附件1

深圳市业主组织若干规定

（征求意见稿）

第一章　总 则

第一条【立法依据】 为规范我市业主组织活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《物业条例》）等有关法律、法规规定，结合我市实际情况，制定本规定。

第二条【概念及范围】 本规定所称业主组织，包括业主大会、业主委员会、业主监事会或者不设业主监事会的业主大会监事（以下简称监事）。

本市行政区域内业主组织的成立、选举、解散及其活动，适用本规定。

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）负责本市业主组织物业管理活动的相关政策文件制定、信息平台的建设运维以及培训工作的统筹协调，并指导各区政府（新区、合作区管委会，下同）开展有关工作。

各区住房和建设部门（以下简称区住房和建设部门）负责辖区业主组织的备案管理、证书发放、培训督促、行政执法等工作，指导街道办事处开展有关工作。区住房和建设部门可以依法委托街道综合行政执法单位对业主组织运作过程中的违法违规行为开展行政执法。

市、区人民政府规划和自然资源、城市管理和综合执法等相关部门按照各自职责依法开展相关工作。不动产登记机构依法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、业主监事会或者监事的选举工作，指导、监督业主组织日常活动，调解物业管理领域纠纷。

第四条【党建引领】 业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事、物业服务企业等在中国共产党社区委员会(以下简称社区党委)的领导下依法依规开展物业管理活动。

社区党委依照中国共产党章程的规定在物业管理区域建立中国共产党的基层组织（以下简称小区居民党组织）。充分发挥小区居民党组织在物业管理区域监督、评价、协调的作用。

第五条【社区职责】 支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事、物业服务企业的指导和监督作用。

第六条【构建党群协商共治机制】 建立社区党委领导下，社区居民委员会、小区居民党组织、业主委员会、物业服务企业等共同参与的协商共治机制，协商处理小区公共事务和相关物业管理疑难问题。

第七条【联席会议制度】 街道办事处可以组织住房和建设、规划国土、公安、城市管理和综合执法、规划土地监察、生态环境等部门以及社区党委、社区居民委员会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疑难问题进行调处，可以邀请建设单位、物业服务企业、业主委员会委员、业主监事会监事、业主代表列席会议。

会议召集人应整理并保管联席会议的记录及有关资料。

第八条【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、候补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、候补委员及候选人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，对业主委员会委员、候补委员、业主监事会监事、监事以及相关候选人和其他相关工作人员，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。

第九条【第三方专业服务机构】 街道办事处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协助做好首次业主大会筹备和换届选举相关工作。

第十条【履职原则】 业主组织履职期间不得从事与本物业管理区域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。

业主组织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，不得侵害业主合法权益及公共利益。

第二章 业主大会

第一节 业主大会的组成与职责

第十一条【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。

第十二条【业主大会职责】 除《物业条例》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、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）物业承接查验；

（十一）决定物业管理区域其他有关事项。

 业主委员会不得对前款第一至八项作出决定，未经授权不得擅自对前款第九至十一项作出决定。

第二节 首次业主大会会议筹备

第十三条【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。

第十四条【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、社区党委或者小区居民党组织代表一名、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定业主委员会委员、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《物业条例》和本规定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或者其他方式确定。筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。

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者不参加筹备工作，业主代表中途退出或者不参加筹备工作的，筹备组前期开展的工作有效，筹备组可继续开展工作。街道办事处同时进行业主代表的推荐和确定工作，并将原中途退出或者不参与筹备工作的业主代表名单通过物业管理信息平台报备。自首次筹备组工作会议召开之日起六个月内或者经延长期限后仍未召开首次业主大会会议的，则筹备组自行解散。延长的期限经街道办事处批准可以延长一次，最长不超过三个月。

第十五条【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。

第十六条【筹备经费】 筹备组筹备召开首次业主大会会议的经费由街道办事处承担。

第十七条【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小区居民党组织代表、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，应当加盖街道办事处公章。

第十八条【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议事规则。

管理规约应当包括下列内容：

（一）党的领导和党的建设相关要求，明确小区居民党组织的职权，以及参加重大事项决策的规则和运行机制；

（二）共有物业的使用和维护规则；

（三）合理使用物业专有部分的权利和义务；

（四）维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；

（五）物业管理区域相关费用的分摊规则；

（六）生活垃圾分类投放、收集的规定；

（七）共有物业和业主共有资金使用与管理办法；

（八）车位、车库使用管理办法；

 （九）利用共有部分从事经营活动的规定；

（十）明确业主应自觉履行抢险救灾、疫情防控等应急管理规定的义务；

（十一）明确业主防治噪声污染、维护干净整洁的权利和义务；

（十二）违反管理规约应当承担的责任；

 （十三）其他涉及业主权利义务的事项。

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议事规则规定的其他事项作出规定。住宅物业出租面积达到一定比例的，议事规则应当明确承租人代表列席业主委员会会议的内容。议事规则没有规定，或者规定不符合法律、法规规定的，依照有关法律、法规及本规定执行。

业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会、物业服务企业应当予以劝阻；不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示或者依照管理规约的约定处理。

第十九条【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。确定候选人人数的差额比例不设上限。候选人的具体产生办法由筹备组确定。

十名以上业主联名可以向筹备组推荐业主委员会委员、候补委员候选人，但同一业主只能联名推荐一次。物业所在地社区党委也可以向筹备组推荐候选人，并引导和支持社区“两委”委员、小区居民党组织成员、党员业主积极参选。

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。社区党委在作出决定前应听取小区居民党组织的意见。

第三节 首次业主大会会议的召开

第二十条【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. 表决管理规约、议事规则；

（三）其他需要业主大会会议表决的事项。

第二十一条【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；采用其他方式的，应当在投票截止后将投票相关信息录入物业管理信息平台。

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。

第二十二条【延长投票时间】 投票截止后，业主大会会议参会业主人数或者参会业主所持投票权数未达到法定比例的，经街道办事处批准延长投票时间的，应当予以公示，同时由召集人组织人员催收表决票、选举票。

第二十三条【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。两轮选举为同一次会议，第二轮投票无须计算参会人数和投票权数。

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。

第二十四条【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，并确定各委员分工。

第四节 投票与计票规则

第二十五条【业主人数及投票权数的确定】 业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

（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共有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

第二十六条【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，由其授权的自然人代表行使投票权。业主为无完全民事行为能力人的，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，业主也可以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，优先投票的所有权人视为被推选的投票人。

业主可主动参与投票，也可以在物业管理信息平台上绑定业主身份后选择“默认从众”的方式投票。对于选择“默认从众”方式参与投票的业主，物业管理信息平台在每次投票通知中，提醒业主到期不投票，则视为在物业管理信息平台上授权将本人和持有的投票权数计入该物业管理区域的业主大会会议参会人数和投票权数，并且在业主大会会议对议题进行表决统计时，将其票数和投票权数计入多数票中。“默认从众”遵循“一次选择，长期有效；每次提醒，随时取消；参与投票，默认失效”的原则。当投票权数和投票人数的多数不一致时，从众的判定以投票人数为准。

第二十七条【投票规则】 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形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；没有约定的或者约定不明的，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定第七十八条第一款规定的，视为参加了本次业主大会会议，计入参会人数和投票权数，对其他议题未进行投票表决的视为弃权。

第二十八条【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。

第二十九条【结果统计与公示】 采用书面形式召开业主大会会议的，筹备组负责开箱验票、公开唱票、统计投票结果，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，不得开箱唱票。

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议事规则、管理规约等有关文件的，应同时公示。

第五节 业主大会会议

第三十条【定期会议】 业主大会定期会议由业主委员会召集，或者由街道办事处依法召集，每年度至少召开一次。

业主大会定期会议应当在每年度上半年组织召开，审议或表决以下内容：

（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）上一年度物业服务质量满意度评价；

（三）本年度业主大会年度计划和预算方案；

（四）物业管理的其他事项。

第三十一条【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联名提议；

（二）经持投票权数百分之二十以上业主联名提议；

（三）发生重大紧急事件需要及时处理；

（四）议事规则规定的其他情形。

第三十二条【提议核实】 业主联名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联名提议的，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联名提议情况；业主以书面形式提议的，业主委员会应当核实提议人的业主身份，核实联名提议的业主人数或者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联名提议核实结果，核实结果应载明核实的联名提议业主人数与联名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定第三十一条相关规定的，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，业主应当重新提交联名提议。

业主委员会拒不进行核实或者核实结果存在争议的，由街道办事处予以核实。

第三十三条【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，业主可以请求街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由街道办事处组织召集。

召开住宅物业的业主大会会议，召集人应当提前三个工作日书面告知物业所在地社区党委、社区居民委员会。社区党委、社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议情况。

第三十四条【会议期限】 业主大会会议投票截止后，参会业主人数或者参会业主所持有的投票权数未达到法律规定比例的，可以延长投票时间三个月，延长的方式和程序可以在议事规则中进行约定。

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。

第三十五条【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，业主委员会可以基于以下情形在决定生效起一年内，就同一物业管理事项组织召开业主大会会议：

1. 区住房和建设部门、街道办事处或者人民法院依法撤销业主大会决定的；
2. 发生法律、法规规定的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；

（四）发现有违法情形进行自纠的。

第三十六条【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执行。会议的费用从业主共有资金中列支。

业主大会会议期间，包括首次业主大会会议选举业主委员会和业主委员会换届选举期间，任何人不得借机起哄闹事、扰乱公共秩序。存在上述违法行为的，由公安机关依法处理。

第三章 业主委员会

第一节 业主委员会组成及工作办法

第三十七条【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。业主委员会应全面准确执行业主大会决议，不得拖延、阻碍或者变相拖延、阻碍业主大会决议的执行。

第三十八条【业主委员会委员任职条件】 除《物业条例》另有规定外，业主委员会委员、候补委员还应当符合下列条件：

1. 候选人应在本小区生活居住，并参加物业管理法律、法规、业务活动、职业道德等岗前培训；
2. 候选人报名日期截止前三年内，没有因寻衅滋事、聚众闹事等扰乱公共秩序的行为被公安部门行政处罚的记录；
3. 候选人报名日期截止前三年内，没有主动退出业主代表、业主委员会委员和候补委员、业主委员会候选人的记录；
4. 候选人未在本市范围内现任业主委员会委员。

第三十九条【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。

第四十条【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；提请业主大会开设业主共有资金共管账户或者基本账户；管理业主共有资金基本账户的，根据年度预算和财务管理制度，按时足额支付相关费用；

（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）组织广大业主有效落实政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，协同应对各类应急突发事件；

（八）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；

（九）调解物业管理纠纷，根据需要对重大决策事项委托公证；

（十）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或决算方案、开设业主共有资金基本账户，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，应当征询社区党委的意见，并应书面告知小区居民党组织。

第四十一条【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。召开业主委员会会议应当提前三个工作日书面告知小区居民党组织，小区居民党组织应当派员列席会议或者了解会议情况。

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，由主任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，并签字确认。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。

第四十二条【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。

业主委员会不得直接作出或者提请业主大会作出违反法律、法规、规章、管理规约、议事规则规定以及与本物业管理区域物业管理无关的决定。

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

第四十三条【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。

第四十四条【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）存在本规定第四十三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、业主共有资金账户管理权限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。

第四十五条【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。

第四十六条【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开展换届工作。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。

第四十七条【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，应当增补业主委员会委员和候补委员。

业主委员会组织后期开发物业的业主会议，按照本规定第二十二条关于第二轮选举的规则，从后期开发物业的业主中选举产生增补的委员。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。

第四十八条【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。

 街道办事处应当对业主委员会主任履职情况进行考核，对于考核优秀的可以给予通报表扬，并可适当给予奖励。

第四十九条【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，审计事项由业主大会决定，由监事会或者监事具体实施；未设立监事会或者监事的，且业主委员会主任未连任新一届业主委员会委员的，由新一届业主委员会负责实施。前述情形均未满足的，由社区党委委托实施。审计费用从业主共有资金中列支。业主委员会成员应当配合审计工作，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街道办事处提出书面要求后，由街道办事处另行组织审计，审计费用由联名业主先行垫付。审计结果异议成立的，审计费用从业主共有资金中列支；审计结果异议不成立的，审计费用由联名业主共同承担。

第五十条【业主共有资金账户的开设】 鼓励业主大会继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主大会在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，应当依法依规聘请会计、出纳等财务人员，建立健全财务管理制度。业主委员会应当将财务管理制度作为管理规约的附件通过业主大会会议表决。

财务管理制度应当包括：年度预算、业主委员会执行年度预算的工作职责、业主共有资金开支审批程序、业主共有资金使用和管理办法、办理税务登记、会计和出纳的工作职责和薪酬标准、会计档案管理、允许街道办事处在业主委员会缺失的情况下指定社区居民委员会代行业主委员会职责管理业主共有资金基本账户等内容。业主委员会应当自财务管理制度经业主大会会议通过之日起十五日内，向物业所在地区住房和建设部门办理备案。

业主大会开设业主共有资金基本账户的，业主委员会应当根据年度预算和财务管理制度，按时足额支付相关费用。

第五十一条【业主共有资金信息公开】 业主大会开设业主共有资金基本账户的，应当在账户设立或者变更后十五日内，在物业管理信息平台中录入或者更改账户信息，并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，并至少每季度向全体业主通报一次共有资金收支管理情况。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。

 由物业服务企业开设业主共有资金共管账户的，业主委员会应当对业主共有资金共管账户设立和运行情况进行监督。

第五十二条【业主委员会停摆处理】 业主委员会到期未能按时换届或者未到期但因其他原因无法正常管理业主共有资金基本账户的，可以根据小区的具体情况选取以下方式之一对业主共有资金进行管理：

（一）转为使用共管账户管理业主共有资金。由街道办事处指导物业服务企业重新使用所在物业管理区域开设的原业主共有资金共管账户，或者在数据共享银行新开设业主共有资金共管账户。业主共有资金基本账户所备案的负责人配合将业主共有资金基本账户余额转至业主共有资金共管账户，并将相关账目资料移交物业服务企业。街道办事处及时将账户更换的情况告知全体业主。

（二）继续使用基本账户管理业主共有资金。由街道办事处基于业主大会通过财务管理制度或者其他业主大会决议等方式授权下，指定社区居民委员会代行业主委员会职责管理业主共有资金基本账户。

第五十三条【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出具的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负有保管和依法正当使用的责任。

第五十四条【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、管理相关资料；

（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、业主共有资金财务管理制度等有关制度文件；

（十一）其他相关资料。

第五十五条【业务提升】 业主委员会委员应积极参加由市、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。

第五十六条【社区治理】 业主大会、业主委员会应当依照法律、法规规定配合公安部门、城市管理和综合执法部门、消防救援机构、街道办事处、社区党委、社区居民委员会等单位做好本物业管理区域内的治安管理、垃圾分类、宠物管理、消防安全等社区治理工作。

第五十七条【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，做好业主共有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申请办理业主大会及业主委员会的注销备案。

第二节 业主委员会换届选举

第五十八条【组织换届】 业主委员会的任期为五年，委员、候补委员、增补委员任期与业主委员会任期相同，同时届满。业主委员会任期届满前六个月，业主委员会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。

第五十九条【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、社区党委或者小区居民党组织代表一名、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委员。

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。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，换届小组应当及时提供。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、监事

第六十条【监事会组成】 业主大会自行决定是否设立业主监事会或者监事。决定设立的，其监事会的组成及选举等按本条执行。业主人数较少的物业管理区域，可以设一名监事。不设业主监事会的，由监事履行业主监事会有关职责，其工作规则、职务有效性参照业主监事会及其监事执行。

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、小区居民党组织推荐或者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，但同一业主只能联名推荐一次。

监事应当由业主担任。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。

业主监事会、监事的任期与业主委员会的任期相同。

设立业主监事会或者监事的，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。

第六十一条【监事会、监事职责】 业主监事会、监事履行下列职责：

1. 按季度查阅业主大会、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、议事规则或者业主大会决定的业主委员会委员、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）按年度向业主大会报告业主监事会行使职权的情况并通告全体业主；

（八）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、意见或者建议、提案应予以记录，经会议讨论后决定是否采纳并及时作出书面答复。

第六十二条【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进行表决。

业主监事会每季度至少召开一次会议，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、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，由签字同意该决定的业主监事会监事承担相应的法律责任。

第六十三条【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）本人或者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，或者担任本物业管理区域执行秘书、财务人员；

（五）存在本规定第四十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。

第六十四条【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。

第六十五条【监事会其他规定】 业主监事会监事全部为兼职，是否给予津贴及津贴标准由业主大会决定。

业主监事会、监事的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 法律责任

第六十六条【违反第十二条的法律责任】 业主委员会违反本规定第十二条第二款规定，违法对依法属于业主大会会议决定的事项作出决定的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第六十七条【违反第三十条的法律责任】 业主委员会违反本规定第三十条规定，逾期组织召开业主大会定期会议，或者未将依法属于业主大会定期会议审议或表决的事项提请业主大会审议的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第六十八条【违反第三十一条的法律责任】 业主委员会违反本规定第三十一条规定，未按要求召集业主大会临时会议的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第六十九条【违反第四十二条的法律责任】 业主委员会违反本规定第四十二条第二款规定，违法直接作出或者提请业主大会作出违反法律、法规、规章、管理规约、议事规则规定以及与本物业管理区域物业管理无关的决定的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十条【违反第四十九条的法律责任】 业主委员会违反本规定第四十九条规定，未建立业主委员会委员、候补委员、执行秘书、财务人员以及监事的经济台账，或者未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、停车位情况及停车位使用情况的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十一条【违反第五十条的法律责任】 业主大会违反本规定第五十条第二款规定，在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，未依法依规聘请会计、出纳等财务人员，或者未建立健全财务管理制度的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

业主委员会违反本规定第五十条第三款规定，未将财务管理制度作为管理规约的附件通过业主大会会议表决的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

业主委员会违反本规定第五十条第四款规定，未根据年度预算和财务管理制度，按时足额支付相关费用的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十二条【违反第五十一条的法律责任】 业主大会违反本规定第五十一条规定，依法开设业主共有资金基本账户，但未在账户设立或者变更后十五日内，在物业管理信息平台中录入或者更改账户信息，或者未按季度公示的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十三条【违反第五十三条的法律责任】 业主委员会违反本规定第五十三条第二款规定，未履行印章保管和依法正当使用责任的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十四条【违反第五十四条的法律责任】 业主委员会违反本规定第五十四条规定，未建立活动档案，并指定专人保管，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第七十五条【违反第五十七条的法律责任】 业主大会、业主委员会违反本规定第五十七条规定，未做好业主共有财产清算及返还工作的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处以一万元以上三万元以下罚款。

第六章 附 则

第七十六条【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。

第七十七条【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。

第七十八条【词语解释】 本规定所称参会，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，并按照规定或者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的投票信息，或者接收到业主同意的其他方式表示的信息。

本规定所称公示，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。

本规定所称党员，是指中国共产党党员。

本规定中所称联名，是指若干业主共同具名相关议题或者事项。联名人应当提供联名的具体议题或者事项、业主的本人签名、联系电话、房号、投票权数、房屋权属证明及身份证明资料等信息。业主大会会议召集人或者小区居民党组织负责人可以在市物业管理信息平台发起联名议题，联名人在市物业管理信息平台完成业主身份绑定后参与联名，可不必提供上述信息。

第七十九条【示范文本使用】 市住房和建设部门制作《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，供相关主体开展有关活动时参考使用。

 第八十条【参照执行区域】 深汕特别合作区的业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事等业主组织的成立、选举、解散及其活动可以参照本规定执行。

第八十一条【生效日期】 本规定自20XX年XX月XX日起施行。