**海丰县业主大会和业主委员会工作指导意见**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

第一条　为规范海丰县物业住宅小区业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》（建房[2009]274号）等相关规定，结合海丰县实际，制定本指导意见。

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、业主委员会应当坚持党建引领，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合法权利、履行相应义务。

第五条 县住房和城乡建设主管部门负责本县物业管理活动的监督管理，指导镇人民政府依法开展相关工作，指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责。

镇人民政府应当落实属地管理责任，协调、监督辖区内物业管理活动，组织、指导、协调业主大会的成立和业主委员会的选举、换届，指导监督业主大会和业主委员会依法履行职责。

村（居）民委员会在镇人民政府的指导下开展具体工作。

**第二章　业主**

第六条　物业住宅小区的业主为：

（一）房屋所有权人。

（二）尚未登记取得所有权，但是基于买卖、赠予、拆迁补偿等旨在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。

第七条 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并承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

业主行使权利时不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

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。

第八条 业主在物业管理活动中享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务。

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议。

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议。

（四）参加业主大会会议，行使投票权。

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权。

（六）监督业主委员会的工作。

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同。

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

（九）监督物业共用部位、共用设施设备住宅专项维修资金的管理和使用。

（十）法律、法规规定的其他权利。

第九条 业主在物业管理活动中履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则。

（二）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。

（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。

（四）按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金。

（五）按时交纳物业服务费用。

（六）法律、法规规定的其他义务。

第十条 业主应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。

第十一条 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。

**第三章 首次业主大会会议筹备组**

第十二条　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一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十三条 有下列情形之一的，可向所属村（居）民委员会提起申请并经镇人民政府批准同意，作出物业管理区域调整。

（一）因河道、城市道路等物理分割或者习惯形成的两个以上相对独立区域，能明确分清共用配套设施设备管理维护责任，并经全体业主一致同意，划分为两个以上物业管理区域的。

（二）两个以上独立物业管理区域经各自全体业主一致同意，归并为一个物业管理区域的。

第十四条　物业住宅小区首次召开业主大会之前，业主必须向所在镇人民政府提出筹备业主大会书面申请。提出申请应符合以下条件之一：

（一）20%以上业主联名（指物业管理区域内规划总户数20%以上）。

（二）物业管理区域内，已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上的。

符合成立业主大会条件的，所在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30日内，负责组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。

书面申请资料经审查发现存在弄虚作假的，由镇人民政府直接驳回申请事项。

第十五条 首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、镇人民政府代表和村（居）民委员会代表7至15人单数组成。其中业主代表人数不低于筹备组总人数的60%。

业主大会会议筹备组组长由镇人民政府代表担任。

业主大会会议筹备组可建立业主代表候补制度，候补人数可为3至7人。

第十六条 鼓励和支持公益律师为业主大会的成立及活动提供法律服务。镇人民政府可邀请具有专业知识和服务能力的律师或者其他人员协助业主大会会议筹备组参与筹备相关工作。

第十七条 建设单位和物业服务企业应当协助业主大会会议筹备组工作，向业主大会会议筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的专项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持。

建设单位、业主、物业服务企业应当对业主大会会议筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合，不得阻扰。

业主大会会议筹备组需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项，由镇人民政府出具相应衔接函件，县相关职能部门应当按照函件载明事项依法予以协助。

业主大会会议筹备组应当对业主资料保密，不得将业主大会筹备资料用于与业主大会筹备无关的活动。

第十八条 首次业主大会会议筹备组按照下列程序组织成立：

（一）镇人民政府确定筹备组总人数和其中业主代表人数、候补业主代表人数以及具体业主代表的产生办法，确定筹备组组长，组织建设单位、村（居）民委员会派员参加筹备工作。

（二）在物业管理区域内的显著位置公示筹备组征集公告，公开征集业主报名参加业主大会会议筹备组，公告期不少于15日。业主大会会议筹备组征集公告中应明确筹备组主要工作、征集期限（不少于15日）、征集业主代表（包括业主候补代表）的人数、条件、推荐办法，以及对于报名人数不足或超出的处理方式等。

对报名人数不足的，可以增加公告渠道并延长不少于7日的征集期。征集期满仍不足报名人数的，则由镇人民政府驳回本次筹备业主大会申请事项。

对报名业主符合业主代表条件但人数超出的、或业主对业主大会会议筹备组成员有异议的，由镇人民政府确定。

（三）镇人民政府应当将确定的业主大会会议筹备组成员名单（含相片、简历、联系方式等）、分工和工作职责等在物业管理区域内显著位置进行公告，公告时间15日。业主大会会议筹备组自公告之日起成立。

（四）镇人民政府应对业主大会会议筹备组成员进行物业管理相关法律法规政策培训。

第十九条 业主大会会议筹备组组长履行以下职责：

（一）召集和主持业主大会会议筹备组会议。

（二）对业主大会会议筹备组会议记录和议定事项予以签字确认。

（三）签发业主大会会议筹备组公告。

（四）在业主大会会议筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况报告上签字。

（五）业主大会会议筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

业主大会会议筹备组组长发现筹备组成员不符合筹备组成员资格、筹备组成员收受利害关系人利益可能影响筹备结果的，可以提请镇人民政府终止该筹备组成员资格。该成员为业主的，由候补业主代表依次递补参加业主大会会议筹备组。为非业主的，由镇人民政府重新确定人选参加业主大会会议筹备组。

业主大会会议筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经业主大会会议筹备组中四分之三以上成员签字确认，可以向镇人民政府书面申请另行指定组长，镇人民政府应当及时重新指定。

进行业主大会会议筹备组成员调整的，应当由镇人民政府按照第十八条第（三）款规定重新公告业主大会会议筹备组成员名单。

第二十条 业主大会会议筹备组成员应当具备以下条件：

（一）具有完全民事行为能力的业主。

（二）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力，具备必要的工作时间。

（三）遵守管理规约，无损害公共利益行为。

（四）本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第二十一条 业主大会会议筹备组开展筹备工作方式：

（一）业主大会会议筹备组组长负责召集和主持筹备组会议。

（二）业主大会会议筹备组的成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或者其他组织的除外。

（三）业主大会会议筹备组作出的决定事项应当征得镇人民政府批准同意。

（四）业主大会会议筹备组应当对会议进行书面记录，由组长对会议记录和议定事项签字确认。

（五）业主大会会议筹备组发布通知、公示、公告等书面决定的，由组长签署“以上内容经全过程监督”字样后签发。

第二十二条 业主大会会议筹备组应当做好以下筹备工作：

（一）确定首次业主大会会议召开方案，会议召开的时间、地点、形式、议题和表决规则。

（二）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，确认业主在首次业主大会会议上的投票权数。

（三）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则。

（四）根据物业规模、物权份额、中共党员比例、委员的代表性和广泛性等因素，制定首届业主委员会选举办法，公布候选人名单。

（五）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

以上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显著位置公告。业主对公告内容有异议的，业主大会会议筹备组应当记录并作出答复。公示期满后，不再受理异议请求。

第二十三条 首次业主大会会议筹备组工作期限：

（一）业主大会会议筹备组应当自成立之日起6个月内，组织召开首次业主大会会议。

（二）业主大会会议筹备组在筹备工作过程中因不可抗力（例如新冠肺炎疫情）影响或因其他正当理由致使自成立之日起6个月内未能全面完成首次业主大会会议召开准备工作或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会时，由镇人民政府按照一事一议研究决定是否延长筹备期限、重新组织筹备工作或驳回本次筹备业主大会申请事项。

（三）业主大会会议筹备组在业主委员会成立后自行解散。

第二十四条　管理规约应当包括以下内容：

（一）物业基本情况。

（二）公共场所及共用设施设备状况。

（三）业主使用其物业和物业管理区域内公共场所及共用设施设备的权益。

（四）业主参与物业管理的权利和义务。

（五）业主对业主委员会及物业服务企业的监督权。

（六）物业的使用、维护、装饰装修管理。

（七）业主应当遵守的行为准则。

（八）物业共有部分的经营与收益分配。

（九）专项维修资金筹集、使用和管理。

（十）违反管理规约的责任。

（十一）其他有关事项。

第二十五条　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）业主大会的议事方式。

（三）业主大会的表决程序。

（四）业主大会定期会议召开的形式、时间和次数。

（五）业主投票权数的确定方法。

（六）业主代表的产生方式。

（七）业主委员会的组成和委员、候补委员的资格、人数、任期等。

（八）业主委员会的职责和工作规则。

（九）业主委员会议事规则。

（十）业主委员会日常活动监督办法。

（十一）业主委员会换届程序、补选办法等。

（十二）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理等。

（十三）业主大会、业主委员会财务管理的规定。

（十四）业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

（十五）其他有关事项。

第二十六条 管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益，对全体业主、物业使用人具有约束力。

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。

第二十七条 业主委员会委员候选人，通过业主自荐、联名推荐或者村（居）民委员会推荐的方式产生。

业主大会会议筹备组应当核查参选人的资格，要充分考虑物业规模、不同物业形态的物权份额、专业、年龄结构互补，以及委员的代表性和广泛性等因素，鼓励业主中在职或退休的中共党员、人大代表、政协委员或热心公益事业的人员参选业主委员会，引导和支持具有财务、法律、工程、环境等专长的业主积极参选业主委员会委员。

当业主委员会候选人中共党员数量达到一定比例，业主大会会议筹备组可以研究决定业主委员会委员中的党员比例，经公示后提交全体业主选举。村（居）民委员会和镇人民政府按基层党组织标准化规范化建设党支部。

社区办公用房位于物业管理区域内且登记在村（居）民委员会名下的，社区可指定一名社区专职工作人员参选业主委员会，有条件的可以兼任业主委员会主任。

经业主自荐、联名推荐或者村（居）民委员会推荐，但经核查符合参选资格人数不足的，可以延长不少于7日的推荐期。推荐期满仍不足符合参选资格人数的，由镇人民政府参照第二十三条第（二）款规定执行。

经业主自荐、联名推荐或者村（居）民委员会推荐，且经核查符合参选资格人数超出的，可以采取投票、抽签或其他方式确定候选人，具体方式由镇人民政府确定。

业主委员会委员候选人名单应当在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于15日。

第二十八条 业主大会会议筹备组应详细记录筹备会议内容，包括会议召开的时间、地点、参会人员等，会议现场应拍照存档。

第二十九条 换届业主大会会议筹备事项参照以上条款组织执行。

**第四章 业主大会**

第三十条 物业管理区域内全体业主组成业主大会。

业主大会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，依法履行职责。

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。

第三十一条　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。尚未进行物权登记的，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。

专有部分面积，即《房地产权证》记载的“套内面积”、《不动产权证》记载的“专有建筑面积”。

（二）建筑物总面积，按照专有部分面积之和计算。

第三十二条　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。

第三十三条　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，由其法定代理人行使投票权。

业主为法人或者其他组织，由法定代表人或其授权代理人行使投票权。

第三十四条　召开业主大会会议，应当于会议召开15日前将会议时间、地点、形式、议题、议程、表决规则等在物业管理区域的显著位置公告，并书面通知全体业主。

第三十五条 业主大会会议表决采用记名投票的方式，任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书原件应当即时封存并上报村（居）民委员会，由村（居）民委员会妥善保管备查。

业主大会会议不得对未公示的议题进行表决。会议涉及多项议题，业主仅就部分议题进行投票表决的，视为有效投票，纳入该议题投票结果的计算。

第三十六条 首次业主大会会议应对管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法进行表决。经表决未通过的，业主大会会议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。

第三十七条 首次业主大会的投票表决、封存票箱、开启票箱、唱票、监票、计票的时间安排，应当在业主大会议事规则中规定，整个过程原则上不得超过5日，并由镇人民政府和村（居）民委员会派出代表担任监票人，对验票、唱票、计票进行全程监督。

业主大会投票表决事项，鼓励通过政府官方电子投票表决系统平台进行投票表决。

第三十八条 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召开。

第三十九条 业主大会实行业主委员会工作报告、履职评估和业主委员会委员履职承诺制度。

业主委员会每年应当向业主大会述职，并向镇人民政府和村（居）民委员会报告履职情况。

镇人民政府和村（居）民委员会应当指导业主对业主委员会履职情况进行评估，并将评估结果在物业管理区域显著位置公示。

第四十条 业主大会年度会议召开前，业主委员会应当向业主公告以下内容：

（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用部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告。

第四十一条 业主大会年度会议，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或者其他管理人的年度工作报告及下一年度物业管理方案。

（二）决议下一年度物业管理有关事项。

（三）决议下一年度业主委员会收支预算。

（四）决议物业管理其他有关事项。

第四十二条 有下列情况之一的，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）任期内业主委员会委员人数在候补委员递补后未达到本物业管理区域议事规则规定的业主委员会的半数。

（三）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的。

（四）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

第四十三条 业主委员会不按照第三十八条、第四十二条规定组织召开业主大会定期会议、临时会议的，业主可以向物业所在镇人民政府提出协助要求，所在镇人民政府应当协调组织召开。

第四十四条 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。

业主大会会议采取书面征求意见形式的，应当将书面征求意见文书送达每一位业主。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。业主为法人或者其他组织的，表决意见应当加盖公章。

采用书面表决方式召开业主大会会议的，会议时间原则上不得超过5日。

第四十五条 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或者其他管理人。

（六）使用建筑物及其附属设施的维修资金。

（七）筹集建筑物及其附属设施的维修资金。

（八）改建、重建建筑物及其附属设施。

（九）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动。

（十）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

（十一）法律法规或者管理规约确定其他应由业主共同决定的事项。

第四十六条 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。决定前款第七项至第九项规定的事项，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。转有部分面积和业主人数按照第三十一条、第三十二条、第三十三条规定确定。

第四十七条　物业管理区域内业主人数较多的，除召开首次业主大会或者第四十五条规定的业主共同决定事项外，可以幢、单元或楼层为单位，推选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。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见。需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

第四十八条 业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人代其行使共同管理权参加业主大会会议。被委托代理人应当提供委托人和本人身份证明材料、委托人签署的授权委托书、委托人不动产权属证明的复印件，按照受委托事项、权限以及时限，代表业主行使权利。

每名代理人最多接受3名业主委托。代理人必须为本物业管理区域内业主或业主直系亲属。

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。

第四十九条　业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

第五十条 业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示30日以上。

**第五章　业主委员会**

第五十一条　业主委员会是业主大会的执行机构，对全体业主负责，接受业主监督，依法履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同利益。

（二）召集业主大会会议，向业主大会报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况。

（三）制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案。

（四）拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法并提请业主大会确定。

（五）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会确定。

（六）代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同，与解聘的物业服务企业办理交接手续，与新选聘的物业服务企业办理移交手续。

　　（七）及时了解和听取业主、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。

（八）监督管理规约的实施，督促业主、物业使用人按照物业服务合同约定按时足额交纳物业服务费及其他相关费用。

（九）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷，协调处理物业管理活动中其他相关问题。

（十）监督住宅专项维修资金的交纳、补交、管理、使用等。

（十一）配合镇人民政府、村（居）民委员会做好物业管理区域的社区建设工作。

（十二）业主大会赋予的其他职责，但法律法规规章规定由业主共同决定的事项，不得授权业主委员会直接决定。

（十三）法律法规规章规定的其他职责。

业主委员会连续6个月不依法履行职责或严重损害业主权益的，镇人民政府可以应专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主要求，在3个月内指导召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

第五十二条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由5至15人单数组成，必须符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力，具备必要的工作时间。

（二）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力。

（三）遵守管理规约、议事规则，模范履行业主义务，无损害公共利益行为。

（四）本人及其近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

第五十三条 有下列情形之一的，不宜作为业主委员会候选人：

（一）违反国家法律法规，正在被立案侦查，或者曾受过刑事处罚未满三年的。

（二）违反党纪、党规，正在被立案调查，或者曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的。

（三）参与邪教组织或者非法组织、非法参与集体上访，影响社会稳定的。

（四）被有关部门确认存在涉黑涉恶行为的，利用黑恶势力或者“软暴力”干预小区业主正常工作和生活的。

（五）采用不正当手段阻挠业主大会、业主委员会会议正常召开、选举、表决的。

（六）经书面催交仍拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业服务费，或者煽动其他业主拒交物业服务费的。

（七）拒不执行法院判决，有不良信用记录或者被纳入失信被执行人名单尚未被撤销的。

（八）被有关部门认定有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为，或者其他侵害业主公共利益的行为，尚未整改到位的。

（九）法律法规规章规定的其他情形。

　　第五十四条　业主委员会每届任期不超过5年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。

　　业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则约定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员。候补委员人数由业主大会议事规则约定。

候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

第五十五条 参选业主委员会委员、候补委员，应在物业管理区域显著位置公布候选人姓名、照片、联系电话、工作单位、职业、政治面貌、文化程度、年龄、专有部分坐落楼栋、履行业主义务情况等内容。候选人不同意公布的内容，不予公布，但需向业主说明候选人不同意公布。候选人个人信息受法律保护，任何单位和个人不得非法使用。

第五十六条 首届业主委员会应当自选举之日起7日内召开首次会议，在业主委员会成员中推选产生业主委员会主任和副主任。并及时向全体业主公开下列信息，公开时间不得少于15日：

（一）第五十五条规定的业主委员会委员、候补委员基本信息。

（二）管理规约、业主大会议事规则。

（三）业主大会、业主委员会的决定。

（四）依照法律、法规规定以及按照管理规约、业主大会议事规则的约定，应当向业主公开的其他信息。

第五十七条　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镇人民政府办理备案手续：

（一）备案申请书。

（二）业主委员会委员（包括候补委员）名单及其基本情况。

（三）管理规约。

（四）业主大会议事规则。

（五）业主大会会议决定。

备案材料齐全的，物业所在地镇人民政府应当在收到上述材料后5个工作日内发出备案通知书，备案通知书抄送县住房和城乡建设主管部门。

业主委员会收到备案通知书后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起15日内书面报告物业所在地镇人民政府。

第五十八条　首届业主委员会办理备案后，持备案证明材料向公安机关申请刻制印章，印章应当根据业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

业主委员会仅作为业主大会的执行机构，不具备法人资格，未能制发“统一社会信用代码证书”，公安机关在办理印章准刻手续时，应免要求提供“统一社会信用代码证书”。

第五十九条　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提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

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。业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定必须经全体委员过半数同意。

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。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

第六十条　未经业主大会表决通过，业主委员会不得有下列行为：

（一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则。

（二）制定共有资产和公共收益管理与使用办法。

（三）制定物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主分摊费用的收取标准。

（四）选聘、续聘、解聘物业服务企业。

（五）向有关部门申请改建、重建建筑物、构筑物及其附属设施。

（六）改变共有物业用途。

业主委员会违反前款规定的，镇人民政府应当责令限期改正，拒不改正的依法撤销，并向全体业主通告。

第六十一条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止：

（一）因物业转让等原因不再是业主的。

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的。

（三）任职期间被依法追究刑事责任的。

（四）住宅项目，连续一年以上不在本物业管理区域内居住的。

（五）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的。

（六）法律法规规章规定以及业主大会议事规则约定的其他情形。

第六十二条　业主委员会委员、候补委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产。

（二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬。

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费等相关费用。

（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动。

（五）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名，冒充业主或者指使他人冒充业主进行电子投票。

（六）不妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料，伪造、变造、隐匿、故意销毁会计资料或者不按照规定提供、移交会计资料。

（七）不按照规定刻制、使用、移交业主大会或者业主委员会印章。

（八）法律法规规章规定的其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会成员、候补成员有前款规定行为之一或者不再具备业主大会议事规则约定的资格条件的，除已依照第六十二条规定自行终止职务的外，由业主委员会三分之一以上委员或者持有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或候补委员资格。

被提出罢免的业主委员会成员、候补成员有权向业主大会提出申辩意见。业主委员会成员、候补成员向业主大会提出申辩意见的，业主大会应当在听取申辩意见后作出决定。

第六十三条 业主委员会委员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会委员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告。

第六十四条　业主委员会委员职务被终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物交回业主委员会。

第六十五条　业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足5人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

第六十六条 业主委员会委员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地镇人民政府提出协助要求，镇人民政府应当给予协助。

第六十七条　业主委员会任期届满3个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地镇人民政府提出协助要求，镇人民政府应当给予协助。

业主委员会应当在任期届满3日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。但因客观原因未能如期选举产生新一届业主委员会的，经业主大会授权同意，可在选举产生新一届业主委员会之前暂代履行业主委员会职责。业主大会授权同意本届业主委员会暂代履行业主委员会职责的时间不得超过3个月。

第六十八条 决定解散业主大会、取消业主委员会的，将属于原业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给物业所在地村（居）民委员会代管。

第六十九条 首届业主委员会应当在业主大会成立后3个月内组织召开业主大会，根据业主大会议事规则确定续聘或者重新选聘物业服务企业。

业主大会决定续聘物业服务企业的，业主委员会应当与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定重新选聘物业服务企业的，业主委员会应当就采用协议方式选聘或采用招投标方式招聘事先征求全体业主意见，并在物业管理区域内公告，由业主大会表决通过。拟采用协议方式选聘的，须向县住房和城乡建设主管部门提起申请并经批准同意。

若业主大会经批准决定采用协议方式选聘的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、服务方案、收费标准、合同内容、合同期限、所选物业服务企业的信用实绩情况征求全体业主意见，并在物业管理区域内公告，由业主大会表决通过。表决通过后，由业主委员会代表业主大会与所选物业服务企业按照协议要求签订物业服务合同。

若业主大会决定采用招投标方式招聘的，业主委员会应当事先将招聘方式、服务标准、服务方案、收费标准、物业服务企业信用实绩情况、评标方式、委托评委方式、服务期限等方案和程序征求全体业主意见，并在物业管理区域内公告，由业主大会表决通过。表决通过并经招投标程序确定中标物业服务企业后，由业主委员会代表业主大会与中标物业服务企业按照招标要求签订物业服务合同。

第七十条　业主委员会应当建立工作档案，指定专人管理。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、业主委员会决定、决议。

（三）业主委员会选举及备案资料。

（四）业主及业主代表名册。

（五）共有物业及其使用、管理相关档案。

（六）物业服务合同及其他专项服务合同。

（七）业主大会议事规则、管理规约、印章管理制度、共有资金财务管理制度等有关文件。

（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）业主和物业使用人的书面意见、建议书。

（十）其他相关资料。

第七十一条　业主委员会应当指定专人保管印章，详细记录印章使用情况。

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。

第七十二条 业主可以查阅业主大会、业主委员会所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复。

第七十三条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。

业主委员会应当定期在物业管理区域的显著位置公布工作经费的使用情况，接受业主监督。

第七十四条 鼓励进行业主委员会经济责任审计，审计事项由业主大会决定。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。

业主对业主共有资金收支情况有异议的，业主委员会应及时进行说明。说明不清的，经物业管理区域占业主总人数20%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，由业主大会委托具有资质的会计师事务所进行审计，审计费用从业主共有资金中列支。

**第六章　指导和监督**

第七十五条　物业所在地的县住房和城乡建设主管部门和镇人民政府应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育活动，及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。

第七十六条　已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积的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，物业所在地镇人民政府应责令建设单位限期改正。

第七十七条　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，物业所在地镇人民政府应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村（居）民委员会在镇人民政府的指导和监督下组织召开。

第七十八条　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。

第七十九条　召开首次或换届业主大会会议，物业所在地的镇人民政府应当给予指导和协助。

第八十条　在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当支持村（居）民委员会依法履行自治管理职责，接受其指导和监督。

每次业主大会召开应当提前20日将会议时间、地点、形式、议题、议程、表决规则等内容上报所属村（居）民委员会和镇人民政府并获得批准。

业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知村（居）民委员会，并认真听取村（居）民委员会的建议。

第八十一条 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。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规，严重侵害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，物业所在地的县住房和城乡建设主管部门或镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，依法追究其责任，并通告全体业主。

业主委员会作出的决定违反法律法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，受侵害的业主、物业服务企业可以请求人民法院予以撤销，由签字同意该决定的业主委员会委员承担民事责任。

第八十二条　业主大会、业主委员会应当积极配合公安机关共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

第八十三条 业主大会或者业主委员会，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，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

第八十四条　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。

第八十五条　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。

第八十六条 业主委员会成员、候补成员泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理服务无关的活动的，依法追究法律责任。

第九十条　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村（居）民委员会在镇人民政府的指导和监督下，组织换届选举工作。

第八十七条　按第六十七条规定时限内仍不能产生新一届业主委员会的，上一届业主委员会应将属于原业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给物业所在地村（居）民委员会代管，并由村（居）民委员会上报镇人民政府作解散业主大会、取消业主委员会处置。

第八十八条　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。

第八十九条　物业管理区域内，因协调处置物业管理重大事项需要，可以召开物业管理联席会议。物业管理联席会议由镇人民政府负责召集，由县住房和城乡建设主管部门、公安派出所、村（居）民委员会等相关部门以及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重大问题。

会议召集人应整理并保管联席会议的记录及有关资料。

**第七章　附　则**

第九十条　本指导意见所称“共有部分”，是指：

（一）建筑区划内建筑物的共用部位、共用设施设备，包括建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分。

（二）建筑区划内的道路，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，但是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。

（三）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位。

（四）建筑区划内其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

法律、行政法规另有规定的，从其规定。

第九十一条 本指导意见所称的“以上”、“届满”、“最多”，包括本数。所称的“超过”、“以外”，不包括本数。

第九十二条 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，可参照执行本指导意见。

第九十三条 本指导意见未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和住建部《业主大会和业主委员会指导规则》（建房[2009]274号）等有关法律法规的规定执行。

第九十四条 原2019年8月12日《海丰县业主大会和业主委员会工作指导意见》（海建字【2019】148号）废止。

第九十五条　本指导意见自印发之日起施行，有效期5年。