

深圳市住房和建设局文件

深建物管〔2020〕21号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》的通知

各有关单位：

为了规范我市业主大会和业主委员会的议事活动，我局修订了《深圳市业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》，现予印发。

特此通知。



新城市建筑奖评选办法

（征求意见稿）

《新城市建筑奖》定于2020年6月19日召开
第二届会员大会暨颁奖大会
诚邀《（征求意见稿）》

深圳市_____（小区）业主大会和业主委员会会议事规则 （示范文本）

第一章 总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的议事活动，维护业主的共同利益和合法权益，根据有关法律法规制定本业主大会和业主委员会会议事规则（以下简称本规则）。

第二条 本规则经_____年___月___日深圳市_____区_____街道_____（物业管理区域名称）业主大会会议审议通过。

第三条 业主大会名称：_____；

坐落位置：_____；

业主委员会办公用房位置：_____。

第二章 业主大会

第四条 本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，自全体业主首次表决通过本物业管理区域管理规约和本规则之日起运作。业主委员会自业主大会表决通过业主委员会委员选举之日起成立。

第五条 首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内，由业主委员会向本物业所在地区住房和城乡建设部门办理业主大会备案手续。

第六条 除法律另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

- （一）制定或者修改本物业管理区域管理规约和本规则；
- （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。

第七条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会会议召集人应于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。

业主大会会议不得对已公示会议议题以外的事项进行表决。

业主大会会议可采用书面形式或通过互联网方式召开。采用互联网方式召开的，应当通过市住房和城乡建设部门建立的电子

投票系统进行。

第八条 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、业主共有资金收支报告；
- （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。

第九条 在下列情形下，业主委员会应组织召开业主大会临时会议：

- （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）发生重大事故紧急事件需要及时处理；
- （四）_____。

业主提议召集业主大会临时会议的，应当提供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。

当业主提议召集业主大会临时会议时，业主委员会应当按照《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》的有关规定核实提议人的业主身份。

第十条 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。

第十一条 业主大会按照下列方法确定业主投票权数，认定业主人数和业主总人数：

（一）业主投票权数按业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算一票，不足一平方米的按四舍五入计算；

（二）业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；但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，按一人计算；

（三）业主总人数，按照第二项业主人数的总和计算。

（四）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。

第十二条 业主大会会议由业主委员会负责召集。业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可请求本物业所在地街道办事处责令业主委员会限期召集；逾期仍未召集的，业主委员会应当配合街道办事处组织召集。

第十三条 业主大会会议召开前，召集人应做好以下准备工作：

（一）提出本次业主大会会议需要表决的事项；

（二）确定会议召开的时间、地点、形式、会议议程；制定征询意见表或选票，核实业主人数、专有部分面积、建筑物

总面积等情况；

（三）印刷或制作表决票、选票；

（四）在业主中推选若干表决票和选票的发票人、计票人和监票人；

（五）核实业主身份；

（六）在会议召开十五日前向全体业主送达会议通知并在本物业管理区域内公告栏或其他显著位置公告；

会议通知应写明会议的时间、地点、内容、形式、总投票权数、投票人的权利和义务等。

（七）采用书面征求意见形式的，业主委员会应发放征询意见表或选票，将业主大会议事内容书面征询本物业管理区域内业主意见，并将书面征求意见的结果在本物业管理区域内公示三十日以上。

（八）其他会务准备工作。

第十四条 下列人员不得担任业主大会发票人、计票人和监票人：

（一）业主委员会委员、候补委员本人和配偶及其直系亲属；

（二）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；

（三）本物业管理区域物业服务企业员工；

（四）其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

本物业管理区域业主大会发票人、计票人和监票人由业主

委员会或换届小组在会议召开前____天内在小区召集并通过抽签的方式确定并予以公示。

第十五条 业主大会会议依法依规作出决定，对本物业管理区域内的全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会会议召集人应当在业主大会会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

第三章 业主委员会

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，接受业主大会、业主监事会或者监事以及业主的监督。

第十七条 本物业管理区域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、物业使用人遵守本物业管理区域管理规约，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。

第十八条 业主委员会组成人数为单数，本物业管理区域委员共____名，候补委员共____名。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会设主任一名、副主任____名，由业主委员会从委员中选举产生。本物业管理区域鼓励和支持符合条件的中国共产党基层组织委员会委员通过合法程序担任业主委员会委员。

业主委员会聘请以下人员负责处理日常事务和财务：

(一) 执行秘书，_____(姓名)，其具体职责是_____。

(二) 财务人员，_____(姓名)，其具体职责是_____。

第十九条 业主委员会委员、候补委员、业主监事应当为本物业管理区域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；

(二) 本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

(三) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

(一) 因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

(二) 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；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）_____；

（七）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。

第二十条 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。

第二十一条 业主委员会委员职务终止后，由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，在公示结束之日起十五日内向区住房和城乡建设部门备案。

全部候补委员递补为委员后，业主委员会委员人数低于原有人数百分之五十的，业主委员会终止履行职务，且应立即向街道办事处报告，由本物业所在地街道办事处组织重新选举业主委员会。

第二十二条 业主委员会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，主任未履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未履行职责时，由本物业所在地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。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

第二十三条 业主委员会召开会议时，可邀请本物业所在地街道办事处或社区居民委员会派员列席会议。

第二十四条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，一名委员拥有一票表决权，做出决定时应当经全体委员过半数签字同意；业主委员会成员在进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。

业主委员会应制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签字，业主委员会应当妥善保管会议记录。

业主委员会应在做出决定之日起三日内，将会议情况以及决定事项予以公示。

第二十五条 业主委员会的决定应以书面形式在物业管理

区域显著位置公开张贴公告，并同时 在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

第二十六条 业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或他人造成损失的，由委员本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法规或超越职权作出的决定，给业主或他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担赔偿责任。

业主委员会经业主大会授权或同意作出的决定，造成业主或他人经济损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

第二十七条 业主大会取得备案通知书后，业主委员会应当依法申请刻制业主大会和业主委员会相关印章。

本物业管理区域业主大会印章由_____保管，业主委员会印章由_____保管，并按印章管理制度使用。

印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或转交他人。如因故需要转交他人保管或使用的，必须办理移交手续，并按附件填写本物业管理区域《印章使用（借用）登记表》。

根据本规则规定使用业主大会印章的情形，具体如下：

- （一）经业主大会会议表决通过的事项；
- （二）业主大会授权范围内的业主共有资金收支证明。

根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

- （一）经业主委员会会议讨论决定的；
- （二）会议通知；
- （三）业主委员会授权范围内的业主共有资金收取证明；

(四)业主委员会印章必须经过半数委员签名同意方可使用；违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的法律责任。

第二十八条 业主委员会应建立业主委员会工作档案，由

_____ 负责存档工作，工作档案应当包括以下内容：

- (一) 业主大会、业主委员会会议记录、纪要；
- (二) 业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；
- (三) 业主委员会选举产生、备案的材料；
- (四) 业主及业主代表名册；
- (五) 本规则、本物业管理区域管理规约、物业服务合同；
- (六) 有关法律、法规和业务往来文件；
- (七) 业主、物业使用人的书面意见、建议书；
- (八) 业主共有资金开户资料、财务原始凭证及相关会计资料；
- (九) 其它书面和实物资料。

第二十九条 业主可以查阅业主大会、业主委员会、业主监事（会）所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、业主监事（会）提出询问，业主委员会、业主监事（会）应当及时予以答复。

业主委员会应定期将工作情况通报全体业主，接受全体业主监督。

第三十条 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) 违反本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。

第三十一条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

(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) 存在本规则第三十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。

第三十二条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的,经业主委员会会议通过后中止其委员职务,并提请下次业主大会会议审议决定终止或者恢复其职务:

(一) 不履行行业主义务、不遵守本物业管理区域管理规约,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。

业主委员会中具有党员身份的委员虽不存在前款一至四项情形,但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主委员会委员情形的,业主委员会应接受社区党委关于中止该委员职务的提议,由业主委员会决定中止其职务并予以公示。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的,由本物业所在地街道办事处责令限期作出;逾期未作出的,业主委员会应配合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。

第三十三条 业主委员会主任或者副主任的委员资格终止的，业主委员会应当自终止之日起_____日内召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

资格终止的业主委员会主任或者副主任，应当自终止之日起_____日内将所保管的档案资料及其他应当移交的财物，移交给继任业主委员会主任或者副主任或者街道办事处指定的业主委员会成员。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第三十四条 每届业主委员会任期五年，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六个月前，应当书面报告区住房和城乡建设部门和本物业所在地街道办事处，并配合街道办事处关于成立换届小组的工作。

第三十五条 业主大会、业主委员会解散的，在解散前，业主大会、业主委员会应当在本物业所在地街道办事处的监督下，做好业主共同财产清算工作。

第三十六条 业主委员会日常工作经费从业主共有资金账户列支，经费的使用由业主大会决定。

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、停车费情况以及停车位使用情况，接受全体业主监督。

第三十七条 业主大会、业主委员会活动经费用于下列开支：

（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）业主委员会成员津贴，共计费用_____元/月，具体支付对象如下：

1、_____，费用_____；

2、_____，费用_____；

3、_____，费用_____；

4、_____，费用_____；

5、_____，费用_____。

业主委员会委员每月津贴不得超过本市最低工资标准。

（四）业主委员会可以聘请一名执行秘书，负责处理业主委员会的日常事务。

执行秘书的任职要求为_____，
薪酬为：_____元/月，五险一金标准为_____元/月；

（五）业主委员会可以聘请一名财务人员，负责处理业主共有资金管理事务。

财务人员的任职要求为_____，
薪酬为：_____元/月，五险一金标准为_____元/月；

（六）业主委员会委员兼任执行秘书或财务人员的，不得同时领取津贴和执行秘书或财务人员薪酬。

(七) _____。

第三十八条 其他补充条款：

(一) _____。

(二) _____。

第四章 业主监事会

第三十九条 本物业管理区域业主大会设立业主监事（会）。业主监事（会）经由业主大会选举产生，系业主大会的独立监督机构，代表业主大会监督业主委员会的工作，对业主大会负责。结合本物业管理区域的情况，业主大会采用第___种模式设立业主监事（会）。

(一) 设一名业主监事，由业主监事履行业主监事有关职责；

(二) 设立业主监事会，由□三□五名业主监事组成。由业主监事中推选一名监事担任业主监事会召集人。

第四十条 业主监事由社区党委、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业主监事候选人。

具有本物业管理区域党组织成员身份或社区居民委员会工作人员身份的业主可优先担任业主监事。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。

首次业主大会会议未选举业主监事（会）的，经业主委员

会决定或社区党委提议设立业主监事（会）的，业主应配合街道办事处参照业主委员会选举程序组织进行业主监事（会）选举。

第四十一条 业主监事（会）履行下列职责：

（一）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、本物业管理区域管理规约、本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）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）本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。业主委员会对业主监事提出的质询、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。

业主监事（会）履行前款职责时，可以自行开展相关工作，也可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业服务机构协助其工作。

第四十二条 本物业管理区域业主监事会召集人职责：

（一）召集和主持业主监事会会议；

（二）主持制定业主监事会年度工作计划和实施方案、制定日常工作制度；

（三）参加业主大会会议，代表业主监事会向业主大会汇报工作；

（四）指派业主监事参加业主大会会议、业主委员会会议或承担其他专项工作；

（五）了解业主委员会、委员、执行秘书、财务人员对本物业管理区域业主大会决议决定的执行情况；

（六）组织草拟业主监事会提交业主大会的请求、建议和意见；

（七）履行业主监事的职责。

第四十三条 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，做出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。

业主监事会工作会议应当形成会议纪要并予以公示。会议纪要应记录议题、应与会和实际与会人员名单、涉及议题的简要事实经过、与会监事的意见等内容。

业主监事会作出的决定违反法律、法规和本物业管理区域管理规约、本规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主监事承担相应的法律责任。

第四十四条 除任期届满外，业主监事有下列情形之一时，其职务自行终止，由业主监事会或业主委员会公示，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）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、财务人员的；

（五）存在本规则第三十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之日。

第四十五条 业主监事有下列情形之一的，由业主监事会或者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）不履行行业义务、不遵守本物业管理区域管理规约，

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。

业主监事会中具有党员身份的监事虽不存在前款一至三项情形，但存在被住房和城乡建设部门记录物业管理不良行为或其他不当履职、怠于履职等不适宜担任业主监事情形的，社区党委可向业主监事会或业主委员会提议中止该业主监事职务，由业主监事会决定中止其职务并予以公示。

第四十六条 业主监事（会）任期或与同届业主委员会任期相同。业主监事会成员任期与业主监事会任期相同。

业主监事全部为兼职，不领取任何报酬。

业主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。

业主监事的业主候选人资格、选举办法等其他事项参照本规则中业主委员会委员的相关规定执行。

第五章 附则

第四十七条 本规则的修订经业主大会会议通过后生效。本规则未尽事项可由业主大会补充，业主大会决议通过的补充内容为本规则的组成部分，对全体业主具有约束力。

第四十八条 本物业管理区域内有关事项，本规则未做出具

体规定的，依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规、规范性文件相关规定执行。

第四十九条 本规则自第____次业主大会通过之日起实施。

_____业主大会（公章）
年 月 日

