止业主的危险行为，包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利，而业主未采纳建议或未接受阻止，导致损害后果的；

（七）_____。

第十七条 合同的变更、解除与终止

（一）合同履行期限内，经乙方与本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主协商一致，可订立变更协议或补充协议。

（二）有下列情形之一，需要调整物业服务收费标准的，物业服务企业与甲方、业主协商，并经甲方、本物业管理区域内专有部分占建筑物总

面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意：

- 1、公共服务产品能耗价格调整的；
- 2、业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的；
- 3、物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的；
- 4、其他政策性费用调整的。

（三）合同履行期限内，甲方违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期未解决的，乙方可解除合同；造成乙方经济损失的，甲方承担赔偿责任。

（四）合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容、标准，甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给甲方、业主造成重大损失的，甲方、业主可解除合同。

（五）合同履行期限截止，本合同终止。业主大会仍未成立的，甲方与乙方可续订合同。经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主要求，续聘或重新选聘物业服务企业。

第十八条 违约责任

（一）乙方擅自提高收费标准的，对超出标准部分，甲方、业主有权拒绝交纳；已经交纳的，乙方予以返还，并向甲方、业主支付___%的违约金。

（二）甲方、业主未按时、足额交纳物业服务费，经乙方书面催告限期交纳仍未交纳的，承担违约期间未付金额___%的违约金。甲方、业主有正当理由的除外。

（三）甲方违反本合同约定，致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准，给乙方造成损失的，甲方向乙方承担违约责任；给业主或第三人造成损失的，乙方先行赔付后向甲方追偿。业主不以甲方违反合同约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

业主违反本合同约定，致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准，给乙方造成损失的，承担赔偿责任；给甲方、其他业主或第三人造成损失的，乙方先行赔付后向违约业主追偿。

(四) 乙方未履行合同义务或履行合同义务不符合约定的, 甲方、业主有权要求乙方在合理期限内整改, 逾期未整改, 给甲方、业主造成损失的, 承担赔偿责任。

(五) 甲方、乙方任何一方无正当理由提前解除合同的, 应当向对方支付_____元的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的, 承担赔偿责任。

(六) _____。

第十九条 争议解决方式

履行中发生争议的, 双方协商解决, 也可以请求有关部门或行业组织调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的, 按以下第___种方式解决:

(一) 提交_____仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第二十条 其他约定

_____。

第二十一条 合同的生效

合同一式___份, 双方各执___份, 县市区(园区)房地产行政主管部门备案一份, 售房现场、物业服务处各公示一份, 自订立之日起生效。

甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

年 月 日

乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

年 月 日

附件一: 规划平面图

附件二：

物业构成明细单

| 类 型 | 楼(幢)号 | 套(单元)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 | | | |
| 自行车库 | | | |
| 机动车车库 | | | |
| 会 所 | | | |
| 学 校 | | | |
| 幼 儿 园 | | | |
| 文化活动场所 | | | |
| _____用房 | | | |
| 物业服务用房 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 合 计 | | | |
| 备 注 | | | |

附件三：

物业共用部位细目

- 1、房屋承重结构；
- 2、房屋主体结构；
- 3、公共门厅；
- 4、公共走廊；
- 5、公共楼梯间；
- 6、内天井；
- 7、户外墙面；
- 8、屋面；
- 9、传达室；
- 10、_____；
- 11、_____；
- 12、_____；
- 13、_____；
- 14、_____；
- 15、_____。

附件四：

物业共用设施设备细目

1、电梯：

垂直梯_____部；

扶 梯_____部；

_____。

2、绿化率：_____%，计_____平方米；

楼间、集中绿地_____平方米；

砖石铺装_____平方米。

3、区域内市政：

【道路】【楼间道路】_____平方米；

【室外上下水管道】_____米；

【沟渠】_____；

【蓄水池】_____个；

【化粪池】_____个；

【污水井】_____个；

【雨水井】_____个；

变配电系统包括_____；

高压双路供电电源_____；

公共照明设施【路灯】___个；【草坪灯】___个；【 】___个；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】_____；

【高压水泵】【高压水箱】_____个；

【污水泵】_____个；

- 【中水及设备系统】_____；
- 【 _____ 】_____。
- 4、【燃气调节站】_____；
- 5、消防设施包括_____；
- 6、监控设施包括_____；
- 7、避雷设施包括_____；
- 8、空调设备：【中央空调系统】使用范围_____；
- 9、电视共用天线_____；
- 10、电脑网络线_____；
- 11、电讯电话_____；
- 12、地上机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 13、地下机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 14、非机动车库_____平方米；
- 15、垃圾中转站_____个；
- 16、信报箱_____个；
- 17、共用设施设备用房_____平方米；
- 18、物业服务用房_____平方米；
- 19、_____。

附件五：

物业服务事项和标准

附件六：

其他服务事项

第三章 业主大会设立及其活动操作表格（试行）

—

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)：

绵阳市_____区(县、市)_____街道(乡、镇)_____路(街、巷)_____号_____ (物业项目名称)，共_____幢_____单元，总建筑面积_____平方米。其中：住宅共_____幢_____单元，建筑面积_____平方米，商业用房共_____幢_____单元，建筑面积_____平方米。已交付业主的专有部分建筑面积_____平方米、_____套，占物业总建筑面积的_____%、占总套数_____%，均达到50%以上(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，且房屋出售并交付使用的建筑面积_____平方米，占物业总建筑面积的_____%；或物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同届满前90天)，已符合法律、法规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：_____居民(村民)委员会

_____县市区(园区)住建局

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)：

绵阳市_____区(县、市)_____街道(乡、镇)_____路(街、巷)_____号_____ (物业项目名称)总建筑面积_____平方米,共_____户。其中:住宅共_____幢_____单元,商业用房共_____幢单元。内_____名业主签名,已占业主百分之十以上,特提出筹备业主大会申请。

联系人：_____ 联系电话：_____

附件：申请筹备业主大会的业主签名表

申请人：_____ (例：王某等 30 人)

_____年_____月_____日

抄送：_____居民(村民)委员会
_____县市区(园区)住建局

关于组建业主大会筹备组的公告

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定,由_____ (建设单位或业主)申请,经核查,绵阳市_____区(县、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)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、物业项目所在县市区(园区)房地产行政主管部门、街道办事处(乡、镇人民政府)、居民(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三分之二。

三、业主大会筹备组组长由物业项目所在的_____ (街道办事处或乡镇人民政府代表姓名)担任。

四、筹备组中业主代表的确定详见《关于业主大会筹备组产生办法的公告》。

请本物业管理区域内的广大业主按照《_____ 物业项目业主大会筹备组产生办法》的要求和流程,积极踊跃报名和推荐符合条件的筹备组业主代表候选人,共同做好召开业主大会会议的筹备工作。

筹备组组长:XXX

联系电话:12131331

特此公告。

_____街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)

_____年___月___日

_____物业项目业主大会筹备组产生办法

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省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. 本物业管理区域业主大会筹备由业主代表____人（建议由8-15人单数）、建设单位代表__人、县市区（园区）房地产行政主管部门__人、街道办事处（乡、镇人民政府）代表__人、居民（村民）委员会代表__人，共__人（应为单数）组成。

2. 筹备组组长由_____（姓名）担任。

二、筹备组业主代表应当符合下列条件：

- （一）年龄在65岁以下，具有完全民事行为能力；
- （二）具有高中或中专以上学历，具有良好的个人信用，人民银行出具的信用证明达到_____（分或级）标准以上；
- （三）遵守国家有关法律、法规；遵守临时管理规约，模范履行行业义务，未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金，没有破坏房屋结构，违法违规装修、乱搭乱建、擅自改变房屋使用性质等损害业主共同利益的行为或有效整改满半年以上；
- （四）身体健康，遵纪守法，没有司法认定犯罪行为，未被追究过刑事责任；
- （五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
- （六）具有一定组织能力和必要的工作时间；
- （七）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并接受房地产行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）的指导和监督；
- （八）_____。

三、筹备组业主代表采取以下方式产生：

- （一）确定推荐区域。结合本物业项目建筑物类型、幢、单元和

层数情况，本项目共确定为_____个推荐区域，推荐区域分别是_____，每个推荐区域推荐__名业主代表。

(二) 业主代表申报。由各推荐区域业主自荐或推荐区域 10% 业主联名推荐方式报名，经筹备组组长召集县市区(园区)房地产行政主管部门代表、居民(村民)委员会代表资格审查通过后可提名为业主代表候选人。

(三) 业主代表候选人确定后，由_____ (项目所在地街道办事处、乡镇人民政府) 牵头，组织街道办(乡、镇人民政府)、居民(村民)委员会工作人员向业主发放业主大会筹备组业主代表推荐表决票，根据各推荐区域内投票表决情况票高者为筹备组业主代表人选，如候选人得票相同，则相同得票人在相应区域再进行投票表决，直到得票数高者为筹备组业主代表人选。

四、筹备组中的业主代表不宜提名为业主委员会委员候选人；被提名为业主委员会委员候选人的，其在筹备组中的工作自行终止。

五、业主大会筹备组业主代表缺额的，采用在缺额业主代表所在推荐区域内，按被推荐人的推荐票多少依次递补，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按被推荐人的推荐票多少依次递补；若递补不足原名额的，应重新推荐，补齐筹备组缺额后，召开首次业主大会会议。

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。

联系人：_____ 联系电话：_____

特此公告。

附件：首次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

| | | | | | |
|--|--|--------|--------|------|--|
| 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 | | | |
| 报名条件 | | | 是否符合条件 | | |
| (一) 年龄在 65 岁以下，具有完全民事行为能力； | | | | | |
| (二) 具有高中或中专以上学历，具有良好的个人信用，人民银行出具的信用证明达到_(分或级)标准； | | | | | |
| (三) 遵守国家有关法律、法规；遵守临时管理规约，模范履行业主义务，未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金； | | | | | |
| (四) 身体健康，遵纪守法，没有司法认定犯罪行为，未被追究过刑事责任； | | | | | |
| (五) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力； | | | | | |
| (六) 没有破坏房屋结构，违法违规装修、乱搭乱建、擅自改变房屋使用性质等损害业主共同利益的行为； | | | | | |
| (七) 具有一定组织能力和必要的工作时间； | | | | | |
| (八) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并接受房地产行政主管部门和街道办事处(乡、镇人民政府)的指导和监督； | | | | | |
| (九) _____。 | | | | | |
| 报名理由： | | | | | |
| 签 名： | | | | | |

交表时间 _____年____月____日____时

五

首次业主大会筹备组业主代表候选人名单的公示
(公示时间： 年 月 日至 年 月 日止,共3天)

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示如下:

(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 | 推荐区域 | 备注 |
|----|----|----|----|------|------|--------|------|------|----|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

欢迎本物业管理区域广大业主监督,对以上提名首次业主大会筹备组业主代表候选人有异议的业主,可于期间提供相关书面材料及证明材料向筹备组组长反映,逾期未提出异议视为无意见。

联系人: 联系电话:
特此公示。

附件:首届业主委员会委员候选人简历表

_____(物业项目名称)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)
_____年___月___日

首次业主大会筹备组业主代表推荐票

根据业主大会筹备组产生办法,请从本推荐区域以下____名符合条件的业主中,推荐 1 人进入本物业项目首次业主大会筹备组业主代表。

| 序号 | 业主代表报名名单 (姓名按姓氏笔划排序) | 性别 | 年龄 | 职业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分座落 | 物业类型 | 推荐意见 |
|----|-------------------------|----|----|----|------|------|--------|------|------|
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |

说明：

1. 请在推荐候选人中进行推荐,并在推荐人对应的推荐意见栏划“ ”;
2. “ ”推荐意见数不得超过 1 人,多选无效;
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：_____

联系电话：_____ 填写时间：_____年____月____日

七

关于业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告 (不少于7天)

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省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、乡镇或社区、建设单位、业主代表）

二、业主大会筹备组应当自成立之日起90日内组织召开首次业主大会会议，并做好下列筹备工作：

（一）筹备组组长职责：

1. 召集和主持筹备组会议；
2. 对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
3. 签发筹备组公告；
4. 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；

5. 筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

(二) 筹备组在首次业主大会会议召开前应完成下列事项：

1. 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；
2. 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
3. 确定首次业主大会会议表决规则；
4. 拟定管理规约草案、业主大会议事规则草案和业主委员会工作规则草案；
5. 拟定业主委员会选举办法草案，提出业主委员会委员候选人建议名单；
6. 拟定首次业主大会会议筹备及召开会议费用预算明细和结算方案；
7. 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

(三) 筹备组工作原则

1. 筹备组组长召集和主持筹备组会议；
2. 筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意；成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。持保留意见的成员不签字的，不影响决议的效力；
3. 筹备组应当对会议进行书面记录，筹备组组长应当对会议记录签字确认；
4. 筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或其他组织的除外；
5. 筹备组应当自成立之日起 90 日以内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议；
6. 业主大会成立后，筹备组应当将相关资料移交给业主委员会。

特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

_____ 街道办事处 (乡、镇人民政府) (盖章)

_____ 年 ____ 月 ____ 日

关于确定业主身份、业主投票权数和专有部分面积的公示

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省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：(一)依法登记取得房屋所有权的人；(二)因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋所有权的人；(三)因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；(四)因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；(五)基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务。(未办理房屋共有权证的配偶，未依法登记取得房屋所有权，不属于《物权法》第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权人，因此不能认定为业主)

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_____。

特此公示。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

街道办事处 (乡、镇人民政府) (盖章)

_____年___月___日

附件 1

参加业主大会会议的授权委托书

_____业主大会会议组织者：

本人拥有本建筑区划(住宅、商业、办公、工业、其他物业)_____个
产权单位，专有部分面积是_____M2，分别位于本建筑区划内_____
幢_____单元_____楼层_____号，地下_____。因故不
能参加将于_____年___月___日开始的业主大会会议，特委托_____
(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(签名并摁手印)：

年 月 日

关于首次业主大会会议表决规则的公示

根据《物权法》,《四川省物业管理条例》,《建设部业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定,结合本物业管理区域的实际情况,制定本表决规则:

一、业主的投票权数,由专有部分面积和业主人数确定。

二、业主大会确定业主投票权数,按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积:

(一)专有部分面积按照房屋所有权证登记的面积计算;尚未进行登记的,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;

(二)建筑物总面积,按照前项的统计总和计算。物业建筑面积原则上按照每平方米为一个计算单位,对应一票投票权,不足一平方米的部分四舍五入。每位业主持一张表决票,表决票上标明专有部分面积及对应的投票权数。车位等特定空间在首次召开业主大会时计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

三、业主大会确定业主投票权数,按照下列方法认定业主人数和总人数:

(一)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,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,但共有人所代表的业主人数为一人。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;

(二)总人数,按照前项的统计总和计算。

四、业主应当自行行使投票权。业主因故不能参加业主大会会议的,可以书面委托代理人参加业主大会会议并行使投票权。被委托人可同时代理其他业主的具体人数不得多于5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。业主为法人的,由其法定代表人或委托代理人行使投票权。业主行使投票权,表决票一经投入投票箱,不得再进行任何更改。

五、未参与表决的业主,其投票权数在业主大会制定管理规约或者业主大会议事规则作出规定前不计入已表决的多数票。

六、业主人数较少,采用集体讨论形式召开业主大会会议的,到会业主所代表的投票权数对应的专有部分面积应当占建筑物总面积过半数,且到会业主所代表的人数要超过总业主人数的二分之一,会议方有效,由参会业主讨论表决。

七、业主人数较多,采用书面征求意见形式召开业主大会会议的,筹备组应当将征求意见书送交每一位业主,无法送达的,应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的,表决意见应由业主本人签名。投票的业主所持有的投票权数对应的专有部分面积,应当占建筑物总面积过半数,投票的业主人数应当超过总业主人数的二分之一,业主大会会议方有效。

表决程序:筹备组根据本物业管理区域的实际情况,可组建若干收发票组,唱票组,计票组,监票组等工作组,每组三人以上,由筹备组成员和从本物业管理区域内招募的热心业主组成。委员候选人及与其有利害关系的业主应回避,不能担任收发票,唱票,计票,监票等工作。筹备组根据业主大会会议通知上确定的时间,地点和形式,组织召开首次业主大会会议。

(一)采用书面征求意见形式召开业主大会的,按以下程序进行:

1、发放表决票。筹备组或筹备组组建的收发票组负责此项工作。收发票组将表决票送达每户业主,确认业主身份。业主须在表决票发放签收登记表上签字。如收到表决票的是非业主时,应交待非业主及时转交或告知业主。发放表决票工作开始3日后,无法送达的,筹备组应当在物业管理区域内公告(公告内容包括:无法送达的业主名单,注意事项:请业主见公告后速与筹备组联系,在投票截止时间前领取表决票并行使投票权,筹备组联系方式)。

2、投票。投票可采用"流动投票"或"集中投票"或两者相结合的方式进行。投票时间不宜超过7日(发放表决票与投票工作可以同时进行)。但投票截止时,回收选票未达到召开业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加的条件的,应张贴通知,继续征集未投票业主的投票。

(1)流动投票。投票期限内,筹备组或收发票组上门收集业主的投票,确认业主身份后,业主可将填好的票投入到筹备组或收发票组携带的流动票箱内,并在投票登记表上签字。

(2)集中投票。筹备组或收发票组集中一个时段在物业管理区域出入口或指定地点设立投票箱。业主将填好的表决票,持业主身份的有效证明到指定的投票箱进行投票。筹备组或收发票组应当在投票点做好验核业主身份,签收表决票及登记等工作。社区居委会在现场监督。业主因故不能参加投票的,可书面委托代理人代为投票。代理人须出示业主身份有效证明,书面委托书及本人合法的有效证件。投票的时间超过一天的,在投票当天截止的时间,筹备组或收发票组应对投票箱封箱,封好的投票箱放置在筹备组或指定的安全地点,任何人不得毁损投票箱。

3、计票。投票结束后,在街道办事处,社区居委会的指导监督下,由监票组,计票组进行公开唱票,验票,统计投票结果。有条件的,计票应考虑采用电脑计算等科技手段,提高计票准确率和工作效率。

(二)采用集体讨论(现场大会)的形式召开业主大会的,按以下程序进行:

1、入场登记。由筹备组根据业主清册对到会的业主核对身份,业主签到登记。非业主,物业使用人参加大会的,需出示业主身份有效证明,书面委托书,以及本人合法的有效证件。筹备组要确认到会的业主数量及其代表的投票权数符合召开业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加的条件后才能宣布大会开始。

2、宣布会议议程,介绍委员候选人,宣读《管理规约》,《业主大会议事规则》,《业主委员会选举办法》,《首次业主大会会议表决规则》及注意事项。

3、发放表决票。发放组核对业主身份后发放表决票,业主须在表决票发放签收登记表上签字。

4、投票。业主填写好表决票后,自行投放到会场设置的投票箱内。

5、统计投票结果。在街道办事处,社区居委会的指导监督下,由唱票组,监票组,计票组现场开箱,公开唱票,验票,统计投票结果。有

条件的,计票应考虑采用电脑计算等科技手段,提高计票准确率和工作效率。

八、业主大会决定"筹集和使用专项维修资金"和"改建,重建建筑物及其附属设施"的事项,应当经业主投票权数对应的专有部分面积占建筑物总面积 2/3 以上,且业主人数占总人数 2/3 以上的业主同意;决定其他事项,应当经业主投票权数对应的专有部分面积占建筑物总面积过半数,且业主人数占总人数过半数的业主同意。

九、本表决规则规定未尽事宜的处理以及本规则的解释,由业主大会会议筹备组负责解释。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)
街道办事处 (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《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省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，并符合下列条件：

- （一）年龄在 65 岁以下，具有完全民事行为能力；
- （二）具有高中或中专以上学历，具有良好的个人信用，人民银行出具的信用证明达到_____（分或级）标准；
- （三）遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务，未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金；
- （四）身体健康，遵纪守法，没有司法认定犯罪行为，未被追究过刑事责任；
- （五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
- （六）没有侵害业主共同权益行为的，包括不缴存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、侵害相邻权利人合法权益、非法组织集会等；
- （七）具有一定组织能力和必要的工作时间；
- （八）本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的物业服务企业、机构中任职；
- （九）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并接受县市区（园区）房地产行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）的指导和监督；
- （十）_____。

二、采用下列第__项（选其一）办法产生候选人：

1.在业主自愿报名的基础上,由业主大会筹备组根据业主报名情况和名额分配方式确定候选人名单。

2.在业主自愿报名的基础上,由业主大会筹备组向业主发放候选人推荐票,根据小区业主投票情况,按得票的多少产生。

3._____。

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:1. 业主委员会候选人承诺书

2. 业主委员会委员候选人报名表

_____(物业项目名称)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)

____年__月__日

附件 1：

业主委员会候选人承诺书

本人_____，性别_____，年龄_____，学历_____，住址_____幢_____单元_____楼_____（门号），专有部分建筑面积_____平方米，联系电话_____。本人自愿参加业主委员会委员候选人竞选，为明确职责义务，现书面郑重承诺如下：

一、本人提交的简历、房地产权证、身份证和有关资历证明完全属实。

二、本人承诺在业主委员会任职期间自觉学习物业管理相关知识。

三、坚持公平、公开、公正处理小区相关事宜，坚决维护全体业主的共同利益，决不利用业主委员会委员身份谋取任何个人利益；

四、遵守物业管理法律法规和小区管理规约、业主大会议事规则和业主委员会工作规则，没有侵害业主共同权益行为的，包括不缴存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、侵害相邻权利人合法权益、非法组织集会等；

五、热心公益事业，有较充裕的时间，认真履行好业主委员会委员职责；

六、自觉自愿接受小区全体业主的监督。

七、本人无下列情形之一：

（1）已宣告破产或担任企业法定代表人期间，该企业破产 3 年以内的；

（2）因身体或精神上的疾病丧失履行职责能力的；

（3）有违法犯罪行为被司法部门认定或正在接受调查的；

（4）个人所负数额较大的债务到期未清偿。

九、由于本人违反法律、法规或业主大会议事规则、管理规约的规定，给业主造成损失的，本人依法承担赔偿责任。

以上承诺，完全属实，否则依法承担一切责任。

承诺人：_____（签字摁手印）

_____年___月___日

附件 2 :

首届业主委员会委员候选人报名表

| | | | | | | |
|--|--|----------|--|--------|--|------|
| 姓名 | | 性别 | | 出生年月 | | 贴照片处 |
| 职业 | | 文化程度 | | 政治面貌 | | |
| 工作单位 | | 联系电话 | | 专有部分面积 | | |
| 专有部分座落 | | 房屋的所有权证明 | | | | |
| 报名条件 | | | | 是否符合条件 | | |
| (一) 年龄在 65 岁以下, 具有完全民事行为能力; | | | | | | |
| (二) 具有高中或中专以上学历, 具有良好的个人信用, 人民银行出具的信用证明达到(分或级)标准; | | | | | | |
| (三) 遵守国家有关法律、法规; 遵守业主大会议事规则、管理规约, 模范履行业主义务, 未欠缴物业服务费用和建筑物及其附属设施维修资金; | | | | | | |
| (四) 身体健康, 遵纪守法, 没有司法认定犯罪行为, 未被追究过刑事责任; | | | | | | |
| (五) 热心公益事业, 责任心强, 公正廉洁, 具有较强的社会公信力; | | | | | | |
| (六) 没有破坏房屋结构, 违法违规装修、乱搭乱建、擅自改变房屋使用性质等损害业主共同利益的行为; | | | | | | |
| (七) 具有一定组织能力和必要的工作时间; | | | | | | |
| (八) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责, 并接受县市区(园区)房地产行政主管部门和街道办事处(乡、镇人民政府)的指导和监督; | | | | | | |
| (九) _____。 | | | | | | |

| |
|---|
| 个人简历： |
| 报名理由： |
| 履职承诺： <p style="text-align: right;">签 名： _____年__月__日</p> |
| 资格审核意见： <p style="text-align: right;">业主大会筹备组组长签名： _____年__月__日</p> |

注：1.此表（除资格审核意见）须由本人填写；

2.房屋的所有权证明包括：房屋所有权证、房屋他项权证、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法律法规规定已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的的相关证明。

首届业主委员会候选人推荐票

根据首届业主委员会委员候选人产生办法,请从以下____名符合条件的业主中,推荐____人为业主委员会候选人。

| 序号 | 业主委员候选人报名名单 (按姓氏笔画排序) | 性别 | 出生年月 | 职业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分座落 | 物业类型 | 推候选人荐意见 |
|----|--------------------------|----|------|----|------|------|--------|------|---------|
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |

说明:1. 请对以上业主进行推荐,并在推荐人对应的意见栏划“ ”;
 2. “ ”推荐意见数不得超过__人,多投无效;
 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: _____

联系电话: _____ 填写时间: _____年____月____日

十四

关于首届业主委员会委员候选人名单的公告
(公告时间 年 月 日至 年 月 日共7天)

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 | 推荐区域 | 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)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)
_____年____月____日

关于首届业主委员会选举办法草案的公示

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省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（设立候补委员的，候补委员___名），其中主任1名、副主任___名。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。

二、选举办法

首届业主委员会委员在委员候选人中选举产生，并应当经专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上业主同意，相关方法如下：

1. 经专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上业主同意的委员候选人数超过应选委员数的，按得票多少依次当选首届业主委员会委员；

2. 经专有部分占建筑物总面积二分之一以上且占总人数二分之一以上业主同意的委员候选人数没有达到应选委员数的，按下列第种方式选举产生首届业主委员会：

（1）符合当选条件的委员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原委员候选人中进行补选；

（2）符合当选条件的委员候选人确认当选首届业主委员会委员，缺额委员重新确定委员候选人后进行补选；

（3）减少委员人数，成立不少于5人单数的首届业主委员会；

(4)_____。

设立候补委员制度的，候补委员当选条件与正式委员相同，在产生首届业主委员会委员后的候选人中，按得票多少产生。候补委员人数不得超过正式委员人数的百分之五十。

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)业主大会筹备组组长(签名)

街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)

____年____月____

附件：

业主委员会委员候选人基本情况表

| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 职业 | 文化程度 | 政治面貌 | 专有部分座落 | 专有部分面积 M ² | 物业类型 | 工作经历 |
|----|----|----|----|----|------|------|--------|-----------------------|------|------|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

注：此表可复印

关于业主大会会议拟表决事项的公告

根据《物权法》、国家、省、市《物业管理条例》、住房城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，首次业主大会筹备组已完成了首次业主大会会议召开前应完成筹备事项，于年月日经业主大会筹备组确定，并在小区公示公告后，确定首次业主大会于____年__月__日至____年__月__日在小区____位置进行了公示，筹备组对照业主提出的意见和建议进行了修改和说明，现按规定对首次业主大会会议拟表决事项及内容进行公告。

1.首次业主大会会议定于____年__月__日至____年__月__日在____（会议地点）采取____形式召开；

2.会议拟表决事项：（一）表决《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》；（二）选举产生业主委员会；（三）……

公告时间自____年__月__日__时至____年__月__日__时止（不得少于15天）。请广大业主相互转告和监督。

联系人：_____ 联系电话：_____

筹备组办公地址：_____

附件：1.管理规约（草案）

2.主大会议事规则（草案）

3.业主委员会工作规则（草案）

4.首次业主大会业主委员会委员候选人建议名单

5.……

（以上附件内容均应同时在该小区显著位置与该公告同步公告）

_____（物业项目名称）业主大会筹备组组长（签名）

街道办事处（乡、镇人民政府）（盖章）

_____年__月__日

十七

附件 1：

编号：_____

业主大会会议表决票
（用于表决《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》等重大事项）

投票人姓名（名称）：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积（M2）：_____

专有部分座落：_____物业类型_____（住宅、商业、办公、其他等）

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

| 事 项 | 表决意见 |
|-----------------|------|
| 《管理规约（草案）》 | |
| 《业主大会议事规则（草案）》 | |
| 《业主委员会工作规则（草案）》 | |
| | |

说明：

1. 请对以上事项进行表决，“赞同”的，在其对应的表决意见栏内划“ ”，“反对”的划“X”，“弃权”的不划任何符号；

2. 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；

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，并根据委托书内容进行投票表决并签名。

投票人签名：_____ 填写时间：____年____月____日

-----（此处加盖街道办事处（乡、镇人民政府）公章）-----

表决票存根

编号：_____

专有部分座落：_____；

专有部分面积：_____；投票权数：_____；

领票业主签字：_____；业主联系电话：_____；

领票时间：_____；代理人签字：_____；

表决议题：制定《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》等

附件 2 :

业主大会会议表决票 编号 : _____
(选举产生业主委员会)

投票人姓名 (名称) : _____ 联系电话 : _____

投票权数 : _____ 专有部分建筑面积 (M²) : _____

专有部分座落 : _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人 : _____ 联系电话 _____ 填写时间 : _____

| 序号 | 委员候选人姓名 (按姓氏笔划排序) | 表决意见 |
|----|------------------------|------|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |
| 6 | | |
| 7 | | |

说明 :

1. 请对以上委员候选人进行表决,“赞同”的,在其对应的表决意见栏内划“ ”,“反对”的划“ X”,“弃权”的不划任何符号;

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,要求字迹清楚,符号准确,票面清洁;

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,并根据委托书内容进行投票表决并签名。

投票人签名 : _____ 填写时间 : _____ 年 _____ 月 _____ 日

----- (此处加盖街道办事处 (乡、镇人民政府) 公章) -----

表决票存根 编号 : _____

专有部分座落 : _____ ;

专有部分面积 : _____ ; 投票权数 : _____ ;

领票业主签字 : _____ ; 业主联系电话 : _____ ;

领票时间 : _____ ; 代理人签字 : _____ ;

附件 3 :

编号 : _____

业主大会会议表决票 (续聘、更换物业服务企业)

投票人姓名(名称) : _____ 联系电话 : _____
 投票权数 : _____ 专有部分建筑面积 (M2) : _____
 专有部分座落 : _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
 代理人 : _____ 联系电话 _____ 填写时间 : _____

一、续聘物业服务企业的主要内容

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该由投票人填写) |
|------------------|---|----------------------------|
| 续聘物业服务企业 | 续聘现有的 _____ 物业服务企业 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 续聘拟签订的物业服务合同(草案) | _____ 年 _____ 月 _____ 日到 _____ 年 _____ 月 _____ 日在 _____ 公告的续聘拟签订的《物业服务合同》(草案) | 同意 () 反对 () 弃权 () |

二、若业主大会未表决同意续聘物业服务企, 更换物业服务企业表决的主要内容

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该由投票人填写) | 备注 |
|---|--|----------------------------|-------------------|
| 管理方式 | 1. 委托物业服务企业管理 | 同意 () | 选其中 1 项 括号打“√” |
| | 2. 其他 _____ | 同意 () | |
| 选聘方式 (选其中 1 项) | 1. 公开招标 | 同意 () | 选其中 1 项 括号打“√” |
| | 2. 邀请招标 | 同意 () | |
| | 3. 其他 _____ | 同意 () | |
| 选聘实施者 | 1. 业主委员会 | 同意 () | 选其中 1 项 括号打“√” |
| | 2. 代理机构 | 同意 () | |
| | 3. 其他 _____ | 同意 () | |
| 选聘方案(草案) | 是否同意 _____ 年 _____ 月 _____ 日到年 _____ 月 _____ 日小区公示和公告的《选聘方案》(草案) | 同意 () 反对 () 弃权 () | |
| 备注: 1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”, 选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√” 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 该表决项视为弃权。 3、业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4、表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。 | | | |

投票人(签字): _____ 年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根

编号 : _____

专有部门座落 : _____ ;
 专有部分面积 : _____ ; 投票权数 : _____ ;
 领票业主签字 : _____ ; 业主联系电话 : _____ ;
 领票时间 : _____ ; 代理人签字 : _____ ;
 表决议题 : 续聘、更换物业服务企业

附件 4：

编号：_____

业主大会会议表决票
(用于决定选聘物业服务企业)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M²)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

选聘物业服务企业的主要内容

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该由投票人填写) |
|--|--|-------------------------|
| 选聘物业服务企业 | 选聘_____物业服务企业提供服务 | 同意() 反对() 弃权() |
| 选聘拟签订的物业服务合同(草案) | _____年_____月_____日到_____年_____月_____日在_____公告的续聘拟签订的《物业服务合同》(草案) | 同意() 反对() 弃权() |
| 备注：1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”，选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√” 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，该表决项视为弃权。 3、业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4、表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。 | | |

投票人(签字)：

年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根

编号：_____

专有部分座落：_____；

专有部分面积：_____；投票权数：_____；

领票业主签字：_____；业主联系电话：_____；

领票时间：_____；代理人签字：_____；

表决议题：1. 续聘物业服务企业以及物业服务合同的主要内容

2. 重新选聘物业服务企业以及物业服务合同的主要内容

附件 5 :

编号 : _____

业主大会会议表决票 (用于筹集、使用房屋专项维修资金)

投票人姓名(名称) : _____ 联系电话 : _____
 投票权数 : _____ 专有部分建筑面积 (M²) : _____
 专有部分座落 : _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
 代理人 : _____ 联系电话 _____ 填写时间 : _____

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该项由投票人填写) |
|---|--|----------------------------|
| 房屋专项维修资金统筹方案 | 一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的 30%时,由业主委员会按下列第__项方式,向该幢或者该户门号业主续筹维修资金: (一) 一次性缴存; (二) 按__元/平方米逐月缴存; (三) _____。 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 使用方案 | 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的,由物业服务企业直接组织实施,费用按规定从维修资金中列支。 (一) 属规定的急修项目; (二) 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况; (三) 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋; (四) 出现法规、规章和有关计算标准规定的情形; (五) 物业维修、更新、改造费用在_____元以下; (六) _____。 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的,经业主大会同意后,由物业服务企业组织实施,费用按规定从维修资金列支。 (一) 物业维修、更新、改造费用在_____元以上; (二) _____。 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 备注: 1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”,选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√” 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的,该表决项视为弃权。 3、业主委托代理人参加业主大会会议的,代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会,并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4、表决票送达的方式:当面领取或送达,并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收;投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内;按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。 | | |

投票人(签名): _____ 年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根

编号 : _____

专有部门座落 : _____ ;
 专有部分面积 : _____ ; 投票权数 : _____ ;
 领票业主签字 : _____ ; 业主联系电话 : _____ ;
 领票时间 : _____ ; 代理人签字 : _____ ;
 表决议题 : 本物业管理区域筹集、使用房屋专项维修资金

附件 6 :

编号 : _____

业主大会会议表决票
(用于表决本栋建筑物筹集、使用房屋专项维修资金)

投票人姓名(名称) : _____ 联系电话: _____
投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M2) : _____
专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
代理人: _____ 联系电话 _____ 填写时间: _____

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见 (该项由投票人填写) |
|---|---|-------------------------------------|
| 房屋专项维修资金统筹方案 | 一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的 30%时, 由业主委员会按下列 第__项方式, 向该幢或者该户门号业主续筹维修资金: (一) 一次性缴存; (二) 按__元/平方米逐月缴存; (三) _____。 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 房屋专项维修资金使用方案 | 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的, 由物业服务企业直接组织实施, 费用按规定从维修资金中列支。 (一) 属规定的急修项目; (二) 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况; (三) 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋; (四) 出现法规、规章和有关计算标准规定的情形; (五) 物业维修、更新、改造费用在_____元以下; (六) _____。 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的, 经业主大会同意后, 由物业服务企业组织实施, 费用按规定从维修资金列支。 (一) 物业维修、更新、改造费用在_____元以上; (二) _____。 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 备注: 1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”, 选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√” 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 该表决项视为弃权。 3、业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4、表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。 | | |

投票人(签名): _____ 年 月 日

(此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章)

表决票存根

编号 : _____

专有部门座落: _____;
专有部分面积: _____; 投票权数: _____;
领票业主签字: _____; 业主联系电话: _____;
领票时间: _____; 代理人签字: _____;
表决议题: 本栋物业管理区域筹集、使用房屋专项维修资金

附件 7 :

编号 : _____

业主大会会议表决票 (用于全体业主共有部分的管理、经营与收益分配)

投票人姓名(名称) : _____ 联系电话 : _____

投票权数 : _____ 专有部分建筑面积 (M2) : _____

专有部分座落 : _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人 : _____ 联系电话 _____ 填写时间 : _____

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该项由投票人填写) |
|--|--|----------------------------|
| 经营方式 | 委托物业服务企业统一实施 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| | 自行实施 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| | 其他 _____ | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 分配方案 | 属于全体业主共有部分所得收益, 按下列第 _____ 中方式分配: 1、将业主所得收益的 _____ %用于补充建筑物及其附属设施维修资金, 统一归集到市维修资金监管专户; 2、将业主所得收益的 _____ %用于业主大会会议召开; 3、将业主所得收益的 _____ %用于业主委员会依法开展工作; 4、将业主所得收益的 _____ %用于弥补物业管理区域内物业服务费用的不足; 5、 _____。 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 分配比例 | 按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配 | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| | 其他 _____ | 同意 () 反对 () 弃权 () |
| 备注: 1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√” 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 视为弃权。 3、业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4、表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。 | | |

投票人(签名): _____ 年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根

编号 : _____

专有部门座落 : _____ ;

专有部分面积 : _____ ; 投票权数 : _____ ;

领票业主签字 : _____ ; 业主联系电话 : _____ ;

领票时间 : _____ ; 代理人签字 : _____ ;

表决议题: 本物业管理区域属全体业主共有部分的管理、经营与收益分配

附件 8 :

编号 : _____

业主大会会议表决票 (相关业主共有部分的管理、经营与收益分配)

投票人姓名(名称) : _____ 联系电话 : _____
 投票权数 : _____ 专有部分建筑面积(M²) : _____
 专有部分座落 : _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
 代理人 : _____ 联系电话 _____ 填写时间 : _____

| 表决项目 | 表决内容 | 表决意见(该项由投票人填写) |
|------|---|-------------------------|
| 经营方式 | 委托物业服务企业统一实施 | 同意() 反对() 弃权() |
| | 自行实施 | 同意() 反对() 弃权() |
| | 其他 _____ | 同意() 反对() 弃权() |
| 分配方案 | 属于相关业主共有部分所得收益,按下列第 _____ 中方式分配: 1、将业主所得收益的 _____%用于补充建筑物及其附属设施维修资金,统一归集到市维修资金监管专户; 2、将业主所得收益的 _____%用于业主小组会议召开; 3、将业主所得收益的 _____%用于弥补相关建筑物物业服务费用的不足; 4、 _____。 | 同意() 反对() 弃权() |
| 分配比例 | 按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配 | 同意() 反对() 弃权() |
| | 其他 _____ | 同意() 反对() 弃权() |

备注: 1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的,视为弃权。
 3、业主委托代理人参加业主大会会议的,代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会,并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
 4、表决票送达的方式:当面领取或送达,并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收;投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内;按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签名): _____ 年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根

编号 : _____

编号 : _____ ; 专有部门座落 : _____ ;

专有部分面积 : _____ ; 投票权数 : _____ ;

领票业主签字 : _____ ; 业主联系电话 : _____ ;

领票时间 : _____ ; 代理人签字 : _____ ;

表决议题 : 本物业管理区域属全体业主共有部分的管理、经营与收益分配

附件 9：

编号：_____

业主大会会议表决票
(修改《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M²)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

| 表决权 | 表决内容 | 表决意见(该项由业主填写) |
|-----------|-----------------|-------------------------|
| 管理规约 | 《管理规约》(草案) | 同意() 反对() 弃权() |
| 业主大会议事规则 | 《业主大会议事规则》(草案) | 同意() 反对() 弃权() |
| 业主委员会工作规则 | 《业主委员会工作规则》(草案) | 同意() 反对() 弃权() |

备注：1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，视为弃权。
 3、业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
 4、表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签名)：_____年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根 编号：_____

编号：_____； 专有部门座落：_____；

专有部分面积：_____； 投票权数：_____；

领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；

领票时间：_____； 代理人签字：_____；

表决：《管理规约》、《业主大会议事规则》、《业主委员会工作规则》

附件 10：

编号：_____

业主大会会议表决票 (终止业主委员会委员资格)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M2)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

| 人员姓名 | 业主委员会内分工情况 | 终止委员资格的理由 | 表决意见 (该项由业主填写) |
|-------|------------|-----------|-------------------------|
| × × × | | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | | 同意() 反对() 弃权() |

备注：1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
 2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，视为弃权。
 3、业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
 4、表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签名)：_____年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根 编号：_____

编号：_____； 专有部分座落：_____；

专有部分面积：_____； 投票权数：_____；

领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；

领票时间：_____； 代理人签字：_____；

表决议题：终止业主委员会委员资格

附件 11：

编号：_____

业主大会会议表决票 (补选业主委员会委员)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M2)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

| 委员候选人姓名 | | 表决意见 (该项由业主填写) |
|---------|--|-------------------------|
| × × × | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | 同意() 反对() 弃权() |
| × × × | | 同意() 反对() 弃权() |

备注：1、请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
2、业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，视为弃权。
3、业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
4、表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签名)：_____年 月 日

----- (此处加盖街道办事处(乡、镇人民政府)公章) -----

表决票存根 编号：_____

编号：_____； 专有部门座落：_____；

专有部分面积：_____； 投票权数：_____；

领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；

领票时间：_____； 代理人签字：_____；

表决议题：补选业主委员会委员资格

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 | | | 同意票统计 | | | | 是否 通过 |
|-------------|---|-----------|-----------|-----------|-------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| | | | | 人 数 | | 面 积 | | |
| | 同意 (张) | 反对 (张) | 弃权 (张) | 投票权 人数 | 占投票权 总人数比 例 | 专有部 分 面积 (M ²) | 占建筑 物总面 积比例 | |
| 《管理规约》 | | | | | | | | |
| 《业主大会议事规则》 | | | | | | | | |
| 《业主委员会工作规则》 | | | | | | | | |
| 备 注 | 本物业管理区域业主投票权总人数_____, 建筑物总面积_____M ² 。表决《管理规约》、 《业主大会议事规则》参会人数_____占投票权总人数_____%，其专有部分面积合计_____M ² 占建筑物总面积_____%。应发表决票_____张，实发表决票_____张，回收票_____张（其 中无效票____张），未回收票____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 (按同意票 得票多少排 序) | 有效票：_____张 | | | 已确认 参会未 表决票 (张) | 同意票统计 (已确认参会未表决业主的投票权数是否计入已表 决的多数票，根据业主大会议事规则规定操作，未 作规定的，不得计入) | | | | 是否 当选 |
|----|--|------------|-----------|-----------|--------------------------|---|-------------------|------------------------------|-------------------|----------|
| | | 同意 (张) | 反对 (张) | 弃权 (张) | | 人 数 | | 面 积 | | |
| | | | | | | 投票权人 数 | 占投票权 总 人数比例 | 专有部分 面积 (M ²) | 占建筑物 总面积比 例 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 备注 | 本物业管理区域业主投票权总人数_____, 建筑物总面积_____M ² 。选举业主委员会参会人数_____占投票权总 人数_____%，其专有部分面积合计_____M ² 占建筑物总面积_____%。应发表决票_____张，实发表决票_____张，回收 票_____张(其中无效票_____张)，未回收票_____张。 | | | | | | | | | |

关于业主大会会议决议的公告 (不少于7日)

根据有关法律法规规定和本物业管理区域业主大会筹备安排，
____年__月__日至____年__月__日，本区域采用____
(集体讨论/书面征求意见)的形式组织召开了业主大会会议，会议
会议应参加人数____人，建筑物总面积共____m²，实际参加____人，
专有部分面积共____m²，符合法定形式和要求，会议有效。本次业主
大会会议按照预先公示的议程内容，依次进行了表决，形成决议如下。

一、表决《____项目管理规约》(草案)，同意业主人数____人，
占总人数____%，同意业主专有部分面积共____m²，占建筑物业总面积
____%，达到法定表决条件，会议表决通过；

二、表决《____项目业主大会议事规则》(草案)，同意业主人
数____人，占总人数____%，同意业主专有部分面积共____m²，占建筑
物业总面积____%，达到法定表决条件，会议表决通过；

三、表决《____项目业主委员会工作规则》(草案)，同意业主
人数____人，占总人数____%，同意业主专有部分面积共____m²，占建
筑物业总面积____%，达到法定表决条件，会议表决通过；

四、选举产生了_____(项目)业主委员会委员(候补委员)
____人，名单按得票顺序依次为：委员 ×××、×××、×××、
×××；候补委员×××、×××、×××。

五、……

_____(物业管理名称)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡、镇人民政府)(盖章)
____年__月__日

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）的指导监督和_____区、县（市）住建局的业务指导下，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》、《业主大会议事规则》、《业主委员会议事规则》，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.《业主委员会议事规则》
4.首届业主委员会委员名单

_____（物业项目名称）业主大会筹备组组长（签名）
街道办事处（乡、镇人民政府）（盖章）
_____年_____月_____日

附件：

首届业主委员会委员名单

| 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 | 联系电话 |
|----|----|----|------|------|------|------|--------|------|
| 正式 | | | | | | | | |
| 正式 | | | | | | | | |
| 正式 | | | | | | | | |
| 正式 | | | | | | | | |
| 正式 | | | | | | | | |
| 候补 | | | | | | | | |
| 候补 | | | | | | | | |

绵阳市物业管理区域内 业主委员会备案

登 记 表

申请单位：_____

填报时间：_____

填表须知

- 一、备案的业主委员会须按表内所列栏目如实填写。
- 二、本表请使用 A4 纸正反双面打印。
- 三、填写内容用微机录入后打印输出或用黑色或蓝色墨水填写，字迹要清晰、工整。
- 四、本表内的数字、时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。
- 五、本表填写一式两份，报物业项目所在地街道办事处（乡、镇人民政府）备案。

承诺书

郑重承诺在办理_____事项时，所提交的相关资料，填写内容及相关人员（单位）的签名盖章等具有真实性、有效性、合法性，并特作承诺，如有不实，愿承担由此引起的一切法律责任。

承诺人签字（业委会成员）：

_____年____月____日

绵阳市业主委员会备案表

| | | | | |
|---------|------------------------------------|--|--------------|------------|
| 物业项目情况 | 项目名称 | | 管辖社区 | |
| | 项目地址 | | | |
| | 开发建设单位 | | 负责人 | 联系电话 |
| | 物业服务单位 | | 负责人 | 联系电话 |
| | 总建筑面积 (万m ²) | | 总户数 (户) | 入住率 (%) |
| 业主委员会情况 | 业主委员会名称 | | 负责人 | 联系电话 |
| | | | 会议召集人 | 联系电话 |
| | 业主大会召开时间 | | 业主大会会议地点 | |
| | 业主面积 表决权数 | | 业主人数 表决权数 | |
| | 填表人 | | | |
| 备案要件情况 | 1. 筹备组出具的由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告 | | | |
| | 2. 业主大会决议 | | | |
| | 3. 管理规约 | | | |
| | 4. 业主大会议事规则 | | | |
| | 5. 业主委员会工作规则 | | | |
| | 6. 业主委员会委员名单 | | | |
| | 7. 业主委员会决议事项 | | | |
| | 8. 筹备期间会议刻录及业主大会和业主委员会会议选举过程资料 | | | |

附件 2

绵阳市业主委员会备案通知书

编号： 业委备（ ）第 号

_____（项目业主委员会）：

你委会提交的关于_____（XX
区 XX 项目第 X 届业委会）备案材料收悉，现同意给予备案，
备案主要内容如下：

- 一、项目名称：_____
- 二、项目地址：_____
- 三、业主委员会名称：_____
- 四、业主委员会成员（共： 人）：
主任：XX X；
副主任 XXX、XXX
成员：XXX、XXX、XXX、XXX、XXX、XXX
- 五、业主委员会联系人：_____联系电话：_____

_____街道办事处（乡、镇人民政府）
_____年___月___日

抄送：_____县市区（园区）住建局

注：业主委员会凭此备案通知书向物业所在地公安机关申
请刻制业主委员会印章，印章格式如下：



样式一：小区



样式二：大厦

绵阳市业主大会设立与运作流程图

| | 业主 | 开发建设单位 | 物业服务企业 | 区(市)县房产管理部门 | 街道办事处 乡镇人民政府 | 社区居(村)民委员会 | 筹备组 | 业主大会首届业主委员会 | 备注 |
|--------------|------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|---|------------|--|-------------|--|
| 业主大会设立 | 提出申请 | | | 了解掌握物业管理区域内专有部门交付和业主入住情况 | 对符合设立业主大会条件的,予以指导 | | | | |
| | 符合业主大会设立条件 | 向街道办事处、乡(镇)人民政府提出书面要求 | 书面报告街道办事处(乡镇政府) | | 接受开发建设书面报告或业主设立业主大会书面要求,并对其法规政策讲解,告知注意事项 | | | | |
| | 成立业主大会 | | | | 组织业主成立业主大会筹备组,派员担任筹备组组长 | | 自成立之日起3日内在小区内书面公告筹备组成员名单和工作职责 | | |
| | 首次业主大会会议准备 | 参与、组织成立业主大会筹备组,所占比例不得低于筹备组总人数的2/3 | 派员参加业主大会筹备组工作,并承担筹备组的必要经费 | 配合业主大会筹备组工作 | 指导筹备组工作;了解和掌握筹备组的工作情况,对筹备工作中出现的问题,及时予以指正,并督促其改正 | | (一)确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积;(二)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;(三)确定首次业主大会会议表决规则;(四)拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;(五)拟定业主委员会选举办法草案,提出业主委员会委员候选人建议名单;(六)拟定首次业主大会会议筹备及召开会议费用预算明细和结算方案;(七)召开首次业主大会会议的其他准备工作。上述事项公示时间不少于7日,在公示期间,业主可以对以上事项向筹备组提出建议和意见,筹备组应当予以记录。公示期满后7日以内,筹备组应当参考业主的建议和意见对各事项进行修改,并将修改后的文本向业主公示。对业主提出的建议和意见未采纳的,应作说明。 | | 业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可采用书面征求意见的形式 |
| 召开首次业主大会会议 | | | | | | | | | |
| 召开第一次业主委员会会议 | 参加首次业主大会 | 配合首次业主大会会议工作 | 配合首次业主大会会议工作 | | 派员参加首次业主大会会议并进行现场指导 | | 组织召开首次业主大会,进行表决票的发放、回收、核验、统计工作;会议表决通过管理规约、业主大会议事规则,选举产生业主委员会自业主大会依法设立之日起,筹备组职责自行终止,向业主委员会移交资料后自行解散 | | 业主大会会议表决形式或采用:设投票箱、专人送达、回收意见、发送电子邮件、发送传真件等 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|--|------------|--|--|----------------|---|--|--|--|
| | | | | | | | | | 业主委员会选举产生之日起7日内召开业主委员会第一次会议，并选举产生主任、副主任 | |
| | | | | | 接受业主大会设立备案资料，材料齐全的，15个工作日内予以备案；并于备案之日起7日内，将备案记录抄告区（市）县房产管理部门，并通报社区居发委员会、公安派出所，出具业主大会设立相关证明 | | | | 自业主大会依法设立之日起30日内，准备备案资料报街道办事处、乡镇人民政府 | 业主大会设立备案资料；业主委员会备案登记表；管理规约、业主大会议事规则、选举和表决结果统计表、业主委员会组成人员基本情况和分工情况、其他资料 |
| | | | | 首次业主大会会议中存在违反法律、法规情况的，应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主 | | 指导业主大会和业主委员会工作 | | | 申请刻制业主大会、业主委员会印章 | |
| 业主大会会议 | 参加业主大会会议 | | 配合业主大会会议工作 | | 业主委员会逾期不召开业主大会会议的，经业主申请，可以组织业主召开业主大会会议 | | | | 根据业主的意见、建议等，形成议案后组织召开业主大会会议 | |
| | | | | | 对业主大会做出的决定违反法律、法规的，应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主 | | | | 将业主大会的决定以书面形式在小区内公告 | |
| 业主委员会换届改选 | 参加业主大会会议 | | 配合换届选举工作 | | 收到换届选举报告之日起15个工作日内，组织业主推荐产生换届选举筹备组，选举新一届业主委员会，并指导换届选举筹备组工作 | | 由本届业主委员会委员、部分非业主委员会委员的业主代表共同组成换届选举筹备组，按照业主大会议事规则的约定进行换届改选 | | 参加换届选举筹备组并报告任期内的工作情况；自新一届业主委员会选举产生之日起10日内，将其保管的有关资料、印章、财物移交给新一届业主委员会，并完成交接工作 | 业主委员会任期届满前90天，应当召开业主大会会议进行换届选举；并报告物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府 |
| | | | | | 业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作 | | | | | |
| 业主委员会会议 | | | | | 对业主委员会做的决定违反法律、法规的，应当责令限期改正或都撤销其决定，并通告全体业主 | | | | 1/2以上委员出席，作出决定（包括议案）必须经全体委员1/2以上签字同意，决定自作出之日起3日内以书面形式在小区内公告，公告期不少于7日 | 业主委员会召开会议应事先通告街道办事处、社区居民委员会，并接受其指导监督 |