附件1

**深圳市业主大会和业主委员会指导规则**

（修订征求意见稿）

**第一章　总则**

第一条【制定原则】为规范我市业主大会、业主委员会、业主监事会或监事的活动，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等有关法律规定，结合我市实际情况，制定本规则。

第二条【适用范围】本市范围内业主大会、业主委员会、业主监事会或监事等业主组织的成立及其活动适用本规则。

第三条【政府职责】市人民政府住房和建设部门（以下简称市住房和建设部门）负责本市业主大会、业主委员会、业主监事会或监事等业主组织的监督管理和指导工作。

各区人民政府住房和建设部门（以下简称区住房和建设部门）负责辖区业主大会、业主委员会、业主监事会或监事等业主组织的监督管理和指导工作。

市、区人民政府规划和自然资源、城市管理和综合执法、不动产登记机构等相关部门按照各自职责，为核实相关信息提供协助。市、区人民政府公安部门负责物业管理区域内的治安管理工作，并对违反治安管理的行为依法进行查处。

街道办事处依法组织、协调本辖区内业主大会的成立及业主委员会、业主监事会或监事的选举工作，指导、监督业主大会、业主委员会、业主监事会或监事的日常活动，调解业主与业主委员会纠纷，并配合住房和建设部门对业主大会、业主委员会进行监督管理。

第四条【社区职责】支持中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）和社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、业主监事会或监事、物业服务企业的指导和监督作用。

第五条【党组织】业主大会、业主委员会、业主监事会或监事、物业服务企业等在社区党委的领导下依法依规开展物业管理活动。

业主委员会在社区党委的指导下，依照《中国共产党章程》的规定设立中国共产党的基层组织。社区党委可以依照《中国共产党章程》的规定在物业管理区域建立党的基层组织（以下简称物业管理区域党组织）。业主委员会和物业服务企业应当为基层党组织开展活动提供场地支持。

中国共产党街道工作委员会可以将物业管理区域党组织建设情况纳入社区党委工作的考核范围。

第六条【联席会议制度】街道办事处可以组织规划国土、公安、城市管理、规划土地监察、生态环境等部门召开物业管理联席会议，就业主大会成立、业主委员会选举、业主委员会不依法履行职责等纠纷进行调处，可以邀请社区党委、物业管理区域党组织委员、建设单位、物业服务企业、业主委员会委员、业主监事会监事、业主列席会议。

会议召集人应整理并保管联席会议的记录及有关资料。

第七条【业务培训】市住房和建设部门负责统筹、协调全市物业管理培训工作，建立业主委员会委员及候选人在线学习平台。

区住房和建设部门负责督促业主委员会委员及候补委员参加学习平台的线上学习和测试。

街道办事处应根据辖区物业管理区域实际情况，对业主委员会成员、监事会成员以及其他相关工作人员，进行物业管理法律法规、业务活动、职业道德等岗前培训及定期培训，相关培训可通过在线学习平台完成。

第八条【第三方专业服务机构】街道办事处、业主大会、业主委员会可以通过购买服务的方式，聘请法律、会计、评估等相关专业服务机构人员，参与业主大会筹备等事务，协助筹备组完成业主大会成立等相关事项。

第九条【业主大会、业主委员会、业主监事会履职原则】业主大会、业主委员会、业主监事会或监事不得利用职务之便从事与本物业管理区域的物业管理无关的活动，不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。

业主大会、业主委员会、业主监事会或监事作出的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，不得侵害公共利益。

**第二章　业主大会**

**第一节　业主大会的组成与职责**

第十条【业主大会组成】物业管理区域全体业主组成业主大会。

一个物业管理区域依法成立一个业主大会，并选举产生业主委员会。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

物业管理区域业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第十一条【业主大会职责】除《条例》另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

（一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；

（三）审议业主大会年度计划和预算方案；

（四）审议业主委员会工作报告；

（五）制定共有物业和业主共有资金使用与管理办法；

（六）选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（七）筹集、管理和使用物业专项维修资金；

（八）申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业用途；

（九）确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定需要由全体业主公摊费用的收取标准；

（十）进行物业承接查验；

（十一）决定物业管理区域其他有关事项。

前款第一至八项所列事项不得授权业主委员会决定。

**第二节 首次业主大会会议筹备**

第十二条【筹备申请】新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处，并提供物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等相关资料。

物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以向街道办事处书面要求成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

街道办事处应当在收到本条第一款规定的书面报告或者本条第二款规定的书面要求后一个月内成立筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第十三条【筹备组的成立】筹备组由七至十名成员组成，其中街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名、建设单位代表一名，筹备组组长由街道办事处代表担任。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组中的业主代表按照本规则业主委员会委员、候补委员候选人的推荐方式产生，由街道办事处审查确定，业主代表应符合《条例》有关业主委员会委员及候补委员候选人资格的规定。符合规定的业主代表人数超过预定的，街道办事处可采取抽签等方式确定。筹备组业主代表不得担任首届业主委员会成员。

街道办事处应当将筹备组名单予以公示，公示时间不少于十日。业主对筹备组名单有异议的，应在公示期内向街道办事处提出，并提供相应佐证材料。街道办事处对异议进行记录并审查。经公示无异议或者异议审查不成立的，筹备组成立。

在筹备组开展筹备工作过程中业主代表不得随意退出或不参加筹备工作。业主代表人数不足本规则要求的，由筹备组补足，已经进行的程序有效。

第十四条【筹备事项】筹备组负责下列筹备工作：

（一）确认并公示业主名单、业主人数和总投票权数；

（二）确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题；

（三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；

（四）确定首次业主大会会议表决规则；

（五）确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法和名单；

（六）制定首届业主委员会选举办法；

（七）首次业主大会会议的其他准备工作。

前款所列事项应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

本条第一款第一项所涉及的“业主名单”公示内容中应包括但不限于业主房号、业主房屋建筑面积等内容，其中一个专有部分有两个以上所有权人的，被推选行使表决权的业主应在业主名单中公示，一经公示，不得变更。

第十五条【筹备经费】筹备组筹备召开首次业主大会会议的经费由物业所在地街道办事处承担。

第十六条【筹备组会议】筹备组应自成立之日起一个月内组织召开首次工作会议。

筹备组工作会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组中的社区党委或者物业管理区域党组织代表、辖区公安派出所代表、社区居民委员会代表召集和主持。筹备组业主代表不得委托他人参加会议。筹备组成员就筹备工作意见不统一的，由筹备组组长作出决定。

筹备组发布的通知或者公告，应加盖街道办事处公章。

第十七条【管理规约与业主大会议事规则】筹备组参照市住房和建设部门制发的示范文本拟定管理规约与业主大会议事规则。

管理规约应当包括下列内容：

（一）共有物业的使用和维护规则；

（二）合理使用物业专有部分的权利和义务；

（三）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；

（四）物业管理区域相关费用的分摊规则；

（五）生活垃圾分类投放、收集的规定；

（六）违反管理规约应当承担的责任。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则以及依法应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。业主大会议事规则没有规定，或者规定不符合法律、法规规定的，依照有关法律、法规及本指导规则执行。

业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会、物业服务企业应予以劝阻；不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示。

第十八条【候选人的确定】业主委员会委员、候补委员实行差额选举，由筹备组按不低于百分之二十的差额比例确定候选人人数。

业主委员会委员、候补委员候选人由社区党委推荐，十名以上业主也可以联名推荐一名候选人，但同一业主只能联名推荐一次。

业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组进行资格审查与确定，筹备组在确定候选人名单之前应当征得物业所在地社区党委同意。符合条件的候选人人选中，有党员身份的业主同等条件下可优先确定为候选人，候选人的具体产生办法由筹备组确定。

**第三节　首次业主大会会议的召开**

第十九条【首次业主大会会议内容】首次业主大会会议的内容包括：

1. 选举产生业主委员会委员、候补委员；
2. 表决通过管理规约、业主大会议事规则；

（三）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

第二十条【会议形式及条件】召开业主大会会议可以采用集体讨论的方式，也可以采用书面形式或者互联网方式。采用互联网方式的，应当通过市住房和建设部门建立的物业管理信息平台进行。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

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

第二十一条【延长投票时间】投票截止后，如业主大会会议参会业主人数或参会业主所持投票权数未达到法定比例，经街道办事处批准延长投票时间的，应当予以公示，同时组织人员催收表决票、选举票。

第二十二条【业主委员会的产生】业主委员会委员、候补委员的首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

得票顺序按照所得投票权数占参会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

第二十三条【首次业主委员会会议】筹备组应当自业主委员会选举产生之日起五日内组织召开首次业主委员会会议，由业主委员会委员推选产生业主委员会主任、副主任各一名，并确定各成员分工。鼓励并支持有党员身份的委员担任业主委员会主任。

**第四节 投票与计票规则**

第二十四条【业主人数及票权数的确定】业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

（一）业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分，均按照一人计算；

（三）业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。

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

本条第一款第（二）项中所称同一业主拥有两个以上专有部分，包括同一业主单独拥有两个以上专有部分、或者同一业主与其他业主共有其中一个以上专有部分且被推选行使共有的专有部分表决权的情形。

第二十五条【业主投票】业主大会会议表决采用记名投票的方式进行。一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该专有部分的投票权数。

业主为法人的，由其法定代表人行使投票权。业主为无完全民事行为能力的，由其法定代理人行使投票权。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数；业主也可在物业管理信息平台上进行委托。一个受托人最多可接受三名业主的委托进行投票。一个专有部分有两个以上所有权人的，应自行推选一名投票人。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权，投票后不得更改。同一个业主同时通过书面方式和互联网方式进行重复投票的，投票结果依据业主所在小区的业主大会议事规则、管理规约或者选举办法等确定，有约定从其约定；没有约定的或约定不明的，以互联网方式投票为准。

业主大会会议有多项议题，业主仅就部分议题进行投票表决且符合本规则六十三条第一款规定的，视为“参会”。进行了有效投票的议题，纳入该议题投票结果的计算。

第二十六条【投票登记】采用书面形式召开业主大会会议的，筹备组应在公示期满后，组织人员根据规定的时间、地点和方式发放与回收表决票和选举票，并做好投票人身份核实及相应材料的签收与登记工作。

第二十七条【结果统计与公示】筹备组负责开箱验票，统计投票结果。业主大会纸质表决票应当公开唱票，将分户表决结果补充录入物业管理信息平台投票系统，由投票系统完成统一计票。

纸质表决票公开唱票应当有唱票人员、计票人员及监票人员监督，前述人员未全部到场的，不予开箱唱票。

投票结果产生后三日内，筹备组应公示投票结果，业主大会选举产生业主委员会及表决通过业主大会议事规则、管理规约等有关文件的，应同时公示业主委员会委员、候补委员名单及业主大会议事规则、管理规约等文件。

**第五节　业主大会定期会议和临时会议**

第二十八条【定期会议】业主大会定期会议由业主委员会组织召开，每年度至少召开一次。

业主大会定期会议应当审议以下内容：

(一)上一年度物业管理报告、业主委员会和业主监事会工作报告、业主大会收支报告;

(二)下一年度业主大会年度计划和预算方案;

(三)物业管理的其他事项。

第二十九条【临时会议】有下列情形之一时，业主委员会应当召集业主大会临时会议：

(一)经业主总人数百分之二十以上业主提议;

(二)经持投票权数百分之二十以上业主提议;

(三)发生重大紧急事件需要及时处理;

(四)业主大会议事规则规定的其他情形。

业主可采用书面形式或互联网方式提议召集业主大会临时会议的。采用书面形式的，应当提供提议业主签名的书面提议资料，提议资料应有议题、业主本人的签名、联系电话、房号、投票权数，并附上房屋权属证明及身份证复印件；采用互联网方式的，应当通过市住房和建设部门建立的物业管理信息平台进行。

第三十条【提议核实】业主提议召集业主大会临时会议的，业主委员会应当在十五日内核实提议并公示核实结果。

业主采用互联网方式提议的，业主委员会应当通过市住房和建设部门建立的物业管理信息平台统计提议情况；业主以书面形式提议的，业主委员会应当核实提议人业主身份，并按照提议材料，核实提议的业主人数或投票权数是否达到法定条件。不动产登记机构应当及时予以协助,核实相关信息。

业主委员会应当公示提议核实结果，核实结果应载明核实的提议业主人数与提议业主的投票权数、以及其占物业管理区域业主总人数、业主总投票权数的比例。经核实提议符合本规则第二十九条相关规定的，业主委员会应当自公示之日起五日内就提议议题召集业主大会临时会议；经核实提议不符合规定，但业主仍认为需要召开业主大会临时会议的，业主应当重新按照本规则第二十九条规定提交提议。

业主委员会拒不进行核实、无法履行职责或者存在争议的，由街道办事处予以核实。

第三十一条【会议召集】业主大会会议由业主委员会依法召集，业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处组织召集。

召开业主大会会议，应当提前三个工作日书面邀请所在社区居民委员会派员列席会议。社区居民委员会接到书面邀请后未派员出席会议的，不影响会议有效性。

第三十二条【会议期限】业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，经街道办事处批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处根据实际情况确定。

根据前款规定延长的投票期限届满仍无法达到召开业主大会会议条件的，业主大会终止该事项表决。终止表决的事项，自终止之日起一年内不得重新作为业主大会议题提出，但经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名提议或经街道办事处同意的除外。

第三十三条【业主大会议事限制】业主大会对物业管理事项已作出决定的，业主委员会在一年内可以不再就同一物业管理事项组织召开业主大会会议，但以下的情形除外：

1. 住房和建设部门、街道办事处或人民法院依法撤销业主大会决定的；
2. 遇到紧急情况并经街道办事处同意的；
3. 经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名提议，并经街道办事处同意的；
4. 发现有违法情形进行自纠的。

第三十四条【其他会务工作】业主大会定期会议和临时会议的会务准备、召开、表决等其他相关工作参照首次业主大会会议的相关规定执行。

**第三章　业主委员会**

**第一节 业主委员会组成及工作办法**

第三十五条【业主委员会定位】业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。

第三十六条【业主委员会组成】业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员的人数确定。

 业主委员会设主任、副主任各一名，由业主委员会从委员中推选产生。

 业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。

第三十七条【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，向业主大会报告工作；

（二）编制业主大会年度预算、决算方案；

（三）拟订共有物业、业主共有资金使用与管理办法；

（四）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（五）拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主公摊费用的收取标准；

（六）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；

（七）督促业主、物业使用人遵守管理规约，催缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；

（八）调解物业管理纠纷；

（九）法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

业主委员会在提请业主大会审议业主大会年度预算、决算方案，组织使用业主共有资金和物业专项维修资金，选聘物业服务企业，调整物业服务收费标准等重大事项前，应当提前三个工作日向社区党委或物业管理区域党组织报告。

第三十八条【工作经费与报酬】业主大会综合考虑物业管理区域规模、物业服务费标准、业主人数及业主委员会、执行秘书与财务人员的工作情况等因素，决定给予业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬及业主委员会活动经费的标准，候补委员不领取津贴。业主委员会委员每月津贴可参照本市最低工资标准。

前款所述费用从业主共有资金中列支，业主大会另有规定的除外。

第三十九条【财务监督】业主委员会应当建立其委员、候补委员、执行秘书、财务人员以及监事的经济台账，每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况及其停车位使用情况。

实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计，审计由业主监事会组织；未设立业主监事会的，由下一届业主委员会组织，审计事项由业主大会决定，审计费用从业主共有资金中列支。业主委员会应当配合审计工作，并提供审计所需资料，不得转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供审计有关文件、资料。

业主监事会或者监事应当按季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。未设立业主监事会或者监事的，业主大会可以委托专业机构对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

业主对业主共有资金收支情况有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会进行审计。提议经业主大会会议表决通过后，由业主大会委托的会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，经与前款相同比例的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面要求后，由街道办事处组织重新审计。

第四十条【信息公开】业主大会开设业主共有资金基本账户的，应当在账户设立或变更后十五日内，在物业管理信息平台中录入或更改账户信息。业主大会应当按季度公示下列情况：

（一）业主共有资金缴存及结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理情况。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员、执行秘书及监事的联系方式，并至少每年向全体业主通报一次工作情况。业主可以查阅业主大会、业主委员会、监事会所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、监事会或者监事提出询问，业主委员会、监事会或者监事应当及时予以答复。

第四十一条【业主大会、业主委员会印章】业主委员会向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章时，应当提供区住房和建设部门业主大会和业主委员会备案通知书。公安机关准予刻制的，应当在业主委员会印章标明业主委员会的届数和任期。

业主委员会应当制定业主大会、业主委员会印章使用管理规定，并按照该规定执行。尚未制定管理规定的，业主委员会主任对印章和档案负有保管和依法、正当使用的责任。

第四十二条【业主委员会档案】业主委员会应当建立活动档案，并指定专人保管。档案一般包括以下内容：

（一）各类会议记录、纪要；

（二）业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；

（三）各届业主委员会选举产生、备案的材料；

（四）业主清册；

（五）物业服务合同及其他专项服务合同；

（六）有关业务往来文件；

（七）业主和物业使用人的书面意见、建议书；

（八）业主共有资金收支情况，会计凭证、会计账簿、财务报表等财务资料；

（九）共有物业及其使用、管理相关档案；

（十）业主大会、业主委员会议事规则及业主监事会工作规则、管理规约、印章管理制度、停车场管理制度、共有资金财务管理制度等有关制度文件；

（十一）其他相关资料。

第四十三条【业务提升】业主委员会成员应积极参加由市、区住房和建设部门、街道办事处等有关政府部门组织开展的业务培训，参加市、区住房和建设部门、街道办事处、社区党委、社区居民委员会召集的物业管理有关工作会议。

第四十四条【社区治理】业主大会、业主委员会应当按照公安部门、城市管理部门、消防救援机构、街道办事处、社区居民委员会等单位的要求做好本物业管理区域内的治安管理、垃圾分类、养犬管理、消防安全等社区治理工作。

第四十五条【业主委员会会议】以业主委员会的名义发布信息，应当经业主委员会会议作出决定，加盖业主委员会印章方可对外公布。

业主委员会应当每季度至少召开一次业主委员会会议；经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持。主任未能履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未能履行职责时，由社区居民委员会或街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数同意。一名委员拥有一票，候补委员可列席会议，不具有表决权。

业主委员会应当制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签字，并妥善保管会议记录；在作出会议决定之日起三日内，将会议情况及决定事项予以公示。

第四十六条【责任主体】业主委员会委员是业主委员会职责的具体执行人，应当配合业主委员会履行有关职责。

业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出的决定与本物业管理区域物业管理无关的，其相应的法律责任由签字同意该决定的业主委员会委员承担。

第四十七条【禁止行为】业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

（四）侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有资金为他人提供担保；

（五）收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

（六）违规泄露业主信息；

（七）与本业主大会订立合同或者进行交易；

（八）为在本物业管理区域提供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；

（九）拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

（十）侵害业主合法权益的其他行为。

第四十八条【职务终止】除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一时，其职务自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

（一）不再是本物业管理区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）因犯罪被判处刑罚；

（四）存在本规则第四十七条所列禁止行为且受到行政处罚；

（五）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起一个月后。

业主委员会委员、候补委员职务终止的，应当自终止之日起三日内将所保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的资料、财物移交给业主委员会。拒不移交的，业主委员会、社区居民委员会可以请求辖区派出所协助移交。

第四十九条【职务中止】业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；

（二）一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；

（三）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（四）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（五）其他不适宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的，由街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处作出中止相应人员职务的决定并予以公示。

中止业主委员会委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第五十条【业主委员会缺员】业主委员会委员职务终止致使委员人数少于原有人数的，应从候补委员中按照得票顺序依次递补。全部候补委员递补后仍缺员百分之五十以上的，业主委员会终止履行职务，由街道办事处组织成立换届小组，换届小组组织开展换届选举工作。全部候补委员递补后缺员未达到百分之五十以上的，业主委员会会议应当有业主委员会原组成总人数的过半数委员出席，并经业主委员会原组成总人数的过半数委员同意方可形成有效决议。

第五十一条【业主委员会增补】物业管理区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发物业预留业主委员会委员名额。后期开发物业交付使用后，应当由筹备组增补业主委员会委员和候补委员。

筹备组业主代表以及增补的委员从新一期物业的业主中产生。增补委员的名额可根据新一期物业投票权数占前一期物业投票权数的比例计算，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过十七人。物业管理区域还有后期未开发的物业的，应当为后期开发的物业预留相应名额。

第五十二条【解散交接与清算】因物业管理区域调整、旧住宅区改造等原因需解散业主大会、业主委员会的，在解散前，业主大会、业主委员会应当在所在地街道办事处的指导、监督下，做好业主共同财产清算及返还工作。完成清算及有关交接工作后，业主委员会应当在十五日内向区住房和建设部门办理业主大会及业主委员会的注销备案手续。

**第二节 业主委员会换届选举**

第五十三条【组织换届】业主委员会的任期为五年，委员、候补委员任期与业主委员会任期相同。业主委员会任期届满前六个月，业主委员会或物业服务企业应当报告街道办事处，街道办事处应当组织成立换届小组，由换届小组组织开展换届选举工作。

第五十四条【换届小组组成及工作办法】换届小组由七至九名成员组成，其中，街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名。换届小组组长由街道办事处代表担任。

换届小组的业主代表产生方式、议事规则、工作经费等参照筹备组的有关规定执行。换届小组业主代表不得担任新一届业主委员会成员。

选举程序及候选人的资格条件、产生办法等换届选举有关事宜参照首届业主委员会选举的有关规定执行。

业主委员会应当自换届小组成立后三个工作日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交换届小组。换届选举期间，换届小组可委托社区居民委员会接收业主大会及业主委员会有关资料并妥善保管。

换届小组应在业主委员会到期前组织完成换届选举工作，业主委员会到期时业主大会仍未达到召开会议有效条件，可延长业主投票时限，但最长不得超过三个月。

**第四章 业主监事会**

第五十五条【监事会组成】 业主大会可以设立业主监事会。业主人数较少的物业管理区域，可以设一名监事。不设监事会的，由监事履行业主监事会有关职责。

业主监事会是业主大会的监督机构，代表业主大会监督业主委员会的工作，对业主大会负责。

业主监事会由三至七名监事组成，组成人数为单数，具体监事人数由业主大会根据物业管理区域实际情况确定。业主监事会监事由社区党委、物业管理区域党的组织推荐或十名以上业主联名推荐并经业主大会会议选举产生。十名以上业主只能联名推荐一名监事候选人。

监事应当由业主担任，具有党员身份或社区居民委员会工作人员身份的业主在同等条件下可优先担任监事。在本物业管理区域的物业服务企业任职的工作人员、业主委员会委员、候补委员、执行秘书、财务人员及其直系亲属不得担任业主监事会监事。

业主监事会选举应当与业主委员会选举同时进行，由筹备组或换届小组参照业主委员会选举的有关规定执行。

设立业主监事会或监事的，由业主委员会参照业主大会、业主委员会备案的相关规定，在向物业所在地区住房和建设部门申请办理业主大会、业主委员会备案时，一并办理备案手续。

第五十六条【监事会职责】 业主监事会履行下列职责：

1. 查阅业主大会、业主委员会财务账簿及其他会计资料，检查业主大会、业主委员会财务状况；

（二）按季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况；

（三）监督业主委员会执行业主大会决定的情况，对违反物业管理法律法规、管理规约、业主大会议事规则或者业主大会决定的业主委员会成员、执行秘书、财务人员提出罢免或者辞退的建议；

（四）就业主监事会或者监事职权范围内的事项向业主大会会议提出提案；

（五）派员列席业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询或者建议；

（六）对业主委员会及其委员侵害全体业主共同利益的行为，要求予以纠正；

（七）定期向业主大会会议报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（八）业主大会议事规则授予的其他职责。

业主监事会履行前款职责时，业主委员会应当予以配合。业主委员会对监事会提出的质询、意见或建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复。

第五十七条【工作规则】业主监事会工作规则由组织成立监事会的会议召集人制定，与业主监事会选举事宜一并提交业主大会会议表决通过。

业主监事会每半年至少召开一次会议，会议应当有超过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。

业主监事会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出的决定与本物业管理区域物业管理无关的，其相应的法律责任由签字同意该决定的业主监事会监事承担。

第五十八条【监事职务终止】除任期届满外，业主监事会监事有下列情形之一时，其职务自行终止，由业主监事会公示，并向业主大会报告：

（一）不再是本物业管理区域的业主；

（二）丧失民事行为能力；

（三）因犯罪被判处刑罚；

（四）本人或其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业、业主委员会任职，或任职本物业管理区域执行秘书、财务人员；

（五）存在本规则第四十七条所列禁止行为且受到行政处罚；

（六）以书面形式向业主大会或者业主监事会提出辞职之日。

第五十九条【监事职务中止】业主监事会监事有下列情形之一的，由业主监事会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

（一）不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；

（二）一年内两次无故缺席或者一年内**三**次请假缺席业主监事会会议；

（三）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（四）其他不适宜担任业主监事会监事的情形。

第六十条【监事会其他规定】业主监事会监事全部为兼职，不领取任何报酬。

监事会工作经费支出相关事宜由业主大会会议决定，列入年度经费预算。

**第五章　附则**

第六十一条【业主大会及业主委员会名称】业主大会及业主委员会的名称须与在住房和建设部门备案的名称保持一致。

第六十二条【业主大会及业主委员会备案】业主大会及业主委员会备案相关具体事宜按《深圳市业主大会和业主委员会备案管理办法》执行。

第六十三条【词语解释】

本规则所称参会，包括以下三种方式：采用集体讨论方式召开业主大会会议的，是指业主在会议签到表签字确认；采用书面形式召开业主大会会议并通过纸质方式投票的，是指业主在表决票上或者选举票上签字确认，并按照规定或约定方式交回表决票或者选举票；采用互联网方式召开业主大会会议并通过物业管理信息平台投票的，是指平台接收到业主投票信息。

本规则所称公示，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。采用张贴形式予以公示的应在物业管理区域内的楼（栋）或者单元张贴，同时根据实际情况选择下列至少一种形式作为补充：

（一）在物业项目服务场所、业主委员会办公场所张贴；

（二）在物业管理区域的主要出入口张贴；

（三）在物业管理区域内的广场、商场等人流密集的商业、文体服务设施出入口张贴。

本规则所称党员均指中国共产党党员。

本规则所称的“以上”包括本数，“以下”不包括本数。

第六十四条【示范文本使用】《业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》《业主委员会选举办法（示范文本）》及相关文件、表格的样本，供参考使用。

第六十五条【生效日期】本规则自发布之日起施行。

附件：业主委员会选举办法（示范文本）

附件：

 **小区第 届业主委员会选举办法**

（示范文本）

根据《深圳经济特区物业管理条例》（下称《条例》）、《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》等相关法律法规规定，结合小区实际情况制定本办法。

一、业主委员会委员、候补委员组成

本次业主大会将选举产生第 届业主委员会，该届委员会由 名委员组成，另设候补委员 名。

业主委员会委员、候补委员实行差额选举，差额比例不低于百分之二十，本届业主委员会委员、候补委员正式候选人（以下简称候选人）的人数为 人。

二、候选人产生办法

**（一）候选人资格条件要求**

1.根据《条例》第三十五条规定，业主委员会委员、候补委员应到为本物业管理区域的自然人业主或单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

（1）具有完全民事行为能力；

（2）本人、配偶及其直系亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（3）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

2.有下列情形之一的，不得作为候选人参选：

（1）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（2）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（3）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上；

（4）因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退；

（5）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响；

（6）曾经担任过业主委员会委员、候补委员或业主监事会监事，且任期内存在被住房和建设部门记录物业管理不良行为或因物业管理相关违法行为受到行政处罚的；

（7）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

**（二）候选人推荐办法**

**1.推荐方式：**

第 届业主委员会委员、候补委员候选人，通过如下方式推荐产生：

（1）十名以上（含十名）业主可联名推荐一名候选人，但同一业主只能联名推荐一次，重复推荐无效。

（2）物业所在地社区党委或物业管理区域党组织也可以向筹备组/换届小组推荐候选人。

**2.推荐要求：**

**（1）材料要求**

候选人报名应提供如下材料：

①委员、候补委员候选人推荐表；

②候选人身份证复印件、不动产登记证书复印件；如属单位业主授权的自然人代表的，还需提供单位业主授权材料，含单位业主营业执照（或其他主体证明材料）复印件、法定代表人（负责人）身份证明书复印件、法定代表人（负责人）身份证复印件、授权书原件。

③能够满足本条第（一）款规定的资格条件的证明材料或相关承诺书。

1. **期限要求**

推荐应在规定的时间内完成，逾期不得推荐，亦不得撤回推荐。推荐时间由筹备组/换届小组确定，如在规定时间内，推荐的候选人人选少于 人的，经筹备组/换届小组确定具体延长的时间后，继续接受推荐。

**（三）候选人确定办法**

1.候选人由筹备组/换届小组进行资格审查与确定，候选人经初步审查符合条件的，报社区党委研究，由社区党委对候选人建议人选出具书面意见。经初步审查符合条件的候选人超过预定人数的，同等条件下按以下顺序依次确定候选人。

（1）有党员、民主党派身份的候选人；

（2）在政府部门或社区居民委员会任职的候选人；

（3）社区党委、筹备组或换届小组推荐的候选人；

（4）按以上规则仍无法足额确定候选人的，可采取抽签等方式在剩余人选中进一步确定候选人。

2.候选人不得随意退出参选，若确因特殊原因需要退出参选，应在候选人名单公示前书面告知筹备组/换届小组。因候选人退出参选等原因致使差额比例低于百分之二十的，由筹备组/换届小组决定延长候选人推荐时间，补充推荐。

**3.候选人名单公示、公示异议及其处理办法**

（1）筹备组/换届小组应在本次业主大会会议召开十五日前对候选人名单进行公示，**公示的内容包括各候选人的姓名，身份证号码（部分隐去）、工作单位及简历、房号**，电话号码（部分隐去）。

（2）业主对公示的候选人名单有异议的，应当书面提出，提供相关证明材料和有关依据，筹备组/换届小组应当在本次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复，有证据证实有关人员不符合候选人资格条件的，将其从候选人名单中剔除，并重新公示候选人名单，因此造成候选人差额比例低于百分之二十的，应补充推荐。

三、投票办法

**（一）投票方式**

本次选举采取以下第 种方式，实行记名投票：

1. 互联网；
2. 书面形式（即纸质投票）；
3. 互联网与书面形式相结合；
4. 集体讨论；
5. 其他： 。

**（二）投票要求**

1.采用互联网方式投票的，通过市住房和建设部门建立的物业管理信息平台进行，并适用有关电子投票规则。

2.采用书面形式投票的，业主投票登记时应提供如下书面材料：

（1）按要求填写的选票；

（2）业主身份证复印件（核对原件）；

（3）业主不动产登记证书（不动产登记信息查询单或经抵押银行盖章的房产证等能证明业主享有物业产权的证明材料）复印件（核对原件）；

（4）委托他人投票的，应当同时提供委托业主签字或盖章的书面委托书原件及受托人身份证复印件，并出具相关身份证明材料原件核对。书面委托书应当载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

**3.纸质选票的领取、发放与填写要求：**

发放、回收纸质选票的人员由筹备组/换届小组确定，本次选票发放与回收采取以下第 种方式：

1. 上门发放、回收；
2. 定点发放、回收；
3. 上门发放、回收与定点发放、回收相结合。

业主或其受托人领取纸质选票时，应签字确认。如因客观原因须更换纸质选票，经确认后另行发放的，作废选票应交回存档。

业主或其受托人在填写选票前，应事先仔细阅读选票有关说明，按选票有关说明认真填写；不得随意涂改填写的内容，如有涂改，必须由投票人签字确认，否则无效；选择多于 位候选人的选票为无效票；少于或者等于 位的为有效票；同一个业主同时通过书面方式和互联网方式进行重复投票的，投票结果依据业主所在小区的业主大会议事规则、管理规约或者选举办法等确定，有约定从其约定；没有约定的或约定不明的，以互联网方式投票为准。

**（三）业主人数与投票权数的确定**

业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

1.业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；

2.业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

3.业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。

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

**（四）当选规则**

**1.会议有效条件：**

业主大会会议参会业主所持有的投票权数超过本物业管理区域内投票权数的 %，且参会业主人数超过全体业主人数的 %，业主大会会议方为有效。

**2.表决规则：**

业主委员会委员、候补委员按照得票顺序当选。得票顺序按照所得投票权数占参会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

前款所称参会，包括以下三种方式：采用集体讨论方式召开业主大会会议的，是指业主在会议签到表签字确认；采用书面形式召开业主大会会议并通过纸质方式投票的，是指业主在表决票上或者选举票上签字确认，并按照规定方式交回表决票或者选举票；采用互联网方式召开业主大会会议并通过物业管理信息平台投票的，是指平台接收到业主投票信息。

1. **延期规定**

本次选举期限自筹备组/换届小组工作会议召开之日起不超过六个月，具体投票期限由筹备组/换届小组根据实际情况确定。

业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，经街道办事处批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处根据实际情况确定。

四、选举流程

**（一）候选人推荐**

推荐候选人的起、止时间为自 年 月 日 时 分起至 年 月 日 时 分止，业主可在指定的地点直接领取《委员、候补委员候选人推荐表》，具体以筹备组/换届小组发出的有关公告为准。

**（二）候选人资格审查与确定**

筹备组/换届小组依法审核候选人资格，并在征得社区党委同意的基础上确定候选人名单，候选人名单及候选人简历具体公示时间由筹备组/换届小组确定。

**（三）召开业主大会会议的公告及有关事项公示**

筹备组/换届小组于 年 月 日公示小区业主名单、业主人数和总投票权数，公示的内容包括各业主的姓名（部分隐去），身份证号码（部分隐去）、房号、房屋建筑面积，电话号码（部分隐去）以及物业管理信息平台的绑定情况（即业主是否在物业管理信息平台中绑定）。

业主大会会议初定于 年 月 日 时 分至 年 月 日 时 分期间召开，具体以筹备组/换届小组发布的有关公告为准。

**（四）纸质选票发放与回收**

业主大会会议召开期间，采取或同时采取书面形式投票的，拟在 设置投票箱，筹备组/换届小组将安排人员发放与回收纸质选票，纸质选票发放和回收采取定点发放与回收（逐户上门、 ）的方式。

**（五）开箱唱票**

拟于 年 月 日 时 分在 现场开箱验票、唱票，并宣布选举结果，届时将邀请社区居民委员会派员列席，欢迎广大业主监督。

公开唱票应当有唱票人员、计票人员及监票人员，人员未全部到场的，不予开箱唱票。

**（六）单独或同时采取互联网方式投票的**，以上投票程序在物业管理信息平台同步进行，并将纸质票补录物业管理信息平台后统一计票。

**（七）结果公示**

投票选举结果将在投票截止后三日内予以公示。

注：本选举方案所称公示是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间为期 日（不少于十日）。本选举方案中选举的起止日期为拟定日期，具体实施日期按进程而定。

未尽事宜，由筹备组/换届小组确定并另行通知或公告。

 业主大会会议筹备组/换届小组

（代章）

 年 月 日