

陕西省住房和城乡建设厅文件

陕建发〔2023〕1035号

陕西省住房和城乡建设厅 关于印发规范业主大会业主委员会筹备 运行相关示范文本（试行）的通知

各设区市住房和城乡建设局，杨凌示范区住房和城乡建设局，韩城市住房和城乡建设局，神木市、府谷县住房和城乡建设局：

为了规范业主大会和业主委员会筹备运行活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业管理条例》等法律法规，省住房和城乡建设厅制定了《业主大会筹备组产生运行办法示范文本（试行）》《首次业主大会会议表决规则示范文本（试行）》《小区业主大会议事规则示范文本（试行）》，现印发你们，请指导街道办事处或者乡镇人民政府贯彻执行。执

行中的情况，请及时报告省厅。

- 附件：1. 业主大会筹备组产生运行办法示范文本（试行）
2. 首次业主大会会议表决规则示范文本（试行）
3. _____小区业主大会议事规则示范文本（试行）

陕西省住房和城乡建设厅

2023年3月23日



附件 1

业主大会筹备组产生运行办法 示范文本（试行）

第一条 为顺利组建业主大会筹备组，根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》等法律法规，制定本办法。

第二条 物业服务区域符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议：

（一）房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之五十以上的；

（二）首套房屋出售并交付满两年的，且房屋出售并交付的建筑面积达到物业服务区域建筑物总面积百分之二十以上的；

第三条 物业服务区域符合本办法第二条规定的，建设单位应当在三十日内书面告知县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处或者乡（镇）人民政府，并在物业服务区域内公告。建设单位应当同时报送筹备首次业主大会会议所需资料：

（一）物业服务区域划分资料；

（二）物业服务区域内建筑物面积清册；

（三）业主名册及联系方式；

（四）建筑规划总平面图；

（五）共用设施设备的交接资料；

（六）物业服务用房配置确认资料；

(七) 其他有关的文件资料。

街道办事处或者乡(镇)人民政府自收到前款资料六十日内,组织成立业主大会筹备组。县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当予以指导和协助。

第四条 建设单位未履行告知义务或者无法确定建设单位的,物业服务区域内二十名以上业主可以向街道办事处或者乡(镇)人民政府提出成立业主大会的申请,街道办事处或者乡(镇)人民政府应当在三十日内予以核实,符合条件的,组织成立业主大会筹备组。

第五条 业主大会筹备组由业主代表、建设单位、街道办事处或者乡(镇)人民政府、社区党组织、居民委员会或者村民委员会等代表组成。

业主大会筹备组人数由街道办事处或者乡(镇)人民政府、社区党组织根据物业服务区域的规模合理设置,人数应当为单数,最低人数不少于五人,其中业主代表人数不低于筹备组人数的二分之一。

业主大会筹备组组长由街道办事处或者乡(镇)人民政府工作人员担任,副组长由社区党组织、居民委员会或者村民委员会工作人员担任。

第六条 筹备组业主代表推选选择以下第_____种方式:

(一)以楼层、单元、幢等为单位划分为_____个推荐区域,分别是_____,每个推荐区域推荐_____名代表,共计_____名代表;

(二)以住宅、非住宅为单位划分_____个推荐区域,分别

是_____，每个推荐区域推荐_____名代表，共计_____名代表；

(三) _____。

第七条 筹备组业主代表应符合以下条件：

- (一) 具有完全民事行为能力，身体健康；
- (二) 遵纪守法、公道正派，热心公益、责任心强、具有一定的公信力和组织能力；
- (三) 履行业主义务，按照规定缴纳维修资金，无恶意拖欠物业服务费或者煽动其他业主恶意拖欠物业费等行为；
- (四) 本人、配偶及其近亲属未在本物业服务区域的物业服务人处任职；
- (五) 具备必要的工作时间；
- (六) 不存在其他可能影响公正履行职责的情形。

第八条 有下列情形之一的，不宜担任筹备组业主代表：

- (一) 因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年的；
- (二) 因物业管理相关违法行为受到行政处罚，处罚期满未逾三年的；
- (三) 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的；
- (四) 有较为严重的个人不良信用记录或者违反社会公德行为，造成恶劣影响的；
- (五) 其他不宜担任筹备组业主代表的情形。

第九条 鼓励党员、法律工作者、机关事业单位(国有企业)干部职工或者退休人员、具有物业管理专业知识的业主积极参选

筹备组业主代表；鼓励符合条件的社区党组织成员、居民委员会或者村民委员会委员通过法定程序兼任筹备组业主代表；鼓励党代表、人大代表和政协委员参选筹备组业主代表。

第十条 业主代表采用下述办法产生：

（一）街道办事处或者乡（镇）人民政府、居民委员会或者村民委员会推荐；

（二）____名以上（不低于十人）业主联名推荐，同一业主只能联名推荐一次，重复推荐无效；

（三）业主自荐。

推选不能达成意见的，由社区党组织推荐产生。

第十一条 街道办事处或者乡（镇）人民政府应当将筹备组推荐人数、成员名单、业主代表基本信息（包括但不限于房号、年龄、政治面貌、文化程度、职业等）在物业服务区域内至少两处显著位置（指公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等，下同）进行公示，时间不少于七日。

第十二条 业主对业主大会筹备组组成人员有异议的，应在公示期限内书面向街道办事处或者乡（镇）人民政府提出，由街道办事处或者乡（镇）人民政府协调解决。

第十三条 业主对业主大会筹备组组成人员无异议的，业主大会筹备组应当向街道办事处或者乡（镇）人民政府报告，并在物业服务区域内至少两处显著位置公告，时间不少于七日。

业主大会筹备组自公告之日起成立。

第十四条 业主大会筹备组应当依法履行下列职责：

（一）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式和内

容;

(二)按照示范文本拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;

(三)确认业主身份和专有部分面积,制作业主名册,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数;

(四)拟定业主委员会选举办法;

(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)依法确定首次业主大会会议表决规则;

(七)承担召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前,将前款规定的内容在物业服务区域内至少两处显著位置公告,时间不少于七日。业主对公告内容有异议的,业主大会筹备组应当记录并作出答复。

第十五条 业主大会筹备组组长履行以下职责:

(一)召集和主持业主大会筹备组会议,在筹备组首次会议上确立筹备组的成员分工;

(二)对业主大会筹备组会议的会议记录予以签字确认;

(三)签发业主大会筹备组公示、公告;

(四)在业主大会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)业主大会筹备组赋予组长的其他职责。

业主大会筹备组副组长配合业主大会筹备组组长共同做好筹备工作。

第十六条 业主大会筹备组应当建立工作、经费、会议、档案管理等制度，指定专人管理首次业主大会会议所需资料和筹备组工作资料，并存档备查。

业主大会筹备组会议、公告、文件等应向街道办事处或者乡（镇）人民政府报备，并加盖街道办事处或者乡（镇）人民政府印章。

第十七条 业主大会筹备组召开会议，应提前七日向筹备组成员通知。召开会议应有会议记录，载明时间、地点、参会人员、决议内容等，业主大会筹备组成员应签名确认。

第十八条 业主大会筹备组成员进行表决时每人一票，投票表决意见可为同意、反对、弃权。

第十九条 业主大会筹备组会议应当有三分之二以上成员参加，会议作出决定需经参会人数四分之三以上成员同意，并在物业服务区域内至少两处显著位置公告，时间不少于七日。

第二十条 建设单位和物业服务人应当协助筹备组开展工作，提供成立业主大会必需的文件资料，并在物业服务区域内提供相应的人力、场地等保障措施。

第二十一条 业主大会筹备组组建所需经费____元，由建设单位先行垫付；无法确定建设单位的老旧小区，由街道办事处或者乡（镇）人民政府垫付。业主委员会或者物业管理委员会组建后，垫付费用从物业服务区域公共收益中支出。

第二十二条 业主大会筹备组经费应坚持严格管理、透明公开、合理使用原则，每月在物业服务区域内至少两处显著位置公示当月经费使用情况，接受业主查询监督。

第二十三条 业主大会筹备组应当自成立之日起九十日内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。因特殊情况未能在九十日内组织召开首次业主大会会议的，可以延长三十日。

第二十四条 业主大会筹备组未能在本办法规定的期限内召开业主大会会议或者选举产生业主委员会的，业主可以申请组建物业管理委员会。

第二十五条 业主大会筹备组应当自业主委员会或者物业管理委员会选举产生之日起，向业主委员会或者物业管理委员会移交本办法第三条规定的资料，并终止活动。

附件 2

首次业主大会会议表决规则 示范文本(试行)

第一条 为规范首次业主大会会议的召开，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》等法律法规，结合本物业实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本小区全体业主表决通过《业主大会议事规则》《管理规约》和选举首届业主委员会，成立本小区业主大会。

第三条 本小区首次业主大会会议应当在街道办事处或者乡（镇）人民政府的组织以及社区党组织、居民委员会或者村民委员会的协助、指导下召开。

第四条 在首次业主大会会议投票表决前，首次业主大会筹备组（以下简称“筹备组”）将拟定的管理规约草案、业主大会议事规则草案及业主委员会委员候选人名单等内容在物业服务区域内至少两处显著位置（公告栏、小区出入口、单元门、电梯轿厢内、客服场所等）公示，时间不少于七日。

公示期间，业主可以提出异议，筹备组应当记录并作出答复。

第五条 筹备组在确认业主身份时，按照下列条件认定：

- （一）房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人；
- （二）尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠与、拆迁补偿等转移所有权的行为并已经合法占有建筑物专有部分单位

或者个人；

（三）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）因继承取得建筑物专有部分所有权的个人；

（五）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（六）其他符合法律法规规定的单位或者个人。

第六条 筹备组在确定业主投票权数时，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，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，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。

第七条 筹备组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，一个专有部分为一人；

（二）一个专有部分有两个以上所有权人的，由共有人推选一人行使选举权；

（三）建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，按一人计算；

（四）同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（五）总人数按照前项的统计总和计算。

第八条 业主参加首次业主大会会议，应当按照自己的真实意愿，对业主大会议事规则、管理规约及业主委员会委员候选人

等内容行使表决权。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人代为行使表决权。

业主为法人的，由法定代表人或者授权的自然人行使表决权；业主为非法人组织的，由非法人组织的负责人或授权的自然人行使表决权。

第九条 业主因故不能参加表决的，可以出具授权委托书，委托代理人表决。授权委托书应当载明委托人基本信息，包括房号、身份证号码或统一社会信用代码、联系电话，以及代理人的姓名、身份证号码、联系电话、代理事项、代理权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

一名代理人仅可接受本物业服务区域内一名业主的委托。

业主不自行表决也不委托代理人表决的，视为自动放弃表决权，不得以未参加表决为由不遵守首次业主大会会议通过的决定。

第十条 本物业服务区域的前期物业服务人工作人员不得以业主代理人身份参加会议，参与表决。

第十一条 首次业主大会会议表决内容包括：

- （一）业主大会议事规则和管理规约；
- （二）选举业主委员会委员；
- （三）其他需要首次业主大会会议表决的事项。

第十二条 首次业主大会会议投票表决意见分为同意、反对、弃权。

第十三条 首次业主大会会议投票采用以下第__种方式：

- （一）纸质投票；

(二) 电子投票;

(三) _____。

第十四条 采用纸质投票的,筹备组应当组建____个收发票组、____个计票组、____个监票组。其中收发票组____人、计票组____人、监票组____人。

第十五条 采用纸质投票的,投票时间以首次业主大会会议通知的时间为准。投票采用下列第____种方式进行:

(一) 流动投票。投票期间,由工作人员上门收集业主的投票。在确认投票者的业主身份后,由业主将填好并签名的纸质表决票投入收发票组携带的流动票箱内;

(二) 集中投票。投票期间,筹备组在物业服务区域出入口或指定地点设立投票箱,由业主或代理人持有效证明,将填好并签名的纸质表决票投入票箱;

(三) 流动投票+集中投票。

第十六条 采用纸质投票的,由收发票组负责纸质表决票的发放和回收。业主、代理人领取和递交纸质表决票时,应在登记表上签字确认。

第十七条 业主或其代理人在填写表决票前,应事先仔细阅读表决票有关说明,按表决票有关说明认真填写;不得随意涂改填写的内容,如有涂改,必须由投票人在涂改处签字摁手印确认,否则该表决票无效。

第十八条 采用纸质投票的,每天投票结束时,收发票组应将票箱封箱,任何人不得毁损票箱。

投票结束后,由计票组、监票组进行公开唱票、验票,统计

投票结果。

第十九条 同一业主重复投票的，其表决票无效。

业主对同一事项或者业主委员会委员候选人只能发表一个意见，如发表两个或两个以上意见，该表决票无效。

第二十条 每一表决票所选的人数，多于规定应选业主委员会委员候选人人数的，该表决票无效。等于或者少于规定应选业主委员会委员候选人人数的，该表决票有效。

第二十一条 采用电子投票的，筹备组应当公示电子投票规则、投票操作指南，供业主按程序绑定房屋信息。并确保电子投票平台中设置的投票时间与首次业主大会会议通知的时间一致。

电子投票结束后，唱票、计票工作由电子投票系统自动完成。

第二十一条 筹备组应当在首次业主大会会议投票结束后日内统计出投票结果，向街道办事处或者乡(镇)人民政府报告，并在物业服务区域内至少两处显著位置进行公告，时间不少于七天。

第二十二条 业主可以查询本人的表决票信息。业主对投票结果有异议的，应当及时向筹备组提出，筹备组应当予以答复；业主对筹备组的答复不满意的，可以请求街道办事处或者乡(镇)人民政府协调解决。

第二十三条 业主发现首次业主大会会议投票表决选举过程中存在违法行为的，可以向社区党组织、居(村)民委员会举报。

第二十四条 筹备组应当对首次业主大会会议中业主领取表决票的情况、投票结果及其公告等情况进行归档、保存，以备核查。

第二十五条 首次业主大会会议结束后，业主大会议事规则、管理规约及提出的业主委员会候选人表决通过，当选业主委员会委员人数符合法定人数的，业主大会成立。

第二十六条 本规则应当与首次业主大会会议通知一并公示，公示时间至业主投票结束。

____小区业主大会议事规则 示范文本（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《陕西省物业服务管理条例》及相关法律法规规定，结合本物业实际情况，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：_____。

第三条 物业服务区域基本情况

物业服务区域名称：_____；

物业服务区域地址：_____；

物业服务区域范围：东至_____；南至_____；西至_____；北至_____；

物业类型：_____；

房屋总建筑面积_____平方米，其中住宅_____平方米，非住宅_____平方米；

物业服务用房坐落位置：_____；

物业服务用房面积：_____。

第四条 业主大会和业主委员会应自觉接受物业所在地街道

办事处或者乡（镇）人民政府、社区党组织、居民委员会或者村民委员会的监督指导。

第二章 业主大会

第五条 _____小区业主大会由物业服务区域内的全体业主组成，代表和维护物业服务区域内全体业主在物业服务管理活动中的合法权益，依法决定本物业服务区域内与物业服务管理活动有关的事项。

第六条 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人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）共有部分、共用设施设备经营性收益的分配使用；
- （十）制定物业服务区域内临时停车收费、环境维护等管理制度；
- （十一）_____；
- （十二）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上

的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第（六）项至第（十）项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第七条 业主大会按照下列方法确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，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，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。

第八条 业主大会按照下列方法确定业主人数和业主总人数：

（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；

（二）一个专有部分有两个以上所有权人的，由共有人推选一人行使选举权；

（三）建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，按一人计算；

（四）同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（五）总人数按照前项的统计总和计算。

第九条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每____个月召开一次，召开时间为：_____。

有下列情形之一的，召开业主大会临时会议：

(一)经专有部分占建筑总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议的;

(二)发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的;

(三)_____;

(四)业主大会议事规则或者管理规约约定的其他事项。

第十条 业主大会会议由业主委员会负责组织召开。业主委员会不按规定履行组织召开业主大会会议职责的,业主可以请求街道办事处或者乡(镇)人民政府责令其限期组织召开;逾期仍未组织召开的,由街道办事处或者乡(镇)人民政府组织召开业主大会。

第十一条 业主身份应按照下列条件进行认定:

(一)房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人;

(二)尚未登记取得所有权,但是基于买卖、赠与、拆迁补偿等转移所有权的行为并已经合法占有建筑物专有部分的单位或者个人;

(三)因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(四)因继承取得建筑物专有部分所有权的个人;

(五)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人;

(六)其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第十二条 业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的,由其法定监护人代为行使表决权。

业主为法人的,由法定代表人或者授权的自然人行使表决权;

业主为非法人组织的，由非法人组织的负责人或授权的自然人行使表决权。

第十三条 业主因故不能参加表决的，业主可以出具授权委托书，委托代理人表决。授权委托书应当载明委托人基本信息，包括房号、专有部分面积、身份证号码或统一社会信用代码、联系电话，以及代理人的姓名、身份证号码、联系电话、代理事项、代理权限和期间，并由委托人签名或者盖章。一名委托代理人可接受本物业服务区域内一名业主的委托。

本物业服务区域的物业服务企业工作人员不得以业主代理人的身份参加会议，参与表决。

业主不自行表决也不委托代理人表决的，视为自动放弃表决权，不得以未参加表决为由不遵守业主大会会议作出的决定。

第十四条 因物业服务区域面积较大、业主人数较多等原因，在业主自愿的基础上，本（幢/单元/楼层）业主可以推选一名代表参加业主大会会议，代表资格由业主委员会确认。

业主代表应当于参加业主大会会议七日前，就业主大会会议表决的事项，书面征求其所代表业主的意见。表决意见经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议，进行投票表决。

第十五条 业主共同决定事项，可以采取召开业主大会会议的方式，也可以以书面征求意见等其他方式进行。具体方式由业主委员会确定。

第十六条 业主委员会应当在组织召开业主大会会议十五日前，将会议议题、时间、地点、内容、表决方式等主要事项在物业服务区域内至少两处显著位置（指公告栏、小区出入口、单元

门、电梯轿厢内、客服场所等，下同）公示，并以适当方式告知全体业主，但发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的除外。

第十七条 业主大会会议按照以下程序进行：

（一）业主委员会主任就业主大会会议召开目的、召集情况及业主到会情况等说明；

（二）业主委员会主任就本次会议需要表决的事项进行说明；

（三）参加会议的业主投票表决，业主委员会统计投票；

（四）业主委员会公布投票结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性作出说明，宣布表决事项是否通过；

（五）业主委员会就表决事项的执行作出说明；

（六）向社区党组织、居（村）民委员会报告，听取意见建议。

第十八条 采取书面征求意见方式，按照以下程序进行：

（一）业主委员会就表决事项向全体业主送达书面征求意见书，并书面告知业主反馈意见投放的截止时间和地点；

（二）截止时间内，业主委员会收集指定投放地点的业主反馈意见；

（三）业主委员会统计反馈意见；

（四）业主委员会公布书面征求意见收集的结果，说明其合法性、有效性，宣布表决事项是否通过；

（五）业主委员会就表决事项的执行作出说明；

（六）向社区党组织、居（村）民委员会报告，听取意见建议。

第十九条 业主大会会议和表决事项应当在社区党组织、居

(村民)委员会的监督指导下进行。业主大会会议投票表决为实名投票, 每张表决票上应当标明其专有部分面积。

表决票应当送达全体业主, 具体可采取下列方式:

- (一) 当面领取, 并由领取人签字确认;
- (二) 按照业主提供的地址、通讯方式邮寄送达;
- (三) 通过邮箱、微信等方式送达;
- (四) 其他方式: _____。

第二十条 业主大会会议采用以下第____种形式进行表决:

- (一) 纸质投票;
- (二) 电子投票;
- (三) _____。

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明确意见的, 其投票权数计入弃权票。

第二十一条 采用纸质投票的, 业主委员会应当组建____个收发票组、____个计票组、____个监票组。其中收发票组人、计票组____人、监票组____人。

第二十二条 采用纸质投票的, 投票采用下列第____种方式进行:

(一) 流动投票。投票期间, 由工作人员上门收集业主的投票。在确认投票者的业主身份后, 由业主将填好并签名的纸质表决票投入收发票组携带的流动票箱内;

(二) 集中投票。投票期间, 业主委员会在物业服务区域出入口或指定地点设立投票箱, 由业主、业主代表或代理人持有效

证明，将填好并签名的纸质表决票投入票箱；

（三）流动投票+集中投票。

第二十三条 采用纸质投票的，由收发票组负责纸质表决票的发放和回收。业主领取和递交纸质表决票时，应在登记表上签字。

第二十四条 采用纸质投票的，每天投票结束时，收发票组应将票箱封箱，任何人不得毁损票箱。

投票结束后，由计票组、监票组进行公开唱票、验票，统计投票结果。

第二十五条 业主或其代理人在填写表决票前，应事先仔细阅读表决票有关说明，按表决票有关说明认真填写；不得随意涂改填写的内容，如有涂改，必须由投票人在涂改处签字摁手印确认，否则无效。

第二十六条 同一个业主重复投票的，该表决票无效。对同一事项或者业主委员会委员候选人投票时，应在同意、反对、弃权三项中选择其中一项，选择两项以上（含本数）的，该表决票无效。

每一张表决票所选的人数，多于规定应选业主委员会委员候选人人数的，该表决票无效。

第二十七条 采用电子投票的，业主委员会应当公示电子投票规则、投票操作指南，供业主按程序绑定房屋信息。并确保电子投票平台中设置的投票时间与业主大会会议通知的时间一致。

电子投票结束后，唱票、计票由电子投票系统自动完成。

第二十八条 业主委员会应当在业主大会会议投票结束后

日内统计出投票结果和业主委员会会议决定，在物业服务区域内至少两处显著位置公示，并以适当方式告知全体业主。公告内容应包括选票发放情况、投票结果等，并及时整理相关资料，归档、保存，接受业主查询和监督。

第二十九条 业主委员会是业主大会的执行机构，应当按照会议要求做好业主大会会议书面记录，由出席会议的业主委员会委员在会议记录上签字；业主大会会议作出的决定由业主委员会加盖业主大会印章后发布实施；会议相关资料由业主委员会负责整理存档备查。

召开业主大会会议时，涉及业主共同利益的重大事项，业主委员会应当邀请社区党组织、居（村）民委员会参加。

第三十条 业主可以查询本人的表决票信息。业主对投票结果有异议的，应当及时向业主委员会提出，业主委员会应当予以答复；业主对业主委员会的答复不满意的，可以请求街道办事处或者乡（镇）人民政府协调解决。

第三章 业主委员会

第三十一条 业主大会选举产生业主委员会，业主委员会是业主大会的执行机构，履行业主大会赋予的职责，向业主大会负责并报告工作，在社区党组织、居（村）民委员会的指导监督下开展工作，接受业主大会和业主的监督。

第三十二条 业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定；

- (二) 召集业主大会会议，报告物业服务管理实施情况；
- (三) 代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；
- (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人履行物业服务合同；
- (五) 监督管理规约的实施，物业管理制度的遵守和执行；
- (六) 督促业主、物业使用人支付物业服务费及其他相关费用；
- (七) 监督公共收益的使用；
- (八) 组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- (九) 调解业主、物业使用人、物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- (十) 配合街道办事处或者乡（镇）人民政府做好社区治理工作；
- (十一) _____；
- (十二) 业主大会赋予的其他职责。

第三十三条 业主委员会委员应当是本物业服务区域内的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

- (一) 具有完全民事行为能力，身体健康；
- (二) 遵纪守法、公道正派、热心服务、责任心强、具有一定的公信力和组织能力；
- (三) 履行业主义务，未拖欠维修资金，无违反管理规约等不良社会信用记录和行为；
- (四) 本人、配偶及其近亲属未在本物业服务区域的物业服

务人处任职；

（五）具备必要的工作时间；

（六）不存在其他可能存在影响公正履行职责的情形。

第三十四条 业主委员会由____（5至11）人单数组成，设主任一名、副主任____名，委员____名。业主委员会委员具有同等表决权。

业主委员会每届任期____年，委员可以连选连任。

第三十五条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每____个月召开一次，召开时间为：_____。

经三分之一以上业主委员会委员提议，主任应当召开业主委员会临时会议。发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的情况除外。

第三十六条 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召集、主持；

（二）业主委员会委员因故不能参加会议的，应当提前一日向业主委员会召集人请假；

（三）提前七日将会议通知及有关材料送达每位委员；

（四）讨论、决定物业服务管理公共事项的，应当于会议召开七日前，以书面形式向社区党组织、居（村）民委员会报告会议内容，并在物业服务区域至少两处显著位置公告，听取业主意见和建议；

（五）会议有过半数委员出席，作出的决定须经全体委员半数以上人员同意通过；

（六）做好会议书面记录，并由全体参会委员签字；

(七)业主委员会自作出决定之日起三日内将会议情况及决定事项在物业服务区域内至少两处显著位置公示,公示时间不少于七日,并向社区党组织、居(村)民委员会报备。

第三十七条 业主委员会主任或者受委托的副主任无正当理由不召集业主委员会会议的,由街道办事处或者乡(镇)人民政府指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第三十八条 业主委员会主任资格终止的,由业主委员会委员从副主任中推选主任;副主任资格终止的,由业主委员会委员从委员中推选副主任。

业主委员会人员变更的应及时在物业服务区域内至少两处显著位置公告委员的变更情况。

业主委员会委员资格终止的,应当自终止之日起三日内将其保管的有关资料、印章等物品交回业主委员会。

第三十九条 业主委员会任期届满三个月前,应当书面向街道办事处或者乡(镇)人民政府报告,并在其指导下召开业主大会进行换届选举。

第四十条 业主委员会在规定时间内不组织换届选举的,街道办事处或者乡(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,由街道办事处或者乡(镇)人民政府在社区党组织、居(村)民委员会的协助下,组织换届选举工作。

第四十一条 业主委员会不能正常开展工作的,在县(市、区)住房和城乡建设主管部门指导下,由街道办事处或者乡(镇)人民政府组织社区党组织、居(村)民委员会协助,召开业主大会临时会议,对业主委员会进行改选、换届,选举产生新的业主

委员会。

第四十二条 原业主委员会应当在新一届业主委员会成立后十日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处或者乡（镇）人民政府督促移交。

第四十三条 占总人数五分之一以上的业主联名，可以向业主大会或者业主委员会提出罢免业主委员会成员的建议。业主委员会应当在收到罢免建议之日起三十日内组织召开业主大会临时会议。

业主委员会收到罢免建议之日起三十日内未组织召开业主大会临时会议的，提出罢免建议的业主可以请求街道办事处或者乡（镇）人民政府责令其三十日内组织召开；逾期仍未召开的，街道办事处或者乡（镇）人民政府指导社区党组织、居（村）民委员会组织召开业主大会临时会议。

第四十四条 业主委员会超越职权作出的决定，或者作出与本物业服务区域物业服务管理无关的决定，由签名同意该决定的委员承担相应的法律责任。

第四章 印章及档案管理

第四十五条 业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人负责保管印章。

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。

第四十六条 业主委员会应建立工作档案制度，并指定专人保管档案，工作档案包括以下主要内容：

- （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；
- （八）_____；
- （九）需要保存的其他档案资料。

上述工作档案遗失的，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法律责任。

第四十七条 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或者乡（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。

第四十八条 印章遗失的，业主委员会应当于发现遗失后三日内在当地主要新闻媒体上发布遗失声明，并按照相关规定重新刻制印章。违反上述规定，遗失、藏匿印章造成经济损失或造成不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任。

第五章 工作经费的筹集、使用和管理

第四十九条 业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理、使用由业主共同决定，工作经费从物业服务区域公共收益中列支，不足部分由全体业主共同承担。

工作经费包括业主大会和业主委员会日常会议发生费用、必要的日常办公费用（含办公设备及用品、电话费、书报费、水电费、采暖费、差旅费等）及业主大会聘请第三方机构的服务费。

经业主共同决定，可以对业主委员会委员发放工作津贴。

第五十条 工作经费实行年度预算制度，经业主大会决议后在物业服务区域至少两处显著位置进行公示，并向社区党组织、居民委员会或者村民委员会报备。

业主大会、业主委员会工作经费使用按照“先研究、后开支”原则，列支经费需经业主委员会会议决定，业主委员会主任签字方可报销，按月公示接受业主监督。

第五十一条 业主大会和业主委员会的经费收支情况，每年不得少于两次以书面形式在物业服务区域内至少两处显著位置公示，业主可以随时查询。

业主对经费收支情况有异议的，业主委员会应当予以答复。业主发现经费收支过程中存在违法行为的，可以向社区党组织、居民委员会或者村民委员会举报。

第五十二条 经业主共同决定，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务；也可以聘请法律、会计、评估等第三方机构和人员提供专业化服务。上述所需费用在业主大

会、业主委员会工作经费中列支。

第五十三条 业主委员会委员资格终止的，社区党组织、居民委员会或者村民委员会可以对其进行离任审计，审计结果应向全体业主公告。

第六章 附 则

第五十四条 本规则自业主委员会选举产生之日起三十日之内由业主委员会向辖区街道办事处、乡（镇）人民政府和县（市、区）住房和城乡建设主管部门进行备案。

第五十五条 本规则自业主大会于_____年____月____日表决通过生效之日起实施，对本物业服务区域内的全体业主具有约束力。

（物业名称）业主大会（盖 章）

年 月 日

抄送：省民政厅，省物业协会。

陕西省住房和城乡建设厅办公室

2023年3月23日印发
