

攀枝花市住房和城乡建设局文件

攀住建发〔2023〕168号

攀枝花市住房和城乡建设局 关于印发《攀枝花市业主大会和业主委员会 工作指导手册》的通知

各县（区）住房和城乡建设局、钒钛高新区自然资源和建设管理局，市物业管理协会，各物业服务企业：

为进一步规范业主大会和业主委员会的运作，维护业主合法权益，根据《民法典》《四川省物业管理条例》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规和相关文件，结合攀枝花实际，我局制定了《攀枝花市业主大会和业主委员会工作指导手册》，现印发你们，请各单位及时转发至辖区街道办事处（乡镇人民政

府),并结合本地实际,加大宣传引导和业务培训,积极指导和督促辖区街道办事处(乡镇人民政府)认真履行职责。


攀枝花市住房和城乡建设局
2023年11月29日

附件：

攀枝花市业主大会和业主 委员会工作

指 导 手 册

攀枝花市住房和城乡建设局

2023年11月制定

前 言

近期，我局根据《民法典》《四川省物业管理条例》《四川省业主大会和业主委员指导规则》等有关法律法规，在充分吸取和借鉴其他城市的先进做法和经验基础上，结合攀枝花实际，制定了《攀枝花市业主大会和业主委员会工作指导手册》（以下简称《手册》）。《手册》主要收集了业主大会和业主委员会工作的重要法律法规文件、制定了系列示范文本和具体操作表册，以便各部门工作中参考使用，为各部门加强和规范组织、指导和协调业主大会成立和业主委员会工作提供示范指引。

当前业主大会成立和业主委员会运作不规范问题较为突出，这些问题和纠纷也是物业行业监管的重点和难点。各县（区）住房和城乡建设局、钒钛高新区自然资源和建设管理局要高度重视业主大会和业主委员会工作，加大宣传引导和业务培训，积极指导和督促辖区街道办事处（乡镇人民政府）、居民（村民）委员会认真履行职责，严格按照《四川省业主大会和业主委员会指导规则》规定的程序，结合本《手册》的示范文本和操作表册，选好筹备组组长，严把业主身份认定、业主委员会成员候选人条件、业主大会成立程序和表决等重要事项和关键环节，结合市委、市政府《关于进一步加强和完善城乡社区治理的实施意见》，引领和主导小区业主成立小区党组织，积极发挥党组织战斗堡垒作用，指导、参与小区业主大会、选举业主委员会等过程监督，努力推进业主大会和业主委员会工作法治化、规范化，增强小区业主自治能力。

目 录

第一章 业主大会和业主委员会工作相关法律法规文件

《民法典》物权编第六章、第七章

《住建部业主大会和业主委员会指导规则》

《四川省业主大会和业主委员会指导规则》

《四川省物业管理条例》

第二章 业主大会设立及其活动示范文本（试行）

管理规约（示范文本）

业主大会议事规则（示范文本）

业主委员会工作规则（示范文本）

住房专项维修资金紧急使用预案（示范文本）

物业服务合同（示范文本）

第三章 业主大会设立及其活动操作表格（试行）

关于筹备设立业主大会的申请书（适用建设单位提出申请）

关于筹备设立业主大会的申请书（适用业主提出申请）

关于组建业主大会筹备组的公告

物业项目业主大会筹备组产生办法

首次业主大会筹备组业主代表推荐票

关于首次业主大会筹备组业主代表候选人名单的公告

关于业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告

关于《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》
《业主委员会工作规则（草案）》《住房专项维修资金紧急使用
预案（草案）》征求意见的公示

关于业主大会会议拟表决事项的公示

关于业主大会会议拟表决事项修改后的公告

业主大会投票权人数、专有部分面积具体分布表

关于召开首次业主大会会议的公告

业主大会投票权人数、专有部分面积具体分布表

关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告

关于首届业主委员会委员候选人产生办法的公告

首届业主委员会委员候选人推荐票

关于首届业主委员会委员候选人名单的公告

关于首届业主委员会选举办法的公告

业主大会会议表决票：

1. 用于制定《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员
会工作规则》《住房专项维修资金紧急使用预案》

2. 用于选举产生业主委员会

3. 用于续聘或重新选聘物业服务公司

4. 用于决定选聘物业服务企业

5. 用于筹集、使用住房专项维修资金

6. 用于表决本栋筹集、使用住房专项维修资金

7. 用于全体业主共有部分的管理、经营与收益分配
 8. 用于相关业主共有部分的管理、经营与收益分配
 9. 用于修改《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》
 10. 用于终止业主委员会委员资格
 11. 用于补选业主委员会委员
- 关于首次业主大会会议决定的公告
- 业主大会的决议
- 关于业主大会依法成立的公告
- 关于首次业主大会会议筹备经费使用情况的公告（缺失）
- 业主委员会备案登记表
- 攀枝花市业主大会设立与运作流程图

第一章 业主大会和业主委员会工作相关法律 法规文件

中华人民共和国民法典

(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

第六章 业主的建筑物区分所有权

第二百七十一条 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。

第二百七十二条 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

第二百七十三条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

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。

第二百七十四条 建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，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，属于业主共有。

第二百七十五条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

第二百七十六条 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

第二百七十七条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。

地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

第二百七十八条 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企业或者其他管理人；
- (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) 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

项至第八项规定的事项，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。

第二百七十九条 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一致同意。

第二百八十条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第二百八十一条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第二百八十二条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二百八十三条 建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第二百八十四条 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

第二百八十五条 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。

物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

第二百八十六条 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。

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。

第二百八十七条 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

第七章 相邻关系

第二百八十八条 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第二百八十九条 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

第二百九十条 不动产权利人应当为相邻权利人用水、排水提供必要的便利。

对自然流水的利用，应当在不动产的相邻权利人之间合理分配。对自然流水的排放，应当尊重自然流向。

第二百九十一条 不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。

第二百九十二条 不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第二百九十三条 建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第二百九十四条 不动产权利人不得违反国家规定弃置固体废物，排放大气污染物、水污染物、土壤污染物、噪声、光辐射、电磁辐射等有害物质。

第二百九十五条 不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。

第二百九十六条 不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。

四川省业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总则

第一条 为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》国务院《物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省物业管理条例》及有关规定，制定本规则。

第二条 本省行政区域内业主大会、业主委员会的成立、选举和活动，适用本规则。

第三条 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，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，履行相应的义务。业主大会的决定，对业主具有约束力。

同一物业管理区域内只能成立一个业主大会。

第四条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受街道办事处（乡镇人民政府）的指导，接受业主的监督。

业主委员会的决定，对业主具有约束力。

第五条 业主大会、业主委员会应当依据法律、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共同管理权。

业主大会、业主委员会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、业主委员会对业主损害他人合法权益或者业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第六条 街道办事处（乡镇人民政府）组织、指导、协调本辖区内业主大会的成立和业主委员会的工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责；协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

居民（村民）委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理有关的工作。

第七条 业主大会、业主委员会的成立、选举和活动的法律服务工作和物业管理纠纷人民调解工作出现争议时应当接受司法行政主管部门的指导和监督。

第二章 业主大会成立

第八条 本规则所称业主，包括：

- （一）依法登记取得房屋所有权的人；
- （二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋所有权的人；
- （三）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；
- （四）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；

（五）基于房屋买卖等民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务。

第九条 业主在物业管理活动中享有下列权利：

- （一）对物业管理区域内共有部分实施共同管理；
- （二）对共同管理的有关事项提出建议；
- （三）对需要业主共同决定的事项，行使表决权；
- （四）在物业管理活动中，享有选举权和被选举权；
- （五）对物业管理活动享有知情权、监督权；
- （六）监督业主大会和业主委员会的工作；
- （七）监督物业服务合同的履行；
- （八）监督专项维修资金的管理和使用；
- （九）法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中履行下列义务：

- （一）遵守法律、法规、规章及相关规定；
- （二）遵守管理规约、业主大会议事规则；
- （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，并承担相应的义务；
- （四）履行物业服务合同约定的义务；

(五) 按照规定和约定交纳专项维修资金、物业服务费用和其他应当由业主共同分摊的费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

(六) 法律、法规、规章以及管理规约、业主大会议事规则规定或者约定的其他义务。

第十一条 物业管理区域内，已交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积 50%以上或者交付的房屋套数达到总套数 50%以上的；首套房屋交付已届满两年且交付的房屋套数达到总套数 20%以上的；物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同届满前 90 天的；符合上述条件之一一起 30 日以内，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）书面申请成立业主大会，并同时报送筹备首次业主大会会议所需的业主名册、业主专有部分面积、建筑物总面积等文件资料。

建设单位未及时书面报告申请成立业主大会的，同一物业管理区域内已交付专有部分 10%以上的业主可以联名向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）提出成立业主大会的书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）有权责令建设单位在 30 日以内改正。

第十二条 街道办事处（乡镇人民政府）应当自接到成立业主大会申请之日起 15 日以内，会同物业所在地县级以上人民政府房地产行政主管部门组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开首

次业主大会会议。筹备组由业主代表，建设单位、房地产行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）和居民（村民）委员会代表组成。筹备组中业主代表人数不得少于总人数的三分之二。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

鼓励和支持公益律师为业主大会的成立和活动提供法律服务。街道办事处（乡镇人民政府）可指定具有专业知识和服务能力的律师或者其他人员协助筹备组参与筹备相关工作。

第十三条 筹备组组长履行以下职责：

- （一）召集和主持筹备组会议；
- （二）对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
- （三）签发筹备组公告；
- （四）在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）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经筹备组中三分之二以上成员签字确认，可以向街道办事处（乡镇人民政府）书面申请另行指定组长，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时指定。

第十四条 筹备组中的业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）或者居民（村民）委员会组织业主推荐或者自荐产生。筹备

组人数由街道办事处（乡镇人民政府）根据物业管理区域的规模合理设置，总人数为单数。

筹备组中业主代表应当具有业主身份、具有完全民事行为能力、责任心强、具备必要的工作时间、模范履行业主义务，遵守（临时）管理规约。

第十五条 街道办事处（乡镇人民政府）应当将最终确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公告7日以上，筹备组自公告之日起成立。

业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

第十六条 建设单位应当自筹备组成立之日起7日以内向筹备组提供筹备首次业主大会会议所需的下列文件资料，并承担筹备组工作经费和召开首次业主大会会议所必需经费。

- （一）物业管理区域证明；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册（业主姓名、房号及建筑面积、联系方式）；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）交付使用共用设施设备的证明；
- （六）物业服务用房配置证明；
- （七）其他有关文件资料。

筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料用于与筹备无关的活动。

第十七条 筹备组需要核查业主名册、规划车位的处分、依法属于全体业主共有部分状况的，相关单位应当予以配合。

第十八条 筹备组在首次业主大会会议召开前应完成下列事项：

- （一）确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；
- （二）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
- （三）确定首次业主大会会议表决规则；
- （四）拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （五）拟定业主委员会选举办法草案，提出业主委员会委员候选人建议名单；
- （六）拟定首次业主大会会议筹备及召开会议费用预算明细和结算方案；
- （七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

上述事项公示时间不少于7日，在公示期间，业主可以对以上事项向筹备组提出建议和意见，筹备组应当予以记录。

公示期满后7日以内，筹备组应当参考业主的建议和意见对各事项进行修改，并将修改后的文本向业主公示。对业主提出的建议和意见未采纳的，应作说明。

首次业主大会会议召开前 15 日，筹备组应当将首次业主大会会议议题和需要业主表决的内容以书面形式在物业管理区域内显著位置公告并告知街道办事处（乡镇人民政府），公告期不少于 15 日。

第十九条 首次业主大会会议应当对以下事项依次进行表决，并应当全部经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意：

（一）表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（二）选举产生业主委员会；

（三）表决通过需要首次业主大会会议议决的其他事项。

管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则的草案经表决未通过的，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，重新组织表决。

业主表决形式可采用集体讨论、书面征求意见、现场投票、传真、短信表决等方式。但不论采用其中任何形式都应当具备真实性、可追溯性。

第二十条 管理规约应当对下列主要事项依法作出约定：

（一）物业使用、维护、管理；

（二）专项维修资金的筹集、管理和使用；

（三）物业共有部分的经营与收益分配；

- (四) 业主共同利益的维护与共同管理权的行使;
- (五) 业主应履行的义务;
- (六) 违反管理规约应当承担的责任。

管理规约对业主及物业使用人具有约束力。业主或者物业使用人违反管理规约，侵害其他业主和物业使用人合法权益的，受侵害人可以提起诉讼。

第二十一条 业主大会议事规则应当对以下事项依法作出约定:

- (一) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
- (二) 业主大会会议的表决程序;
- (三) 业主委员会的届期、人数，委员的任职条件和资格终止情形;
- (四) 业主委员会候补委员的设置;
- (五) 业主委员会的换届程序、补选办法和议事规则等;
- (六) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理;
- (七) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理;
- (八) 缺席业主表决票、弃权票的计算规则。

第二十二条 业主有侵害业主共同权益行为的，包括不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用、违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益、非法组

织集会等，业主大会应当在管理规约和业主大会议事规则中对其被选举权的行使予以限制，限制时限由业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定。

管理规约和业主大会议事规则对业主权利的限制不免除其应承担的义务。

第二十三条 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，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；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（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。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。

机动车车库（位）建筑面积统计认定时是否计入产权人房屋面积，由业主大会议事规则约定。如计入产权人房屋面积的，不单独计算业主人数。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。

第二十四条 筹备组应当遵守以下工作原则：

（一）筹备组组长召集和主持筹备组会议；

（二）筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意；成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。持保留意见的成员不签字的，不影响决议的效力；

（三）筹备组应当对会议进行书面记录，筹备组组长应当对会议记录签字确认；

（四）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或其他组织的除外；

（五）筹备组应当自成立之日起 90 日以内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议；

（六）业主大会成立后，筹备组应当将相关资料移交给业主委员会。

因筹备组成员辞职或者因其他原因造成筹备组不能履行职责或逾期未完成筹备工作的，筹备组应当在物业管理区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起自动解散，符合第十一条规定的，可以重新申请成立业主大会。

第二十五条 首次业主大会会议表决结果作出后 3 日以内，应在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于 7 日。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、业主委员会工作规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第二十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日以内，持以下材料依法向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案：

（一）筹备组出具的由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告；

（二）业主大会决议；

（三）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（四）业主委员会委员名单；

（五）首次业主委员会决议事项；

（六）筹备组及业主大会决定的其他重大事项。

材料齐全的，街道办事处（乡镇人民政府）应当在 15 个工作日内予以备案，出具书面备案证明，并在备案后 7 日以内将备案材料抄送县级以上人民政府房地产行政主管部门，将有关情况书面通报物业所在地的公安派出所、居民（村民）委员会。

因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会委员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起 30 日以内到原备案机关办理变更备案。

第二十七条 业主委员会凭街道办事处（乡镇人民政府）出具的备案证明，向物业所在地的公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章，印章应注明届数、有效期及编码等重要事项。

第三章 业主大会活动

第二十八条 业主大会是物业管理区域权利和管理责任主体，履行以下职责：

（一）制定、修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

（二）选举业主委员会或者更换业主委员会委员，监督业主委员会工作；

（三）确定物业管理方式，选聘、解聘物业服务企业；

（四）筹集和使用专项维修资金；

（五）制定、修改共有部分管理、使用、经营等方面的规则；

（六）改变或撤销本物业管理区域内部分业主、业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

（七）依法改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）法律、法规规定或者管理规约约定应由业主共同决定的事项。

决定第（四）项、第（七）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意；法律、法规和规章另有规定的，从其规定。

第二十九条 业主人数较多，业主可以幢、单元等为单位共同推选业主代表参加业主大会会议，具体办法在业主大会议事规则中明确。

推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加会议前3日以内，就需业主大会会议表决的事项书面征求其所代表业主的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。表决书应当经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。

第三十条 业主大会会议提议事项应当符合本规则第二十八条的规定。

业主委员会应当自提议确定之日起，将业主大会会议拟表决事项在物业管理区域内显著位置公示并告知相关的居民（村民）委员会，公示期不少于15日。

公示期内，业主可以对拟表决事项提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，可以对拟表决事项的具体内容进行修改，并接受业主质询。拟表决事项经修改后应进行公告，公告期不少于15日。

第三十一条 因故无法按期完成业主大会会议投票的，应当按照业主大会议事规则的约定，在物业管理区域内公告相关情况并延长期限，但延长期限应在30日以内。

第三十二条 业主可以幢、单元为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，

不得与业主大会的决定相抵触。事项范围、议事方式、程序应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第三十三条 业主大会定期会议由业主委员会根据业主大会议事规则组织召开，每年至少召开一次。业主大会定期会议召开前3日以内，业主委员会应当在物业管理区域显著位置公告以下内容：

- （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有部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告；
- （五）物业管理的其他有关事项。

业主大会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的年度工作计划；
- （二）选举需要补选的业主委员会委员；
- （三）决议下一年度物业管理有关事项；
- （四）决议下一年度业主大会收支预算；
- （五）决议物业管理的其他有关事项。

第三十四条 发生下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议或者情形发生之日起20日以内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%以上的业主向业主委员会书面提议的；

（二）物业管理区域内发生物业服务企业停止服务等紧急事件或发生重大事故需要及时处理的；

（三）业主委员会委员缺额人数超过委员总数二分之一以上的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任的；

（四）管理规约或者业主大会议事规则约定需要召开业主大会临时会议的其他情形。

第三十五条 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；但应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。业主大会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

物业管理区域的业主大会会议只能由任期内的业主委员会或街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第三十六条 经业主大会决定，可以对物业管理区域实施自行管理。实施自行管理的全体业主应当通过管理规约就管理事项、管理实施方式、管理责任的承担方式等事项共同作出约定，并告知物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）。

第三十七条 物业服务合同期限届满前 60 日以内，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务

事项和服务标准以及是否续聘或更换物业服务企业等事项。表决未结束而合同期满，原物业服务企业未放弃服务的，原物业服务合同效力延至新物业服务合同生效之日。

决定续聘原物业服务企业的，应当与原物业服务企业协商签订物业服务合同；决定解聘的，应当履行必要的告知义务，合同未约定告知期限的，应当于合同期限届满前 60 日告知原物业服务企业并在物业管理区域内公告。

物业服务企业决定不再续签物业服务合同的，应按照《四川省物业管理条例》第五十三条的规定履行告知义务，并于物业服务合同解除或终止后向业主委员会履行相应交接义务。

第四章 业主委员会

第三十八条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成，任期不超过 5 年。委员具体数额、具体任期和选举结果的确认应当在业主大会议事规则中明确约定。

业主委员会应当自选举之日起 7 日以内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

主任、副主任应当由业主委员会委员推选，不经业主委员会委员推选不得担任，具体产生办法可以通过业主大会议事规则约定。

第三十九条 业主委员会委员应当是本物业管理区域内的业主，并应当符合下列资格条件：

（一）具有完全民事行为能力，无不良信用记录；

（二）遵守管理规约、业主大会议事规则，模范遵守履行业主义务；

（三）未处于法定限制被选举权情形或未被业主大会依约限制被选举权；

（四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；

（五）具有一定组织能力；

（六）具备必要的工作时间；

（七）管理规约、业主大会议事规则规定的其他资格条件；

（八）按规定和约定按时交纳物业服务费用及其他应交共同分摊费用。

除上述条件外，业主委员会主任还应当符合以下条件：

（一）具有丰富的工作经验和良好的群众基础；

（二）具有良好的职业道德，遵纪守法；

（三）熟悉物业管理相关法律、法规、规章、政策和标准。

业主是法人或其他组织的，可以授权其代表参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一名自然人只能代表一个法人或其他组织。

第四十条 业主委员会执行业主大会的决定，接受业主的监督，依法履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）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；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （七）业主大会赋予的其他职责。但本规则第二十八条规定应召开业主大会会议由全体业主共同决定的事项不得授权业主委员会直接行使或决定。

业主委员会应当向业主公布管理规约、业主大会议事规则、业主大会和业主委员会的决定、物业服务合同、专项维修资金的筹集使用、物业共有部分的使用与经营收益、业主大会和业主委员会工作经费的收支情况及其他应当向业主公开的情况和资料。

第四十一条 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或不履行职责的，由副主任召集和主持；副主任不能履行职责或不履行职责的，由半数以上委员共同推举

一名委员召集和主持。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。业主委员会会议不得以书面形式召开。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，每名委员拥有一票表决权。业主委员会作出决定必须经全体委员过半数同意并书面签字确认，自作出决定之日起3日以内物业管理区域内显著位置公告，公告期不少于7日。

业主委员会召开会议时，可以邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）或相关居民（村民）委员会的代表参加。涉及重要事项的，业主委员会召开会议前应当先行召开业主意见征求会，公开听取业主的意见，并可以邀请业主代表旁听业主委员会会议。

业主委员会会议应有书面记录，由参会委员签字后存档。

第四十二条 业主委员会应当将下列属于物业管理区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

（一）物业管理区域内的物业资料；

（二）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则及物业服务合同；

（三）业主大会、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；

（四）业主委员会备案材料和本物业管理区域内其他有关制度；

（五）专项维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工

作经费的收支情况清册；

（六）业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；

（七）业主名册及联系方式、业主建议及意见；

（八）相关公示、公告；

（九）业主共同决定事项的表决资料；

（十）其他有关材料。

第四十三条 业主委员会委员实行任期制，每届任期同业主委员会任期，可以连选连任。

第四十四条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自动终止，并由业主委员会在物业管理区域内显著位置予以公告：

（一）因物业转让等原因不再是业主的；

（二）因健康等原因丧失履行职责能力的；

（三）被依法追究刑事责任，无法履行委员职责的；

（四）在换届过程中无理由不移交所保管的印章、资料、账册等业主委员会物品的；

（五）管理规约、业主大会议事规则约定的其他情形。

业主委员会委员以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职请求的，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资格。

第四十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会或业主委员会根据业主大会的授权，罢免其委员资格：

（一）挪用、侵占业主共有财产的；

（二）索取收受建设单位、物业服务企业或利害关系业主提供的钱物和非法利益的；

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免本人或利害关系人物业服务费的；

（四）在竞选业主委员会委员期间有利益诱惑或作出侵害业主权益及他人合法权益的承诺等违规行为被查实的；

（五）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关用途的；

（六）满1年以上不交纳物业服务相关费用的；

（七）连续3次以上无故缺席业主委员会会议的；

（八）经业主委员会二分之一以上委员或20%以上的业主提议撤销其委员资格的；

（九）管理规约、业主大会议事规则约定的其他罢免资格的情形。

第四十六条 县级以上人民政府房地产行政主管部门建立业主委员会委员的履职信用记分制度。

第四十七条 业主共有的相关财物及本规则第四十二条规定的材料属于业主共有，任何组织或个人不得侵占。

因物业管理区域调整等原因导致业主大会、业主委员会解散的，业主委员会应当在解散前将档案等资料移交给居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地街道办事处（乡镇人民政府），并按照有关法律、法规的规定做好业主共同财产清算工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起10日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）协助收回。

业主委员会委员资格终止或被罢免的，应当自终止或被罢免之日起7日以内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物，移交给业主委员会；经街道办事处（乡镇人民政府）催告仍拒不移交的，业主委员会可依法向属地人民法院提起诉讼。

业主委员会委员集体提出辞职的，应当向业主大会报告工作、说明辞职理由，并将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由居民（村民）委员会代为保管，并以书面形式告知物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）。业主委员会委员离任时，全体业主可以在管理规约和业主大会议事规则中约定是否对离任委员进行财务审计。

第四十八条 业主委员会委员出现空缺时，按照业主大会议事规则约定进行增补。

第四十九条 经业主大会同意，业主委员会可以聘用专业人员，聘用方式等事宜需在业主大会议事规则中约定，相关工作经费具体筹集和使用办法由业主大会决定。

第五章 指导监督

第五十条 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，筹备组可向街道办事处（乡镇人民政府）报告，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正。违反法律、法规、规章的，县级以上人民政府房地产行政主管部门应当依法处罚，并将处罚结果抄送街道办事处（乡镇人民政府）。

第五十一条 业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织业主召开业主大会会议、不履行职责的，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当在接到投诉之日起10日以内责令其限期履行职责。业主委员会逾期仍不履行的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织业主召开业主大会会议，共同决定有关事项。

业主委员会任期届满前90日，应当召开业主大会会议进行换届选举。业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期组织换届选举。逾期不组织的，可以由物业所在地的居民（村民）委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，组织换届选举工作。

第五十二条 违反业主大会议事规则或者业主委员会工作规则，擅自使用业主大会、业主委员会印章的，物业所在地的街道办事处（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。

第五十三条 业主委员会委员和业主大会其他工作人员应当忠于职守，依法履行职责。业主委员会委员和业主大会其他工作人员违反管理规约、业主大会议事规则的，其委员资格和工作人员资格是否终止，由业主大会共同决定。

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。

业主大会或业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县级以上人民政府房地产行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

第五十四条 物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关的居民（村民）委员会依法履行自治管理职责，支持居民（村民）委员会开展工作，共同做好物业管理区域内社区建设等相关工作。居民（村民）委员会应当协助街道办事处（乡

镇人民政府)组织、指导、协调社区内的业主委员会开展工作，维护业主的合法权益。

物业管理区域内召开业主大会、业主委员会会议，应当告知相关的居民(村民)委员会，并听取其意见，接受其指导和监督。

第五十五条 街道办事处(乡镇人民政府)可以组织召开物业管理联席会议，由房地产行政主管部门、司法行政主管部门、公安派出所、居民(村民)委员会、业主委员会和物业服务企业等各方代表参加，共同协商解决物业管理活动中遇到的问题。

第五十六条 对街道办事处(乡镇人民政府)作出的撤销业主大会、业主委员会违反法律、法规和规章的决定有异议的，业主大会、业主委员会可以申请行政复议，或者提起行政诉讼。

第六章 附则

第五十七条 物业管理区域内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，由全体业主行使共同管理的权利。

第五十八条 本规则中所称的“以上”“以下”“以内”“届满”“少于”，包括本数。

第五十九条 本规则自2016年8月1日起施行。

四川省物业管理条例（2021年修订版）

第三章第二节 业主大会

第二十四条 一个物业服务区域设立一个业主大会，符合下列情形之一的，应当召开首次业主大会会议：

（一）交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上；

（二）首套房屋交付已满二年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上；

（三）前期物业服务合同到期前九十日或者前期物业服务合同依法解除的。

分期开发的物业服务区域，先期开发建设的区域内交付使用的物业符合前款规定条件之一的，应当召开首次业主大会会议。

业主人数较少且经全体业主一致同意，可以不设立业主大会，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第二十五条 符合本条例第二十四条规定应当召开首次业主大会会议情形之一的，建设单位应当在三十日内向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出设立业主大会的书面报告，并在物业服务区域内公告。建设单位提交的书面报告应当附筹备首次业主大会会议所需的下列资料：

（一）物业服务区域划分备案情况；

(二) 物业服务区域内建筑物面积清册;

(三) 包括专有部分面积、业主姓名和联系方式等内容的业主名册;

(四) 建筑规划总平面图;

(五) 物业服务用房、业主委员会用房配置证明;

(六) 其他有关的文件资料。

建设单位未按时书面报告设立业主大会的，同一物业服务区域内二十名以上业主联名可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出设立业主大会的书面申请，并提供业主身份证明材料。

第二十六条 街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到设立业主大会的书面报告或者书面申请后十日内，向商品房销售主管部门、建设单位或者物业服务人核实是否符合召开首次业主大会会议的情形。符合的，应当在收到书面报告或者书面申请后三十日内指导成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议；不符合的，应当告知原因，并在该物业服务区域显著位置公示。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处（乡镇人民政府）印章。

筹备组一般由业主代表和街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单

位代表组成。筹备组人数应当为单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组中的业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定，并在物业服务区域显著位置公示。筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表担任。

建设单位、业主、物业服务人应当对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。

第二十七条 筹备组应当履行下列职责：

- （一）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、内容和形式；
- （二）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、人数和业主专有部分面积；
- （四）拟定业主委员会选举办法草案；
- （五）审核业主委员会成员候选人资格，提出候选人建议名单；
- （六）依法确定首次业主大会会议表决规则；
- （七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款第一项至第六项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业服务区域显著位置公示。业主对公示内容提出异议的，筹备组应当予以复核并将复核结果书面告知提出异议者。

需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项的，自然资源、住房和城乡建设等有关主管部门应当依法予以协助。

筹备组不得将业主资料用于与筹备无关的活动。

第二十八条 筹备组应当自公告成立之日起六个月内组织召开首次业主大会会议，逾期不能召开的，筹备组自行解散。

筹备组应当在业主委员会依法成立之日起十日内，将筹备经费的使用情况在物业服务区域显著位置公示，在向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

剩余筹备经费应当纳入业主共有资金账户。

第二十九条 首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担。新建物业的建设单位应当在办理商品房预售许可或者现房销售前，将筹备经费交至街道办事处（乡镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。老旧小区以及建设单位已经不存在的物业服务区域筹备首次业主大会会议的，县（市、区）人民政府可以给予补助。

筹备经费标准由市（州）人民政府根据实际情况制定。

第三十条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每年至少召开一次定期会议，具体召开次数由业主大会议事规则约定。专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议，或者出现业主大会议事规则约定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。

业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，二十名以上业主联名可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开，逾期仍未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第三十一条 省人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同自然资源主管部门建立全省统一、分级管理、无偿使用的电子投票表决系统。

业主大会会议表决可以通过电子投票表决系统或者书面方式进行。对无法使用电子投票表决系统或者书面方式进行投票表决的老年人、残疾人等业主，筹备组、业主委员会等应当入户提供帮助。

业主签收书面表决票或者在投票表决期间登录电子投票表决系统的，视为参与表决。业主参与表决，应当作出同意、不同意、弃权的意思表示，未作出意思表示的视为弃权。

第三章第三节 业主委员会

第三十二条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会选举产生，五人至十五人单数组成，每届任期不超过五年，具体任期由业主大会决定。业主委员会主任、副主任由本届业主委员会在其成员中推选产生。业主委员会成员出缺时，设有候补委员的，由候补委员依次递补。

业主委员会召开会议应当有过半数成员出席，作出的决定应当经全体成员过半数同意。

业主委员会的决定应当自作出之日起三日内在物业服务区域显著位置公告，并通过互联网方式告知业主。

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

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交书面承诺；

（三）具备履行职责的健康条件和相应的时间；

（四）法律、法规规定的其他条件。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

（一）被人民法院纳入失信被执行人名单的；

（二）在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；

（三）本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；

（四）法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第三十四条 业主委员会成员候选人可以通过下列方式产生：

（一）十名以上业主联名推荐；

(二) 社区(村)党组织、居(村)民委员会根据业主自荐和小区党组织的建议等,在奉公守法、公道正派、热心公益的业主中进行推荐。

社区(村)党组织引导业主中的党员积极参选业主委员会成员,通过法定程序担任业主委员会成员。

第三十五条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持以下材料向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案:

- (一) 业主大会设立和业主委员会选举的情况;
- (二) 业主大会表决通过的管理规约、业主大会议事规则;
- (三) 业主大会决定的其他重大事项。

备案材料齐备的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到备案材料十五个工作日内发出备案通知书,并抄送公安派出所、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门。

业主委员会办理备案后,应当依法刻制业主大会、业主委员会印章。业主委员会持备案通知书、印章等向物业所在地县(市、区)人民政府市场监管部门申请办理业主大会社会信用代码登记,开设业主共有资金账户,在共有资金账户中设立业主委员会工作经费和补贴科目。

本条例施行前开设的业主委员会资金账户,按照前款规定依法变更为业主共有资金账户。

业主委员会应当将相关情况在物业服务区域显著位置公告。

第三十六条 业主委员会应当履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，报告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共同决定；
- （五）拟定物业服务人选聘、续聘、解聘方案并提请业主共同决定；
- （六）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，与退出的物业服务人进行交接；
- （七）听取业主、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；
- （八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （九）支持、配合居（村）民委员会依法履行职责，接受社区（村）党组织、居（村）民委员会的指导和监督；
- （十）监督管理规约的实施；
- （十一）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第三十七条 业主委员会应当及时在物业服务区域显著位置和通过互联网方式公示下列事项，并将相关资料存档：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；

- (二) 业主大会和业主委员会的决定;
- (三) 物业服务合同;
- (四) 物业共有部分的使用和经营收益的收支情况;
- (五) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (六) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;
- (七) 业主委员会成员支付物业费、交存建筑物及其附属设施的维修资金等情况;
- (八) 法律、法规规定和管理规约约定的其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第一项、第三项的事项应当持续公示; 前款第二项的事项应当在作出决定之日起三日内公示, 公示期不少于三十日; 前款第四项至第八项的事项, 应当每半年至少公示一次, 公示期不少于三十日。

第三十八条 业主委员会及其成员不得有下列行为:

- (一) 挪用、侵占业主共有财产;
- (二) 抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用;
- (三) 索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益;
- (四) 明示、暗示物业服务人减免物业费;

(五) 泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;

(六) 转移、隐匿、篡改、毁弃或者、拖延提供物业管理有关文件、资料;

(七) 擅自使用业主大会、业主委员会印章;

(八) 拒不执行业主共同决定的事项;

(九) 违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为的，业主、利害关系人有权向有关部门举报，有关部门应当依法处理。

第三十九条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门自收到投诉或者发现之日起三十日内，应当依法作出处理决定，并通告全体业主。

第四十条 业主委员会成员有下列情形之一的，其资格终止：

(一) 不再是本物业服务区域的业主的；

(二) 单位业主终止其代表资格的；

(三) 被依法追究刑事责任或者被人民法院纳入失信被执行人名单的；

（四）有本条例第三十八条规定的禁止性行为之一且受到行政处罚的；

（五）本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；

（六）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起满三十日的；

（七）法律、法规规定或者业主大会议事规则约定的其他情形。

业主大会议事规则可以对业主委员会主任、财务负责人离任审计事项作出约定。

业主委员会应当在业主委员会成员资格终止之日起七日内，将有关情况在物业服务区域显著位置公示。资格终止的业主委员会成员应当在终止之日起七日内向业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

第四十一条 经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名，可以向业主委员会提出罢免业主委员会部分成员的书面建议，业主委员会应当自收到罢免建议之日起三十日内提请业主大会表决。业主委员会未按时提请业主大会表决的，提出罢免建议的业主可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开业主大会会议；逾期未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

业主可以依照前款规定，向街道办事处（乡镇人民政府）提出罢免业主委员会全体成员的书面建议，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织召开业主大会会议进行表决。

第四十二条 业主委员会成员资格终止或者被罢免的，由业主委员会依照业主大会议事规则增补、公示，并向业主大会、街道办事处（乡镇人民政府）报告。未及时增补、公示、报告的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令限期处理。

业主委员会成员不足总数的二分之一或者存在无法正常履行职责的其他情形，二十名以上业主联名可以书面向街道办事处（乡镇人民政府）要求组织提前换届，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会成员。

第四十三条 业主委员会应当在距任期届满三个月前书面报告街道办事处（乡镇人民政府），在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，按照业主大会议事规则组建换届小组，召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会未按期报告并组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）应当发出换届通知书，督促其履行职责。业主委员会任期届满未组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）应当参照本条例关于首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。业主委员会阻碍、拒绝换届的，作出的相关决议无效。

第四十四条 换届期间业主委员会不得就选聘、续聘、解聘物业服务人、使用建筑物及其附属设施的维修资金等共同管理事项组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全或者人身财产安全的紧急情况，需要立即使用建筑物及其附属设施的维修资金的除外。

第四十五条 新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

业主委员会任期届满，换届未产生新一届业主委员会的，原业主委员会应当向街道办事处（乡镇人民政府）指定单位移交前款资料，由指定单位代为保管。

第四十六条 经业主共同决定，可以从下列渠道筹集工作经费和工作补贴用于业主委员会开展工作：

- （一）共有部分经营收益；
- （二）全体业主共同交纳；
- （三）业主自愿捐赠等其他方式。

市（州）人民政府可以结合本地实际，制定业主委员会成员工作补贴标准的指导意见。

第四十七条 不能依法选举产生业主委员会的物业服务区域，专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）应当组建该物业服务区域的物业管理委员会。物业管理委员会作为临时机构，任期一般不超过二年，依照本条例规定履行业主委员会相应职责，组织业主共同决定物业管理事项，推进选举业主委员会等。

市（州）人民政府可以结合本地实际，制定物业管理委员会的组建、职责、解散以及监督管理的具体办法。

第四十八条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当定期组织开展业主委员会成员培训，提升其履职能力。

县级以上地方人民政府可以按照国家有关规定对本辖区内模范履职的业主委员会、业主委员会成员给予表彰。

第二章 业主大会设立及其活动示范文本

管理规约（示范文本）

-----（物业服务区域）业主大会（盖章）

-----年 ---月 ---日

使用说明

1. 本管理规约文本为示范文本，仅供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定本物业服务区域管理规约（草案）时使用。

2. 本示范文本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定，业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的管理规约（草案）内容与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3. 业主委员会应当持业主大会通过的管理规约向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。备案的管理规约内容与示范文本内容不一致的，业主委员会应当在备案时作出书面说明。

4. 本管理规约由业主委员会监督实施，业主委员会应当在物业服务区域显著位置和通过互联网方式进行公示并存档。

5. 物业服务人应当对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻，并及时报告业主委员会。

6. 业主委员会与物业服务人签订的物业服务合同涉及业主共同利益的约定，应当与本规约一致。约定不一致的，以对物业买受人和业主有利的规定为准。

7. 本规约对全体业主、物业使用人具有约束力。物业的所有权发生变更时，业主对本规约效力给予新的物业继受人。

-----**管理规约**

(名称与物业服务合同中物业名称一致)

(示范文本)

第一章 总则

第一条 为维护本物业服务区域内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，促进物业服务区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动能正常持续进行，建设管理有序、服务规范、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业服务区域，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规规定，制订本管理规约（以下简称“规约”）。

第二条 物业服务区域名称：-----；物业服务区域座落：-----市-----（区、市、县）-----街道-----段（巷）-----号。物业类型为：-----，其中包括：-----、-----、-----（多层、高层、别墅、商业）。

物业服务区域构成（包括经济技术指标，见附件1）；

第三条 在本物业服务区域内，开发建设单位没有销售的物业，属于开发商所有，其共有部分应纳入统一管理。

第四条 本物业服务区域由业主依法通过招投标方式选聘一家物业服务人提供物业服务，双方依据法律、法规和本管理规约的约定，对物业共有部分进行管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序。

第五条 本物业服务区域选择-----级物业服务等级，其物业服务收费方式采取-----（包干制）或-----（酬金制），实施

酬金制计费方式，乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，至少每半年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况，并接受-----审计监督。审计费用可以在公共收益中列支。

第六条 因物业服务人撤离等原因，本物业服务区域无法及时另聘新物业服务人的，在另聘新物业服务人之前，相关业主应向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）报告，请求街道办事处（乡镇人民政府）采取应急物业相应措施。

第二章 业主大会与业主委员会

第七条 本物业服务区域内设立一个业主大会，选举一个业主委员会。业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

第八条 业主通过召开业主大会会议，选举产生业主委员会作为执行机构；业主大会、业主委员会依法、依本规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职；业主对业主委员会履职情况进行监督。

第九条 业主委员会成员每月可领取一定经费工作补贴，具体补贴标准由业主大会会议表决通过，并由本物业服务区域业主大会议事规则具体约定。

业主委员会成员应当依法建立信用档案，委员应当定期参加住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）组织的

相关培训，接受工作考核。

第十条 业主大会依法作出的决定，对业主具有约束力；业主应当遵守并服从业主大会依法作出的决定。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地区（市）县住房和城乡建设主管部门或街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报，由受理单位依法处理；业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期、工作经费、换届改选、印章管理使用等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

第三章 使用与维护

第十一条 业主是物业管理的主体，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》以及相关法律、法规、规章政策的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

第十二条 全体业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十三条 本物业服务区域内的业主、使用人应当遵守相关

法律、法规政策规定，按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质；鉴于本物业服务区域的物业特性，严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房；

（二）进行室内装饰装修时，遵守原建设部《住宅室内装饰装修管理办法》等规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务人，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务人依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响，晚间 18 时至次日上午 8 时和法定节假日，以及中、高考半个月不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。同时，严格按照政府主管部门关于中高考期间加强环境噪声污染监督管理的相关要求，禁止影响考生学习和生活；

（四）因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

（五）安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，在物业服务人或者业主委员会指导下，按照统一规范保障安全原则进行安装，并做好噪音预防及冷凝水的处理；

（六）不得擅自拆改水、电、气、信息、环卫等共有设施设备，相关管线、设备；

（七）使用电梯、停放车辆，应遵守本物业服务区域内电梯使用和车辆停放有关规定；

（八）阳台封闭，不应当对相邻业主生命财产安全构成威胁，材质与颜色应与建筑物外立面的材料色彩保持一致；

（九）将房屋进行出租的，应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得违法搭建，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益；

（十）法律、法规政策的其他规定。

第十四条 业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

（一）房屋装饰装修损坏房屋承重结构、主体结构；

（二）违章搭建建筑物和构筑物；

（三）侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共有部分；

（四）擅自改变住宅、车库、绿地或者其他附属设施的使用性质；

- (五) 随意堆放、倾倒垃圾、杂物;
- (六) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品, 排放有毒、有害物质;
- (七) 占用、堵塞、封闭避难层、疏散通道, 消防车通道和安全出口;
- (八) 超过规定标准排放噪声或者产生振动;
- (九) 在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电, 用电梯轿厢运载电动自行车;
- (十) 从建筑物中抛掷物品;
- (十一) 毁坏电梯及其安全保护装置、警示标志等相关设施设备;
- (十二) 违反规定饲养动物;
- (十三) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等;
- (十四) 随意停放车辆, 鸣喇叭;
- (十五) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他结构, 不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理;
- (十六) 使用电梯时超载、运载粗重物品, 在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁;
- (十七) -----;
- (十八) 法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

第十五条 业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

（一）对物业专有部分的维修养护不侵害其他业主的合法权益：

（二）因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务人应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任；

（三）因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向业主委员会提出申请，经书面同意后方可施工，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；

（四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主委员会3名以上委员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；

（五）当物业服务人对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

（六）本物业服务区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍，由建设单位

负责解决;

建设单位拒绝维修或者拖延维修的,业主可以自行或者委托他人维修,维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十六条 全体业主应当依法加强电梯使用安全管理;委托物业服务人为本物业服务区域电梯使用单位的,应当在物业服务合同中明确约定物业服务人的管理维护责任。

第十七条 水、电、气、信息、环卫等设施的维修责任,由业主、专业单位按照相关规定承担;前款设施属于业主专有的,由业主承担维修费用;属于业主共同所有的,由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维修费用。

第十八条 业主在使用房屋中,应倡导文明行为,同意遵守以下环境卫生行为规范,维护本物业服务区域公共场所的环境卫生:

(一) 不得随地吐痰、便溺;

(二) 不得乱扔瓜果皮、包装物、纸屑、烟蒂、口香糖等废弃物;

(三) 不得乱倒生活垃圾、建筑垃圾、污水、粪便,随意丢弃动物尸体;

(四) 不得乱张贴、乱刻画、乱涂写;

(五) 不得敞放、敞养家禽、宠物;

(六) 及时清除所饲养的犬、猫等宠物的粪便;

(七) 不得从事其他影响环境卫生或其他不道德的行为。

第十九条 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起15日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务人。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租不得擅自改变房屋原设计功能和布局，不得对房屋进行分割搭建、按床位出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，物业服务人可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务人结清物业服务费、物业服务资金、专项维修资金；出租物业，约定由承租人支付物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带支付责任。

第四章 物业服务

第二十条 全体业主同意，由业主大会授权其执行机构业主委员会-----（委托招标代理机构或者自行）办理本物业服务区域实施物业管理招标活动的相关事宜。

业主大会选聘物业服务人之前，应当按照本物业服务区域业

主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

业主大会依法选聘、解聘物业服务人的，业主共同表决应当符合法律、法规的规定。

业主大会与其依法选聘的物业服务人签订物业服务合同，应当有业主委员会三分之二以上成员在场签名并加盖业主大会印章。

第二十一条 全体业主同意，物业费按照物业服务合同约定足额支付，接受业主大会、业主委员会的监督。

业主与使用人约定由使用人支付物业服务费用的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务人应当将服务项目、服务等级、服务标准进行公布。

第二十二条 因物业服务人撤离等原因终止物业服务关系，造成“无人管”状态，当地街道办事处（乡镇人民政府）采取应急措施，临时指定应急物业服务人按照原物业服务等级进行临时代管的，临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第二十三条 全体业主同意，本物业服务区域的物业服务等

级、服务内容、物业费标准等物业服务方案须业主共同表决通过。

第二十四条 全体业主同意，本物业服务区域的物业服务收费标准，可在物业服务合同中约定相应的调价幅度。

第二十五条 本物业服务区域内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业经营单位支付有关费用。本物业服务区域内的供水、供电、供气等有关专业经营单位提供产品服务的费用，业主专有部分使用的，由业主承担；物业服务企业使用的，由物业服务企业承担；部分业主或者全体业主共同使用的，由相关业主共同分担。

物业服务人接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务人按时足额支付水、电、气、信息、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应承担相应违约责任。

第五章 共有部分收益

第二十六条 本物业服务区域内共有部分收益一般包括：占用业主共用的道路或者其他场地的地面车位所得的收益；电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场地户外广告收益；属于全体业主所有的游泳池等文体设施收益；物业服务人违反物业服务合同约定所支付的违约金、赔偿金等。

第二十七条 本物业服务区域共有部分收益归全体业主共

有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

本物业服务区域共有部分收益，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

业主拒付物业费、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二十八条 利用物业共有部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并经业主大会或者业主共同决定后由-----（业主委员会管理，委托物业服务人或者其他经营主体经营），其收益属于全体业主共有，并存入业主委员会经费账户，专款专用。利用物业共有部分经营所得收益，利用共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，收益属于业主共有。业主共有部分收益应当优先用于业主公共支出：

属于业主所有的共有部分经营收益，按以下-----方式处理，业主委员会应当定期向所有权益人公布并提供查阅：

1. 按照业主专有部分占物业服务区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金；
2. 补充物业费的不足；

3. 作为业主委员会工作经费；
4. 作为业主委员会成员的工作补贴；
5. 作为聘请第三方评估或审计机构等的相关工作费用；
6. 作为甲方的违约赔偿费用；
7. 作为公共部位、共用设施设备紧急维修的费用；
8. -----。

第二十九条 本物业服务区域共有部分收益的分配，由《业主大会议事规则》具体约定。

业主委员会应当至少每半年在物业服务区域内公布-----（业主审计小组或者委托第三方机构进行财务审计）审计通过的全体业主共有部分经营所得收益的收支情况，接受业主大会、业主的监督。

业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不得享有所得违约金和经营物业共有部分业主所得收益的分配。

业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第三十条 本物业服务区域内物业共有部分及公众责任保险，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务，并由业主大会选聘的物业服务人代行办理相关手续；并在物业服务合同中约定。

业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第六章 专项维修资金的使用

第三十一条 专项维修资金应当遵守以下约定：

（一）专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

（二）专项维修资金应当用于物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

（三）业主转让物业时，其交存的房屋专项维修资金余额不予退还，一并转让给物业买受人。

（四）物业服务人每半年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。

第三十二条 发生下列严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，业主大会或者业主委员会可以按照紧急程序申请使用建筑物及其附属设施的维修资金：

（一）屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；

（二）电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；

（三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；

（四）消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；

（五）共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活

或者危及财产安全的；

（六）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；

（七）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（八）业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

第三十三条 申请使用建筑物及其附属设施的维修资金的紧急程序由业主委员会提出申请。业主委员会不履行职责的或者业主委员会解散、期限届满后未选举新的业主委员会的，居（村）民委员会应当根据业主要求代为提出申请；

相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代为维修，代为维修费用按照可以依法在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

第七章 监督管理

第三十四条 业主要关心和支持物业管理工作，有权对业主委员会及其成员履职情况进行监督，对不履行职责、滥用职责的委员，业主可以依照法律法规规定和《业主大会议事规则》的约

定，向业主大会提出罢免；业主对不履行合同的物业服务人，提出监督意见，并可依照《业主大会议事规则》的约定，向业主大会提出解除合同建议。

第三十五条 业主委员会对业主履行物业服务合同和本规约的情况进行监督，对业主不履行合同、违反规约的情况，予以制止，并授予物业服务人以下监督权利：

（一）根据有关法律法规、本规约和物业服务合同以及业主意见，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行；

（二）采取批评、规劝、警告等方式制止业主、使用人违反本规约的行为；对业主、使用人违反本规约第十三条、第十四条规定的行为，物业服务人制止后，业主、使用人拒不改正的，物业服务人可以采取下列措施予以制止：

1. 禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业服务区域；

2. -----。

（三）可以按物业服务合同约定，或受业主大会委托对相关侵权行为提起诉讼。

第三十六条 对业主违反本规约出租或转租专有部分的，业主委员会可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

第三十七条 业主未按规定支付物业费（物业服务资金）的，业主委员会应当督促其限期交付；业主逾期仍不支付的，业主委

员会、物业服务人可以在本物业服务区域内公布物业服务费用(物业服务资金)收交情况,并注明欠缴费用的业主房门号;经催收后仍不支付的,为拒付物业费行为,物业服务人可以-----:

- (一) 依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁;
- (二) 向人民法院提起诉讼。

第三十八条 业主、使用人在物业使用过程中,有违反本规约相关约定的,其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告,由有关部门依法查处;受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十九条 使用人违反本规约的,相关业主承担连带责任。

第四十条 业主之间因本规约发生的纠纷,协商不成的,由业主委员会或物业所在地人民调解委员会进行调解;调解不成的,采取以下----方式解决:

- (一) 依法向物业所在地仲裁委员会申请仲裁;
- (二) 向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼,其费用由参加诉讼的业主依法承担;属共同诉讼的,经业主授权,推荐诉讼代表人具体实施,诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第八章 其他约定

第四十一条 -----。

第九章 附则

第四十二条 本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议表决通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会会议补充。

第四十三条 本规约对本物业服务区域内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

本规约自首次业主大会会议表决通过之日（----年---月---日）起生效。

第四十四条 制定和修改的管理规约，报送物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第四十五条 本规约业主各执1份，业主委员会保存3份，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）1份。

四川省----市区（市）县
-----（物业名称）业主大会（盖章）
年 月 日

物业服务区域及物业构成附图

基本情况

一、业主大会、业主委员会的基本情况

(一) 业主大会名称:

(二) 业主委员会联系电话:

(三) 业主委员会议事活动用房座落:

二、物业服务人的基本情况

(一) 企业名称:

(二) 注册所在地:

(三) 法定代表人:

(四) 联系电话:

(五) 通讯地址:

业主大会议事规则（示范文本）

-----（物业服务区域）业主大会（盖章）

-----年 -----月 -----日

使用说明

1. 本业主大会议事规则（以下简称规则）文本为示范文本，仅供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定本物业服务区域规则（草案）时使用。

2. 本示范文本中相关条款后有空白行，供业主自行约定或补充约定，业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。业主大会会议筹备组、业主委员会提交的规则（草案）内容与示范文本内容不一致的，应当在提请业主大会会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3. 业主委员会应当持业主大会通过的规则向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。备案的规则内容与示范文本内容不一致的，业主委员会应当在备案时作出书面说明。

4. 本规则由业主委员会监督实施，业主委员会应当在物业服务区域显著位置和通过互联网方式进行公示并存档。

5. 业主发现在业主议事活动中有违反本规则的行为，可以向街道办事处（乡镇人民政府）反映，街道办事处（乡镇人民政府）依法及时处理。

6. 本规则对全体业主具有约束力。

7. 物业的所有权发生变更时，业主对本规则效力给予新的物业继受人。

业主大会议事规则

(名称与管理规约中物业名称一致)

(示范文本)

第一章 总则

第一条 (制定依据)

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等相关法律法规的规定，制定本业主大会议事规则(以下简称本规则)。

第二条 (业主大会名称及其执行机构用房)

业主大会名称: -----

业主委员会用房座落: -----

第三条 (业主大会宗旨)

本业主大会代表和维护本物业服务区域内全体业主在物业管理中的合法权益，依法、依本物业服务区域管理规约和本规则约定履行相应的职责。

第四条 (与相关部门和居(村)民委员会等的关系)

本物业服务区域业主议事活动服从相关基层党组织领导，配合党组织活动，接受所在地街道办事处(乡镇人民政府)以及居(村)民委员会的监督指导和协助，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会应积极配合公安机关，与居(村)民委员会相互协作，共同做好维护物业服务区域内的社会治安等相

关工作。

在物业服务区域内，业主大会、业主委员会应积极配合物业所在地居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作。

业主委员会组织召开业主大会会议或业主大会临时会议时，应在会议召开前10天主动向所在地街道办事处（乡镇人民政府）和基层党组织报告会议事项，认真听取意见并接受指导、监督，会议召开时应邀请街道办事处（乡镇人民政府）派人参与指导、监督，并及时将会议决定书面报告街道办事处（乡镇人民政府）和基层党组织。业主委员会会议召开前1天，应该主动向所在地居（村）民委员会报告会议事项，认真听取意见并接受指导和监督，会议召开时应邀请居（村）民委员会派人参与指导、监督，并及时将会议决定书面报告居（村）民委员会。

业主委员会在日常运作中遇到矛盾纠纷时，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会进行协调解决。

第二章 业主大会

第五条（业主大会的组成和设立）

本物业服务区域成立一个业主大会，由本物业服务区域内全体业主组成。

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设立。

第六条（业主大会设立备案）

业主大会依法设立后，业主委员会应当在业主大会设立之日起 30 日内依法向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)备案，备案资料应包含业主大会设立和业主委员会选举的情况、业主大会表决通过的管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定的其他重大事项。

业主大会设立备案后，业主委员会应当将备案情况以及本届业主委员会成员、候补委员的姓名、联系电话和成员分工情况等在本物业服务区域内公示。

第七条（业主大会议事内容）

- （一）制定、修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）决定选聘物业服务企业或者其他管理人的方案（包括选聘方式、具体实施者）及解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （三）决定物业服务合同的主要内容；
- （四）决定物业服务费用的调整；
- （五）决定建筑物及其附属设施维修资金使用、筹集、续筹方案，并监督实施；
- （六）选举、更换、罢免业主委员会成员；
- （七）决定业主委员会的工作权限和工作经费；
- （八）审查业主委员会和物业服务企业或者其他管理人的工作报告；

(九) 决定本物业服务区域内物业共有部分的经营、收益等方案;

(十) 决定本物业服务区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

(十一) 决定利用物业共有部分停放机动车的车位设置、管理、收费等事项;

(十二) 监督物业共有部分的使用与维护, 督促业主、使用人遵守管理规约;

(十三) 改建、重建建筑物及其附属设施;

(十四) 改变和撤销业主小组作出的与业主大会决定有抵触的决定;

(十五) 决定本物业服务区域的划分、调整;

(十六) 在物业服务区域公共空间安装个人身份和生物特征识别设备;

(十七) 实施自行管理;

(十八) 设立业主代表大会以及确定其职责;

(十九) 决定本物业服务区域内全体业主诉讼事宜;

(二十) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第八条 (业主大会决定)

业主大会决议采用民主集中制, 少数服从多数的原则, 表决事项具体业主人数和面积、表决程序等要求按照法律、法规的规

定执行；业主大会会议依法通过表决形成的决议、作出的决定，对本物业服务区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同遵守，有异议的，不影响效力及执行。持不同意见的业主不得抵制业主大会决定的贯彻执行，不得干扰业主大会的正常工作。

业主大会应尊重物业服务人的合法权益，涉及到物业服务人的决定，应就有关事项进行事前协商。

业主大会应依法履行职责，不得作出违反法律、法规的决定，不得作出与物业管理无关的决定，并不得从事与本物业服务区域内物业管理无关的活动。

业主大会形成的决议、作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报，街道办事处（乡镇人民政府）依法处理；业主大会形成的决议、作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第九条（业主大会会议召开及表决形式）

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；业主表决可以采用纸质书面投票表决，业可以采用业主电子投票表决系统，具体会议召开和表决形式由业主委员会确定，但应当符合法律法规的规定。

第十条（集体讨论议事的方式）

采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第种方式：

(一) 由全体业主参加业主大会会议;

(二) 由业主推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的, 业主代表产生方式如下:

以幢、单元、楼层为单位, 由该幢、单元、楼层业主设立业主小组, 从业主小组中推选一名业主, 作为业主代表; 推选业主代表以第种方式产生:

1. 以每幢楼为单位, 推选产生一名代表;

2. 以每单元为单位, 推选产生一名代表;

3. 以每楼层为单位, 推选产生一名代表;

4. -----。

第十一条 (业主小组的职责及议事程序)

本物业服务区域内以幢、单元为单位设立业主小组的, 业主小组由该幢、单元的全体业主组成。业主小组履行下列职责:

(一) 讨论业主大会拟讨论的事项;

(二) 推选业主代表出席业主大会会议, 表达本小组业主的意愿;

(三) 讨论、决定本幢、本单元物业共有部分的经营、收益分配及维修等事项。

业主小组通过召开业主小组会议履行上述职责。业主小组会议的召集人由该小组业主推选的业主代表担任, 会议议事程序参照本规则中业主大会会议程序执行。

业主小组依法履行上述职责作出的决定，应当及时告知相关业主和业主委员会。业主委员会认为业主小组决定的事项，与业主大会作出的决定有抵触的，应当就此及时召开业主大会临时会议予以讨论，并作出决定。

第十二条（业主代表的职责）

业主代表应当在参加业主大会会议 3 日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求所代表业主的意见；并将业主大会会议凡需投票表决的事项，业主赞同、反对及弃权的表决票经本人签字后，在业主大会会议投票时如实反映。

业主代表应当与所代表业主保持定期主动向业主通报相关事项，听取并向业主大会反映所代表业主的意见和建议。

第十三条（表决票的送达并被接收）

鉴于本物业服务区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达并被接收：

（一）当面领取或送达，并由业主或与其同居住本物业服务区域内专有部分的使用人签收，专有部分使用人签收视为业主签收；

（二）按照业主提供的联系地址、通讯方式邮寄送达；

（三）以电话、短信、QQ、邮件、微信等方式进行告知，业主接收并确认；

属前款第（二）、（三）项的，应当由本物业服务区域内两人

以上的业主或者物业所在地居（村）民委员会证明，并在本物业服务区域内公告已送达情况。

表决票按上述约定送达全体业主。

第十四条（业主大会会议表决形式）

本业主大会会议采用以下第_____、_____、_____、_____种形式进行表决：

（一）设投票箱：在本物业服务区域内设投票箱，投票箱设置应符合《四川省业主大会和业主委员会指导规则》规定。投票期间，由业主或业主代表自行将业主意见投入投票箱内，经业主委员会、换届小组在监票人或_____（物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由业主委员会、换届小组组织有关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会、换届小组在监票人或_____（物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果。

（三）业主通过提供给开发建设单位或物业服务人、业主委员会的电子邮箱地址向表决专用电子邮箱发送电子邮件，表达意愿；经业主委员会、换届小组在监票人或_____（物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、公证机构）的监督下统计汇总，并公布表决结果

(四) 业主通过电子投票表决系统投票表决。

(五) -----。

已送达的表决票并被接收的以及投票期间已经登陆电子投票表决系统的，业主在规定的投票表决时限届满后（未延期或者延期表决时限届满）不反馈意见的，视为参与，计入弃权。

第十五条（业主大会会议与会业主的计算）

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主数以实到业主以及业主采取委托代理方式的代理人实到计算。

业主大会会议采用书面征求意见和电子投票表决的，与会参与的业主数以表决票送达签收和投票期间已经登陆电子投票表决系统的业主计算。

第十六条（业主大会定期会议） 业主大会每年召开一次定期会议，召开时间为-----，由业主委员会负责召集。

业主委员会在业主大会定期会议召开 30 日前，应当就有关物业管理工作征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等，由业主委员会会议审议，形成议案提交业主大会会议决定。

业主大会定期会议由业主委员会负责召集，并应当在会议召开 15 日前，将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。

业主大会定期会议就业主委员会提交的议案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

业主大会定期会议表决议题应与业主委员会提交议案相一致。

第十七条（业主大会临时会议）

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

（一）专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议；

（二）发生重大事故或紧急事件，需要及时处理的；

（三）业主委员会成员缺额人数超过成员总数 50%的，或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任；

（四）业主小组决定的事项，与业主大会作出的决定有抵触的；

（五）-----。

属本条第一款第一项情形的，应符合下列条件：1、有明确发起人；2、提议事项明确，属于业主大会议事范围；3、提议人有不动产权属证书复印件。业主委员会接到提议书面申请后应对所提供的议题进行分析、研究，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。业主委员会应当在收到业主提议之日起 7 日内召开业主委员会会议，讨论决定是否召开业主大会临时会议；决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在本物业服务区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作决定召开业主大会

临时会议。业主委员会对业主的提议经业主委员会会议讨论形成议题，并应当在作出召开业主大会临时会议决定之日起 30 日内（未作出决定的在收到提议之日起 45 日内）召开业主大会临时会议，就提议事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。业主大会临时会议表决议题应与提交议题相一致。

属本条第一款第二项情形的，业主委员会应当在事件发生之日起日内召开业主大会临时会议，就重大事故或紧急事件的处理方案征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第一款第三项情形的，业主委员会应当在委员缺额人数超过成员总数 50%或者业主委员会主任、副主任全部辞职、离任之日起日内召开业主大会临时会议，就业主委员会成员、主任、副主任的缺额补选事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属本条第一款第四项情形的，业主委员会应当在业主小组决定作出之日起日内召开业主大会临时会议，就业主小组决定与业主大会决定有抵触的事项征求全体业主意见并表决通过，作出业主大会决定。

属第一款第五项情形的，-----。

业主提出罢免业主委员会成员要求召开业主大会临时会议，遵照《四川省物业管理条例》罢免业主委员会成员的相关规定。

第十八条（召开业主大会会议的程序）

业主大会会议按下列程序召开：

(一)会议筹备工作（审议议案）

业主委员会做好开会前的准备工作。根据业主、业主代表的提议、意见、建议，经业主委员会会议审议后，草拟议案、制定征询意见表或表决票、核实业主情况。

(二)发布公告业主大会会议召开前15日，由业主委员会将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。发生重大事故或紧急事件等，需要及时处理的，也要及时通知和公告，并同时告知街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

公告包括以下内容：1.会议形式；2.会议日期、地点；3.提交会议审议的事项；4.会务常设联系人姓名、联系电话；5.其他需公告的事项。

(三)投票表决或征询意见（决定事项）

采用集体讨论形式决定事项的，由参加会议的业主或业主代表就业主大会会议需要决议的事项逐一进行投票表决。

采用书面征求意见形式决定事项的，由业主委员会发放征询意见表或表决票，将业主大会议事内容书面征询物业服务区域内业主意见或由业主投票表决。

(四)回收统计意见（形成决议、作出决定）

业主委员会根据本规则第十四条的约定回收业主意见，进行

意见汇总或者票数统计，形成业主大会会议决议。

回收业主意见，并在投票结束后，业主委员会应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员或物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、公证机构的监督下，认真核对、计算票数，当场公布投票统计结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性以及决议的执行和处理等作出说明。

业主委员会根据征询意见或投票统计结果形成业主大会会议决议、作出业主大会决定。

形成决议、作出决定由唱票、计票和监票人作出记录。

监票、计票、唱票人员应当由非业主委员会成员（包括成员候选人）的其他业主担任。

（五）通报业主大会议事决定

业主委员会应当在业主大会的决定作出之日起3日内以书面形式在物业服务区域内公告业主大会决定，接受业主的查询和监督。

业主委员会应当做好业主大会会议书面记录；业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会成员签字并加盖业主大会印章后存档。

召开业主大会会议时，涉及业主共同利益重大事项的，应当邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的人员列席。

业主委员会不依法、以本规则召开业主大会会议的，业主可请求物业所在地街道办事处、(乡镇人民政府)组织召开业主大会会议。

第十九条（业主投票权的确定）

业主身份以及专有部分面积的确定以及业主在业主大会会议上的投票权，按照法律、法规和《四川省业主大会和业主委员会指导规则》规定执行。

专有部分的车位(车库)面积计入业主专有房屋投票面积(不包括车位、车库)，专有部分的车位(库)不计入投票人数。业主专有部分房屋转让后，在物业服务区域仅保留车位的，不计入投票面积。

第二十条（业主、业主代表的代理）

业主可以委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决。

业主委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业服务区域内的其他业主或者---参加；业主为无完全民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定代理人参加业主大会会议、业主小组会议，行使投票权。

（二）业主为法人的，由其法定代表人或书面委托代理人参

加业主大会会议、业主小组会议或者业主委员会会议。

（三）业主是其他组织的，由其负责人或书面委托代理人参加业主大会会议、业主小组会议或者业主委员会会议。

业主代表需委托代理人参加业主大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

（一）-----；

（二）-----。

第二十一条（提议再次召开业主大会会议的限制）

业主大会对所提议案已经作出决定的，业主表决决定之日起在6个月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决，但经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名申请召开的除外。

第二十二条（物业服务人的选聘）

业主委员会根据业主共同决定通过招投标方式选聘物业服务人的，应当在街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门监督指导下进行；未产生业主委员会的，经业主共同决定，可以委托街道办事处（乡镇人民政府）或者县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。采用招标投标方式选聘物业服务人应当遵循省住房和城乡建设主管部门制定的物业服务招标投标办法的规定。

业主大会选聘物业服务人之前，应当召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

召开业主大会会议之前，业主委员会应通过业主代表会议、征询意见表等方式听取业主对物业服务和物业服务人选聘的意见和要求，并结合本物业服务区域规模、实施物业服务的客观需要等制定具体选聘方案和草拟物业服务合同。选聘方案（选聘方式、具体实施者）和物业服务合同中涉及的物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等主要内容应当在开业主大会会议 15 日前以书面形式在物业服务区域内公告。

业主委员会应当按照本规则第十八条的约定，将选聘方案（选聘方式、具体实施者）和物业服务合同中涉及的物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等主要内容提交业主大会会议表决，作出业主大会决定，并在物业服务区域内公告。

第二十三条（物业服务合同签订）

业主委员会应当在业主大会依法、依管理规约和本规则约定选聘了物业服务人之日起 30 日内，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，并加盖业主大会印章。

物业服务合同签订后，业主委员会应当将物业服务合同主要内容（物业服务事项、物业服务质量及费用标准、合同期限、违约责任等）在本物业服务区域内公告，接受业主的监督、查询。

物业服务合同效力不随物业所有权的变化而丧失。

第二十四条(共有部分经营与收益分配)

利用物业共有部分进行经营的，应当符合法律、法规规定和本物业服务区域管理规约的约定，并经业主大会或者相关业主共同决定后，由业主委员会按照业主大会或者相关业主的决定，代表业主与经营单位签订有关协议。

共有部分经营所得收益按照本物业服务区域管理规约的有关约定进行使用、分配。共有部分经营所得收益的财务管理由本物业服务区域业主委员会工作规则依法约定。

第二十五条(维修资金的使用、续筹)

建筑物及其附属设施维修资金的使用、续筹方案由业主大会依法决定。业主应当按照相关规定和本物业服务区域管理规约的约定缴存、使用、续筹本物业服务区域内建筑物及其附属设施维修资金。

第二十六条(印章的使用管理)

业主大会印章、业主委员会印章由业主委员会指定专人保管，并按相关规定和本物业服务区域业主委员会工作规则中的相关约定使用管理。

第二十七条(档案资料管理)

业主大会档案资料由业主委员会指定专人保管，并按相关规定和本物业服务区域业主委员会工作规则中的相关约定管理。

第二十八条（业主大会解散）

因物业服务区域发生变更等原因导致业主大会解散的，在解散前，业主大会、业主委员会应在物业所在地的区（市）县住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）指导监督下，做好业主共有财产清算工作。

业主大会解散前，业主共有财产清算结束后 30 日内，业主委员会应按规定向有关部门办理业主大会注销、业主大会和业主委员会印章注销等手续，并将保管的其他档案资料移交当地街道办事处（乡镇人民政府）。

第三章 业主委员会

第二十九条（业主委员会组成与任期）

业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，向业主大会负责并报告工作，受业主、业主大会监督。

业主委员会设成员---名，候补委员---名，其中业主委员会主任 1 名，副主任---名。主任、副主任在全体成员中选举产生。

业主委员会每届任期---年，委员可以连选连任。

业主委员会的每名成员具有同等表决权。

业主委员会成员应当定期参加当地街道办事处（乡镇人民政府）、住房和城乡建设主管部门组织的教育培训，并接受其监督指导。

业主委员会及其成员的职责、业主委员会的工作事项、业主

委员会的决定等，由业主委员会工作规则依法约定。

第三十条（业主委员会成员条件）

业主委员会成员应当是本物业服务区域内自然人业主或者法人业主授权的自然人代表，符合法律法规规定的条件，并应符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）具有大专以上学历，具有良好的个人信用；

（三）遵守国家有关法律、法规；遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行行业义务；

（四）身体健康，遵纪守法，热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；

（五）具有一定语言文字交往及组织能力；

（六）具备必要的工作时间；

（七）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并在成为业主委员会候选人时参加区（市）县住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）主办的物业管理培训；

（八）-----。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员：

（一）被人民法院纳入失信被执行人名单的；

（二）在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；

（三）本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；

（四）法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不宜担任业主委员会成员的情形。

第三十一条（业主委员会候补委员）

业主大会会议选举产生业主委员会候补委员--名（候补委员不超过业主委员会成员人数的一半）。

候补委员的选举产生规则、任职资格和职务终止规则与正式委员相同。

业主委员会因成员辞职等原因缺额，可以从候补委员中按候补成员选举得票高低排序自动递补，并在本物业服务区域内公告。

第三十二条（业主委员会成员的缺额补选）

业主委员会成员缺额时，由候补委员按照得票顺序自动补足。候补人员名额用完，缺额人数仍超过委员总数40%的，业主委员会应在30日内召开业主大会会议，完成业主委员会成员、候补委员的补选工作。业主委员会成员、候补委员补足后，应在物业服务区域内公示补选结果。

业主委员会逾期不组织补选的，街道办事处（乡镇人民政府）认为有必要的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）根据业主的请求召开业主大会会议，依法、依约补选业主委员会成员。

第三十三条（业主委员会成员集体辞职）

业主委员会成员集体辞职的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

第三十四条（业主委员会成员变更）

经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主联名，可以向业主委员会提出罢免业主委员会部分成员的书面建议，业主委员会应当自收到罢免建议之日起三十日内提请业主大会表决。业主委员会未按时提请业主大会表决的，提出罢免建议的业主可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开业主大会会议；逾期未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

第三十五条（业主委员会成员的资格终止）

业主委员会成员有下列情形之一的，其委员资格自行终止：

- （一）不再是本物业服务区域的业主的；
- （二）单位业主终止其代表资格的；
- （三）被依法追究刑事责任或者被人民法院纳入失信被执行人名单的；
- （四）有本法律法规规定业主委员会成员的禁止性行为之一且受到行政处罚的；
- （五）本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务人任职的；
- （六）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日

起满三十日的。

（七）法律、法规规定的其他情形。

业主委员会成员有下列情形之一的，由业主大会决定是否终止其成员资格：

（一）拒不履行成员职责；

（二）业主委员会半数以上成员或者经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上业主提议撤销其成员资格；

（三）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、拒付物业费等侵害他人合法权益；

（四）无故未参加街道办事处（乡镇人民政府）或住房和城乡建设主管部门培训及考试的；

（五）因街道办事处（乡镇人民政府）对物业服务区域共有资金使用和收支情况的检查被通报的，或者因其他履职工作有两次（含）以上被街道办事处（乡镇人民政府）或住房和城乡建设主管部门通报批评的；

（六）无故连续缺席业主委员会会议三次以上的（含三次）；

（七）存在本物业服务区域业主委员会工作规则约定的禁止行为；

（八）因其他原因不适合继续享有委员资格的。

业主委员会应当在业主委员会成员资格终止之日起七日内，

将有关情况在物业服务区域显著位置公示。资格终止的业主委员会成员应当在终止之日起七日内向业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

第三十六条（业主委员会换届选举）

业主委员会应当在距任期届满三个月前书面报告街道办事处（乡镇人民政府），在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，由业主委员会成员、业主代表组成换届小组，召开业主大会会议进行换届选举，并做好以下换届选举筹备工作：

- （一）起草本届业主委员会工作情况的报告；
- （二）确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- （三）确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；
- （四）将业主委员会成员候选人的照片、姓名、性别、学历、政治面貌、工作单位、职业等在本物业服务区域内公示；
- （五）做好召开业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会未按期报告并组建换届小组的，经街道办事处（乡镇人民政府）发出换届通知书督促其履行职责后仍未组织换届。或者业主委员会任期届满未组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）参照法律法规关于首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。业主委员会阻碍、拒绝换届的，作出的相关决议无效。

新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

业主委员会任期届满，换届未产生新一届业主委员会的，原业主委员会应当向街道办事处（乡镇人民政府）指定单位移交前款资料，由指定单位代为保管。

第三十七条（业主委员会成员候选人的产生）

换届小组应当根据本物业服务区域规模及业主委员会成员的代表性、广泛性和专有部分的比例，确定委员和委员候选人的分布和人数。

业主委员会成员实行差额选举，其差额比例不得低于20%；业主委员会成员候选人采用下列-----、-----、-----方式产生：

（一）换届小组直接听取业主意见，经汇总后提出业主委员会成员候选人名单；

（二）换届小组组织报名参选业主委员会成员的业主互相推选，根据推选得票排名情况，提出业主委员会成员候选人名单。

（三）上一届业主委员会提名推荐业主委员会成员候选人；

（四）5%以上的业主联名推荐业主委员会成员候选人；

(五) -----。

第三十八条 (业主委员会工作经费)

业主委员会工作经费用于下列开支:

- (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) 有关人员津贴, 共计费用元/月, 具体支付对象如下:
 - 1. -----, 费用-----;
 - 2. -----, 费用-----;
 - 3. -----, 费用-----。

业主委员会开展工作的经费, 不得向物业服务人摊派, 其工作经费来源, 采用下列第种筹集方式:

- (一) 业主每月按每平方米建筑面积支付元;
- (二) 全体业主物业共有部分经营所得收益的-----%, 合计-----元;
- (三) 业主自愿捐赠;
- (四) -----。

业主委员会工作经费归全体业主共有, 按照本物业服务区域业主委员会工作规则的相关约定进行财务管理。并由第三方机构进行年度审计, 经费收支账目每季度在物业服务区域内公开栏中公布一次, 每次公布时间不少于 30 日; 同时应在业主委员会办公地点设立信息查询台, 公布业主委员会工作经费明细, 自觉接受

业主大会、业主的监督。

第四章 附则

第三十九条（规则的生效）

本规则自首次业主大会会议表决通过之日（---年---月---日）起生效。

第四十条（规则修改与补充）

业主大会会议表决通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分；本规则的修订经业主大会会议表决通过；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

第四十一条（规则备案）

制定和修改的业主大会议事规则，按规定报送物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第四十二条（规则保存与执有）本规则业主各执1份，业主委员会保存3份，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会各1份。

四川省-----市-----区(市)县---

-----（物业名称）业主大会（盖章）

年 月 日

业主大会议事规则补充约定

业主委员会工作规则（示范文本）

-----（物业服务区域）业主委员会（盖章）

-----年-----月-----日

使用说明

1. 本业主委员会工作规则（以下简称规则）文本为示范文本，供首次业主大会筹备组或者业主委员会换届小组制定制定本物业服务区域规则草案时使用，规则草案经业主大会选举出得全体业主委员会成员表决通过后正式发布并生效。

2. 本示范文本中相关条款后有空白行，供首次业主大会筹备组或者业主委员会换届小组自行约定或补充约定，可根据物业服务区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。提交的规则表决前，内容与示范文本内容不一致的，应当在提请会议表决前以醒目方式将不一致的内容进行公示和说明。

3. 业主、业主委员会成员发现在业主委员会工作活动中有违反本规则的行为，可以向街道办事处（乡镇人民政府）反映，街道办事处（乡镇人民政府）依法及时处理。

4. 本规则对全体业主委员会成员具有约束力。

5. 业主委员会成员变动时，本规则效力及于新的业主委员会成员。

业主委员会工作规则

(名称与管理规约中物业项目名称一致)

(示范文本)

第一章 总则

第一条 (制定依据)

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》以及相关法律、法规的规定，制定本业主委员会工作规则（简称本规则）。

第二条 (业主委员会宗旨)

本业主委员会作为业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，向业主大会报告工作，接受业主大会、业主的监督，并依法、依本物业服务区域管理规约和业主大会议事规则、本规则约定履行相应的工作职责。

第二章 业主委员会

第三条 (业主委员会职责)

除遵守法律法规和相关政策规定外，业主委员会履行下列职责：

- (一) 执行业主大会的决议和决定，维护业主共同权益；
- (二) 召集业主大会会议，报告业主委员会履职情况；
- (三) 建立业主委员会接待制度，接受业主、使用人的咨询、

投诉和监督，并定期将工作情况以公告等形式向全体业主报告；

（四）根据业主的意见、建议和要求，拟订物业服务区域内物业共有部分的使用、收益方案，业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，选聘物业服务人的方案、选聘实施人以及解聘物业服务人的议案，《业主大会议事规则》和《管理规约》修改方案提交业主大会会议决定；

（五）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；

（六）协调业主与业主之间以及业主与物业服务人之间的关系，调处业主与业主之间以及业主与物业服务人之间的物业管理纠纷；

（七）定期参加住房和城乡建设主管部门组织的物业管理培训，接受街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及住房和城乡建设主管部门的指导与监督；

（八）不得以业主委员会名义从事与本物业服务区域内物业管理无关的活动，其成员及其近亲属不得在为本物业服务区域提供物业服务的物业服务企业、机构中任职；

（九）按规定建立业主委员会信用信息；

（十）对有关档案资料、会议记录、印章及其他属于业主大会的财物进行妥善保管；

（十一）监督物业服务人履行物业服务合同，并每半年对物

业服务人按照物业服务合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定；

（十二）监督管理规约的实施，对违反管理规约的行为进行处理；

（十三）督促违反物业服务合同约定逾期不支付物业费的业主，限期支付物业费；

（十四）督促未按照管理规约的约定缴存建筑物及其附属设施维修资金的业主，限期支付建筑物及其附属设施维修资金；

（十五）积极配合公安机关、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会做好计划生育、流动人口、犬只管理等相关工作；

（十六）业主委员会决定小区重大事项时，应当事前向社区“两委”报告，经同意后，予以实施；

（十七）-----。

第四条（业主委员会主任职责）

业主委员会主任负责业主委员会的日常事务，履行以下职责：

（一）负责召集业主委员会会议，主持业主委员会工作；

（二）主持制订业主委员会工作计划和实施方案；

（三）主持制订业主大会、业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；

（四）代表业主委员会向业主大会汇报工作；

(五) 组织、协调、解决本物业服务区域物业管理实施工作中的日常问题;

(六) 组织研究、论证本物业服务区域物业管理实施工作中的问题;

(七) 执行业主大会、业主委员会决定;

(八) 完成业主委员会交办的工作;

(九) 接受街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会以及住房和城乡建设主管部门的指导与监督;

(十) -----。

第五条 (业主委员会副主任职责)

业主委员会副主任履行以下职责:

(一) 协助业主委员会主任工作;

(二) 根据业主委员会主任的授权, 召集业主委员会会议、主持业主委员会工作;

(三) 业主委员会主任缺席时, 代行其职责;

(四) 执行业主大会、业主委员会决定;

(五) 完成业主委员会交办的工作;

(六) 接受街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会以及住房和城乡建设主管部门的指导与监督;

(七) -----。

第六条 (业主委员会成员职责)

业主委员会成员依法履行以下职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，报告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共同决定；
- （五）拟定物业服务人选聘、续聘、解聘方案并提请业主共同决定；
- （六）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，与退出的物业服务人进行交接；
- （七）听取业主、物业服务人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；
- （八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷
- （九）支持、配合居（村）民委员会依法履行职责，接受社区（村）党组织、居（村）民委员会的指导和监督；
- （十）监督管理规约的实施；
- （十一）法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

第七条（业主委员会会议）

业主委员会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每--月至少召开一次，召开时间为：----。经三分之一以上业主委员会

成员提议或者业主委员会主任认为有必要的或者业主委员会就业主提议形成议案的，应当及时召开业主委员会临时会议。

业主委员会会议采用民主集中制，少数服从多数的原则作出决定，业主委员会的每名成员具有同等表决权。业主委员会依法作出的决定，对业主委员会成员和业主具有约束力，业主委员会成员和业主必须共同遵守；持不同意见的成员、业主不得抵制业主委员会决定的贯彻执行，不得干扰业主委员会的正常工作。

业主委员会成员不得委托他人出席业主委员会会议。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负责召集，并决定会议召开的时间、地点等。

（二）成员因故不能参加会议的，提前1日向业主委员会召集人说明。

（三）提前7日将会议通知及有关材料送达每位成员。

（四）讨论、决定物业管理公共事项的，于会议召开3日前在物业服务区域内以书面形式公告会议议程，听取业主的意见和建议。

（五）做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；涉及重要事项的会议由全体出席会议的成员签字。

（六）会议有过半数委员出席，作出的业主委员会决定（包括形成的业主委员会议案）须经全体成员半数以上签字同意通过。

(七) 业主委员会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会成员签字并加盖业主委员会印章后存档。

业主委员会应当将业主委员会的决定(包括业主委员会议案)在作出之日起3日内以书面形式在物业服务区域内公告，接受业主的查询和监督。

业主委员会主任、副主任不召集业主委员会会议的，业主可请求街道办事处(乡镇人民政府)或居(村)民委员会指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

第八条(业主大会会议议案的形成)

业主委员会在业主委员会议事活动用房内设意见箱、意见簿，并安排专门的成员于每月号负责收集、整理当月业主、业主代表就物业管理公共事项的提议、意见、建议，并在日内向业主委员会主任报告，由业主委员会主任决定召开业主委员会会议审议的时间、地点等。

业主委员会根据业主、业主代表的提议、意见、建议和相关政策的要求，由业主委员会会议审议后，形成有编号的业主委员会议案，提交业主大会会议决定。

第九条(业主大会会议的召开)

业主委员会负责组织召开业主大会会议，并由业主委员会主任主持。业主大会会议召开前30日，由业主委员会主任负责召集

业主委员会会议，讨论决定业主大会会议召开的形式、时间、地点、议题、经费等；并于业主大会会议召开前15日，由业主委员会将业主大会会议召开的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。

第十条（工作报告）

召开业主大会定期会议时，由业主委员会主任代表业主委员会向业主大会报告工作，工作报告内容应与本规则第三条约定的业主委员会工作职责相一致，并分为日常工作报告、特定工作报告、财务报告和工作计划等部分。

业主委员会在向业主大会报告工作15日前，应将工作报告的主要内容以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。

第十一条（印章的使用管理与移交）

业主大会印章、业主委员会印章由业主委员会指定专人-----（姓名）保管。

业主大会、业主委员会印章，经业主委员会主任签字同意后用印，并按规定存档。

签订物业服务合同和水、电、气等供用合同等对外行使权利的，应当使用业主大会印章，并由业主大会作出决定；处理业主大会、业主委员会内部公共事务使用业主委员会印章的，由业主委员会决定。

未见业主大会决定、业主委员会决定而使用业主大会印章、

业主委员会印章的，由印章保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究印章保管人的相应责任。

业主大会、业主委员会印章遗失的，业主委员会应在当地主要新闻媒体上声明遗失，并按照相关规定重新刻制业主大会、业主委员会印章。违反上述规定，导致印章遗失后造成经济损失或不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

保管业主大会、业主委员会印章的业主委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起7日内向本届业主委员会移交其保管的业主大会、业主委员会印章，并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的，前业主委员会成员应当自新一届业主委员会产生之日起10日内将其保管的业主大会、业主委员会印章移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

业主委员会任期届满未换届改选的或业主委员会成员集体辞职的，前业主委员会成员应当在任期届满之日起10日内或成员集体辞职之日起5日内，将其保管的业主大会、业主委员会印章交由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代为保管。

业主委员会、业主委员会成员未按上述规定移交其保管的业主大会、业主委员会印章的，具体责任成员应承担违约责任，向全体业主支付违约金-----元。

第十二条（档案资料的管理与移交）

下列档案资料应当编号造册，并由业主委员会指定专人
-----（姓名）保管：

1. 物业服务区域内的物业资料；
2. 各类会议记录、纪要；
3. 业主委员会、业主大会作出的决议、决定等书面材料；
4. 业主大会设立备案及各届业主委员会产生、备案的材料；
5. 业主清册及联系方式；
6. 签订的物业服务合同；
7. 有关法律、法规和业务往来文件；
8. 业主和使用人的提议、书面意见、建议书；
9. 建筑物及其附属设施维修资金收支情况清册；
10. 利用物业共有部分经营所得收益的收支情况清册；
11. 业主委员会工作经费的收支情况清册；
12. 其他有关材料。

上述档案资料遗失的，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相应责任。

保管上述档案资料的业主委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起7日内向本届业主委员会移交其保管的上述档案资料，并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的，前业主委员

会成员应当自新一届业主委员会产生之日起 10 日内将其保管的上述档案资料移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

业主委员会任期届满未换届改选的或业主委员会成员集体辞职的，前业主委员会成员应当在任期届满之日起 10 日内或委员集体辞职之日起 7 日内，将其保管的上述档案资料交由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代为保管。

业主委员会、业主委员会成员未按上述规定移交其保管的档案资料的，具体责任委员应承担违约责任，向全体业主支付违约金-----元。

第十三条（财务管理）

（一）属于本物业服务区域内全体业主或相关业主所有的资金的收支范围按本物业服务区域管理规约、业主大会议事规则相关约定执行，并由业主委员会负责财务管理。上述资金，由业主委员会按照法律法规的规定，在-----银行设立专门的业主共有资金财务帐户进行管理，财务帐号为：-----。

（二）业主委员会的财务管理人员由一名出纳、一名会计和一名负责人共同组成，其中出纳、会计必须是具备财务专业特长的成员担任。出纳-----（姓名）负责现金的提取和存入；会计-----（姓名）负责帐目的记录和核对；负责人-----（姓名）负责现金和帐目的吻合。负责财务管理的人员不能继续履行职责时，必须与接管人员办清交接手续方可离任。

(三)全体业主或相关业主在取得共有部分经营所得收益时，统一由负责财务管理的会计或者出纳入帐，并出具收据，加盖业主大会财务专用章。严禁任何人截留、挪作他用、私分、私存共有部分经营所得收益。

(四)业主委员会主任负责业主委员会办公经费的审批签字。但一次支出超过人民币1000元(含本数)时，需经业主委员会会议通过后，方可使用与划转。

(五)业主委员会应当按照国家规定的财务管理制度进行财务管理，业主大会财务专用章由会计负责保管；财务帐目实行公开化，于每月---号在物业服务区域内公布一次，并由-----进行年度审计，接受业主大会、业主的监督。

(六)业主大会以及业主委员会不得向任何单位及个人借款或为任何第三方提供担保。

(七)在财务总结年度内，业主大会的资金使用有节余时，自动结转到下一年度；资金发生不足时，由业主委员会草拟筹集方案，提交业主大会会议决定。

(八)业主、业主委员会及其成员不得侵占属于本物业服务区域全体业主或相关业主所有的资金；侵占全体业主或相关业主共有资金的，受侵害的相关业主可以依法追究具体责任人的相应法律责任。

第十四条（财务凭证及财物的移交）

保管属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物的业主委员会成员资格终止的，应当自资格终止之日起7日内向本届业主委员会移交其保管的财务凭证和财物，并完成交接工作。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会的，前业主委员会成员应当自新一届业主委员会产生之日起10日内将其保管的属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物移交给新一届业主委员会，并完成交接工作。

业主委员会任期届满未换届改选的或业主委员会成员集体辞职的，前业主委员会成员应当在任期届满之日起10日内或委员集体辞职之日起7日内，将其保管的属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物交由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代为保管。

业主委员会、业主委员会成员未按上述规定移交其保管的属于全体业主共有或相关业主共有的财务凭证、财物的，具体责任委员应承担违约责任，向全体业主支付违约金-----元。

第十五条（接受业主的查询、监督）

业主委员会主任应负责建立业主委员会接待制度，并轮流安排一名成员于每周星期---负责接待业主、使用人的咨询、投诉和监督。

业主、使用人可以查阅业主委员会所有会议资料和本规则第十二条所列的涉及自身利益的档案资料，并有权就涉及自身利益

的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当在接受询问之日起3日内予以答复。

第十六条（会议记录）

业主委员会应当做好业主大会会议、业主委员会会议的书面记录，并安排专人负责会议记录和会议资料的存档。

业主大会会议书面记录由会议主持人（业主委员会主任或副主任）、记录人、全体出席会议的业主委员会成员签字，并加盖业主大会印章后存档。决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会成员签字并加盖业主大会印章后存档。

业主委员会会议书面记录由会议主持人（业主委员会主任或副主任）和记录人签字，并加盖业主委员会印章后存档；涉及重要事项的会议由会议主持人（业主委员会主任或副主任）、记录人和全体出席会议的业主委员会成员签字，并加盖业主委员会印章后存档。

第十七条（物业服务的监督）

业主委员会应当监督物业服务人按照物业服务合同的约定履行物业服务合同，不定期检查物业服务人履约情况，并每半年（具体时间为：-----）对物业服务人按照物业服务合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定。

业主委员会对物业服务人履约情况的监督意见，作为业主委

员会工作报告内容之一，依本规则有关约定向业主大会报告。

第十八条（建筑物及其附属设施维修资金的筹集）

一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的 30% 时，由业主委员会指定专人按照相关规定和本物业服务区域管理规约的有关约定，向该幢或者该户门号业主续筹维修资金。

业主委员会应当在物业服务区域内向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金的筹集情况等；并按本物业服务区域管理规约的约定，每----个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条（与物业服务人以及相关部门、单位的联系）

业主委员会应当加强与本物业服务区域物业服务人以及相关主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的联系。

（一）业主委员会应当密切联系业主、业主代表，及时了解业主、使用人的意见和建议，定期（每月-----号）向本物业服务区域物业服务人进行沟通、交流，协调业主与物业服务人之间的关系，调处业主与物业服务人之间的物业管理纠纷。

（二）业主委员会应当定期参加市、区（市）县住房和城乡建设主管部门组织的物业管理培训，接受物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及住房和城乡建设主管部

门的指导与监督；并按照相关规定向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及住房和城乡建设主管部门和其他相关主管部门反映情况、协助做好相关工作。

第二十条（物业管理移交）

（一）物业服务合同终止之日起5日内，业主委员会应当按照相关规定和物业服务合同约定，与原物业服务人办理物业管理移交手续。

（二）物业服务合同终止时，业主大会依法选聘了新的物业服务人的，业主委员会应当按照相关规定和物业服务合同约定，会同新物业服务人与原物业服务人对物业共有部分及其相应档案进行查验，并办理物业服务用房和物业档案、物业服务档案、业主名册等资料的移交手续。

第二十一条（水、电、气等供用合同关系的建立）

本物业服务区域业主大会依法设立后，业主委员会应当自业主大会依法设立之日起15日内，按照相关规定代表业主与供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位建立供用合同关系，以业主大会名义签订供用合同，并与开发建设单位办理贸易结算表户名变更手续。

第二十二条（信息公告及信息查询台）

下列事项，由业主委员会于-----日内在本物业服务区域内公告：

- (一) 业主大会会议决定；
- (二) 业主委员会决定；
- (三) 建筑物及其附属设施维修资金的筹集、使用情况；
- (四) 涉及全体业主或相关业主利益的重大信息；
- (五) -----。

业主委员会应当在业主委员会办公地点设立信息查询台，公布业主委员会工作经费明细、业主委员会会议纪要以及上述事项的具体资料，供业主查询，接受业主监督。

第二十三条（业主委员会信用建设）

业主委员会应当按规定向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、区（市）县住房和城乡建设主管部门如实提供业主委员会成员的相关物业管理活动的信用信息。对业主委员会成员违反法律、法规政策和本物业服务区域管理规约、业主大会议事规则、本规则的行为，业主可向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、区（市）县住房和城乡建设主管部门、信用信息监管部门举报。

第二十四条（业主委员会成员继续教育）

业主委员会成员应当定期参加当地街道办事处（乡镇人民政府）、住房和城乡建设主管部门组织的业主委员会成员继续教育培训，自觉接受当地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的指导和监督。

第二十五条（业主委员会成员的禁止行为）

业主委员会及其成员不得有下列行为：

- (一) 挪用、侵占业主共有财产;
- (二) 抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用;
- (三) 索取、收受建设单位、物业服务人或者利害关系人的不正当利益;
- (四) 明示、暗示物业服务人减免物业费;
- (五) 泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动;
- (六) 转移、隐匿、篡改、毁弃或者、拖延提供物业管理有关文件、资料;
- (七) 擅自使用业主大会、业主委员会印章;
- (八) 拒不执行业主共同决定的事项;
- (九) 违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为的，业主、利害关系人有权向有关部门举报，有关部门应当依法处理。

第二十六条（业主委员会决定及其成员责任）

业主委员会通过召开业主委员会会议，形成决议，作出业主委员会决定。业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报，由受理单位依法处理；业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主委员会违反法律法规作出的决定或超越职权作出的决定或者作出的与本物业服务区域物业管理无关的决定给业主造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担赔偿责任。

第三章 附则

第二十七条（规则的生效）

本规则自首次业主委员会工作会议表决通过之日（——年——月——日）起生效。

第二十八条（规则修改与补充）

首次业主委员会工作会议通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分；本规则的修改经业主委员会工作会议通过；本规则未尽事项由业主委员会会议补充。

第二十九条（规则备案）

制定和修改的业主委员会工作规则，按规定报物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第三十条（规则保存与执有）

本规则业主各执1份，业主委员会保存3份，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会各1份。

四川省-----市-----区（市）县
-----（物业名称）业主大会（盖章）
年 月 日

业主委员会工作规则补充约定

攀枝花市住房专项维修资金紧急使用指引

为应对本物业管理区域紧急情况，及时排危除险，保障物业管理区域共用部位、共用设施设备功能发挥正常作用，根据《住宅专项维修资金管理办法》《四川省物业管理条例》《四川省住宅专项维修资金管理细则》等规定，按照以人为本、快速反应、便捷高效的原则，制定本紧急使用预案。

一、维修资金紧急使用的情形本小区房屋共用部位、共用设施设备若发生以下紧急情况，危及自然人生命财产安全或出现功能障碍给业主(使用人)正常生产生活秩序造成严重影响且不属于物业服务企业正常维护、保养责任时，应当立即启动本紧急使用预案(以下简称“预案”)，进行危险治理，消除安全隐患，恢复共用部位、共用设施设备正常使用功能：

- (一) 屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；
- (三) 楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；
- (四) 消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；
- (五) 共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；

（六）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；

（七）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（八）业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

二、预案的执行机构

紧急使用维修资金的执行机构为业主委员会和居（村）民委员会。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，由居（村）民委员会作为预案的执行机构启动预案并组织实施紧急维修。

三、紧急维修资金使用程序

（一）出现本预案规定的紧急情形时，预案的执行机构应当及时提出申请；

（二）县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门收到申请后，应当及时作出审核决定并办理相关手续；

（三）建筑物及其附属设施的维修资金管理机构和按照相关规定及时审核，审核同意后在建筑物及其附属设施的维修资金中列支；

（四）紧急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业服务区域显著位置公示；

相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代为维修，代为维修费用按照前款第三项、第四项规定在建筑物及其附属设施的维修资金中列支并公示。

物业服务合同

(示范文本)

四川省住房和城乡建设厅
四川省市场监督管理局 制定
2022年1月

提示与说明

一、为规范前期物业服务行为，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等有关法律法规，四川省住房和城乡建设厅与四川省市场监督管理局联合制定本合同示范文本，供物业服务合同双方在订立合同时使用。

本合同示范文本由四川省住房和城乡建设厅与四川省市场监督管理局负责解释。

二、物业服务合同双方在订立、履行合同中，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

三、当事人可以使用合同示范文本订立合同，也可以参照合同示范文本订立合同。

使用本合同示范文本又订立补充协议，补充协议与本合同示范文本的内容相抵触的，不得使用本合同示范文本的名义或者编号。

四、本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指不能或者不必协商的条款，专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

选择性条款中的可选项前用“□”符号标示，选择时在该符号内划“√”表示肯定或者划“×”表示否定。填充性条款中标

示有下划线，双方将协商达成的一致意见填入，无意见的划“×”、或者“-”表示删除该填充性条款。

五、一方当事人预先选择或者填充，在订立合同时未与对方协商的条款，视为格式条款。任何一方不得利用格式条款对相对人做出不公平、不合理的规定。

六、与合同订立、履行有关的通知、说明或者合同中的另附页等书面文件，是合同的组成文件，双方确认后应当签字盖章，注明日期。

七、本合同示范文本的下划线部分可以根据实际需要延长或者缩短。

物业服务合同

编号：

甲方（业主大会/业主委员会）：-----

业主委员会备案号：-----

业主委员会主任：-----

通讯地址：-----

邮政编码：-----联系电话：-----

乙方（物业服务人）：-----

统一社会信用代码：-----

法定代表人：-----

通讯地址：-----

邮政编码：-----联系电话：-----

为明确物业服务中的权利和义务，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方选聘乙方提供物业服务，并就前期物业服务有关事宜协商一致，订立本合同。

第一条 本合同对业主的效力

甲方与乙方订立物业服务合同时，将《管理规约》作为物业合同的附件。若《管理规约》经业主大会决定修改的，双方按修改后的《管理规约》履行。

乙方提供服务的受益人为业主（包括物业使用人，下同），业主享有本合同约定的相关权利，履行本合同约定的相关义务。

物业使用人包括物业承租人、借用人、居住权人等。

第二条 委托物业项目基本情况

委托物业项目（以下简称本物业）名称：-----

物业类型：居住物业（多层住宅高层住宅别墅
-----）公共物业（办公、写字楼商业工业园区
-----）-----

坐落位置：-----市-----县（市、区）-----（路、街）

东至-----

南至-----

西至-----

北至-----

规划建筑面积：-----

第三条 物业服务事项

（一）根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划并组织实施；保管相关的物业资料、物业服务资料、工程技术资料、承接查验资料并告知全体业主；

（二）负责物业服务区域建筑物共用部位的维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件 3；

（三）负责物业服务区域共用设施设备的日常运行、维护和管理。本物业共用设施设备细目见附件 4；

（四）负责物业服务区域共用部位、公共区域的环境卫生、垃圾清运等；

（五）负责物业服务区域公共绿化、园艺景观及设施的日常养护和管理；

（六）负责物业服务区域内的公共秩序维护、安全防范、车辆停放管理等事项；

（七）负责物业区域内物业服务档案和物业档案的建立和管理；

（八）装饰装修协助管理和服务；

（九）协助、配合政府和部门开展物业服务区域内的应急管理

理；

(十) 协助、配合基层党组织开展党建活动；

(十一) 协助、配合政府有关部门和居（村）民委员会开展精神文明建设活动、公益活动、创优活动、安全事务宣传和管理活动等；

(十二) -----；

(十三) 法律、法规规定的其他事项。

乙方可以就超出本合同约定的服务与相关业主另行约定和收取相应的服务费用。

第四条 物业服务质量

按照-----物业服务标准的-----级等级标准执行，附物业服务质量清单，详见附件 5；

甲方可以委托第三方评估机构对服务质量进行评估，并公示评估结果，评估结果作为服务质量履行状况的依据。

第五条 物业服务费的标准和收取办法

(一) 计费方式

本物业物业服务费为以下第-----种计费方式：

1. 包干制。由业主向乙方支付物业费，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

2. 酬金制。在预收的物业服务费用中按以第-----种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业

主享有或者承担:

(1) 每□月□季□半年□年在应收的物业服务费用中按-----%的比例提取酬金;

(2) 每□月□季□半年□年在应收的物业服务费用中提取-----元的酬金;

(3) -----。

实施酬金制计费方式,乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算,至少每半年在物业服务区域显著位置公示物业服务资金收支情况,并接受-----审计监督。

审计费用可以在公共收益中列支。

(二) 物业费标准

物业费按照房屋所有权证记载的房屋建筑面积收取。未办理房屋所有权证的,按房屋测绘机构实测的房屋建筑面积收取。未办理房屋实测面积的,按照物业买卖合同记载的房屋建筑面积收取。

1. 居住物业类:

多层住宅(不带电梯): -----元/平方米·月

多层住宅(带电梯): -----元/平方米·月

高层住宅: -----元/平方米·月

别墅: -----元/平方米·月

-----: -----元/平方米·月

2. 其它物业类:

办公、写字楼: -----元/平方米·月

商业: -----元/平方米·月

工业园区: -----元/平方米·月

-----: -----元/平方米·月

(三) 物业费支付人

业主承担支付物业费的义务。

(四) 物业费构成

实行物业服务费用包干制的, 物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务人的利润。

实行物业服务费酬金制的, 预收的物业服务资金包括物业服务支出和物业服务人的酬金。

物业服务成本或者物业服务支出包括以下部分:

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

物业服务区域清洁卫生费用;

物业服务区域绿化养护费用;

物业服务区域秩序维护费用;

办公费用;

物业服务人固定资产折旧;

物业共用部位、共用设施设备及公众责任险费用;

装修管理服务事项及服务成本;

经业主同意的其它费用, 包括-----。

本合同约定对物业共用部位、共用设施设备的维护是指-----, 不包含使用专项维修资金的维修情形。

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用, 应当通过专项维修资金予以列支, 不得计入物业服务成本或者物业服务支出。

(五) 物业费支付

业主的物业费从-----年-----月-----日起按月季半年年支付。

甲方、业主于每个支付费用周期起始日起-----日内交付物业费。逾期未缴纳的, 乙方以通知书、电子邮件、手机短信等书面形式催告甲方、业主在合理期限内支付。经催告后无正当理由仍未支付的, 承担违约责任。

乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

预收物业费的, 不得超过本合同有效期的剩余期限。不定期物业服务合同, 不得约定预收物业费。

(六) 其它

1. 业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业费的, 从其约定, 业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定, 业

主应及时书面告知乙方。

2. 物业所有权发生转移的，原业主结清物业服务费。物业费结算至产权转移之日止。

3. 乙方对同一物业服务区域内同一物业类型、同一物业服务内容和标准的，按统一标准收取物业费。

4. 在本合同期内，业主依法将住宅用房改为非住宅用房的，该物业的物业费为-----元/平方米·月。

(七) 车位使用及车辆停放服务费

1. 有产权车位、车库的物业费：车位所有人按地面车位（含架空层车位）-----元/个·月、地下车位-----元/个·月、封闭式车库-----元/个·月、-----车位-----元/个·月的标准向乙方支付。

2. 占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的，车位使用人按照-----元/个·月（其中包函物业费-----元/个月）的标准支付车辆停放服务费，所支付费用扣除管理成本的所得收益归全体业主所有。

3. 其他车辆停放服务费：

摩托车-----元/辆·月；

电瓶车-----元/辆·月；

自行车-----元/辆·月；

充电费用-----元/辆·月；

-----元/辆·月。

以上1至3项车辆停放服务费包括不包括车辆保管费用。

公安、消防、救护、环卫、邮政、工程抢险等特种车辆执行任务，需在物业服务区域内临时停放的，乙方不得收费。

(八) 物业费的测算清单作为本物业服务合同的附件。

第六条 建筑物及其附属设施的维修资金的使用

(一) 专项维修资金的归集和使用按照国家和省有关规定执行。

(二) 专项维修资金用于物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造。专项维修资金存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

(三) 业主转让物业时，其交存的专项维修资金余额不予退还，与房屋所有权同时转让。

(四) 甲方每半年至少公布一次专项维修资金的使用情况，接受业主的监督。

(五) 发生严重影响物业使用的紧急情况，需要立即对物业共有部分进行紧急维修、更新、改造的，可按照法律、法规的规定申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

第七条 物业服务用房和业主委员会用房的管理和使用

甲方在本合同签订后-----日内按有关规定向乙方无偿提供物业服务用房，用于乙方客服接待、项目档案资料保存、工具

物料存放、人员值班备勤等。

物业服务用房建筑面积为-----平方米。其中地上建筑面积为-----平方米，位于-----□号楼□幢□座-----单元-----层-----号；地下建筑面积为-----平方米，位于-----□号楼□幢□座-----单元-----层-----号。业主委员会用房建筑面积为-----平方米，位于-----□号楼□幢□座-----单元-----层-----号。

物业服务用房、业主委员会用房属全体业主共有，乙方和业主委员会无偿使用并负责管理维修，不得进行买卖和抵押，不得擅自变更用途。

第八条 物业服务期限

本合同物业服务期限为-----年，自-----年---月-----日起至-----年-----月-----日止。

第九条 甲方权利义务

（一）要求乙方按本合同约定提供物业服务和履行有利于业主的服务承诺，对乙方提供的物业服务及承诺有监督、建议的权利；

（二）审定乙方提交的物业服务方案及公共管理制度，听取乙方提出的合理化建议；

（三）监督并协助乙方物业服务工作的实施，《管理规约》及公共管理制度的执行；

(四) 支持、配合和协助乙方按照本合同约定向业主收取物业费 and 另行约定的服务的费用;

(五) 制订《管理规约》并作为本合同附件;

(六) 按照国家和省有关规定与乙方办理物业承接查验手续和进行相关工作移交;

(七) 有权委托乙方对本物业服务区域内物业的共有部分进行经营管理, 监督乙方建立共有部分经营的独立账目和资金管理;

(八) 有权聘请第三方专业机构对乙方服务、物业费调整、公共收益等进行评估和审计, 评估和审计结果作为处理相关事务的依据;

(九) 有权制定对乙方提供物业服务的考评机制和考评标准, 并按照制度和标准进行督促和处罚。物业服务考评标准详见附件7;

(十) -----;

(十一) 法律、法规规定的其他权利义务。

第十条 乙方权利义务

(一) 依照本合同约定向业主收取物业费和另行约定的服务的费用;

(二) 将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主;

(三) 负责维护本物业服务区域内的公共秩序并协助做好安

全防范工作；

（四）对业主违反国家、本省有关物业管理的法律法规和管理规约的行为，进行劝阻，劝阻无效的及时书面报告甲方和有关行政主管部门；

（五）依照本合同约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务，并承担物业服务责任，接受甲方、业主的监督；

（六）依照国家、本省有关规定和本合同约定，制订物业服务方案和公共管理制度。负责编制本物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（七）有权将部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人但应当就该部分专项服务事项向业主负责。乙方不得将全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

（八）在本物业的显著位置，定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及业主共有部分的经营与收益情况、电梯消防等设施设备维保记录、供水二次加压调节水箱清洗记录及水箱水质检测报告、物业服务用房使用情况等以书面方式向甲方和业主公示，接受甲方委托的专业第三方机构作出的评估和审计结果。

（九）妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料，及时记载有关变更信息，不将业主信息用于物业管理活动之外的其

他用途，并严格保密；

（十）履行公开作出得有利于业主得服务承诺，并作为本合同的有效组成部分；

（十一）按照本合同约定和委托对公共部位、业主共有部分进行经营管理，建立独立的账目和资金管理，接受甲方和业主的监督，公共经营收益除成本外均为业主所有，依约进行收益的审计和交接；

（十二）本合同解除或者终止后，乙方不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对甲方或者业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒绝退出及办理交接，应履行退出义务并协助新物业服务人进场服务；

（十三）本合同终止后，在甲方刚刚选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，乙方应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主参照原合同约定的标准支付该期间的物业费；

（十四）-----；

（十五）法律、法规规定的其他权利义务。

第十一条 物业服务的交接

（一）甲方在乙方进驻提供物业服务-----日前，签订承接查验协议并进行承接查验，明确责权利。

（二）物业承接查验方式：

1. 甲方组织，乙方和业主代表参加，可以邀请物业所在地县

(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)代表参加。

2. 可以聘请第三方专业机构协助进行。

(三) 乙方对物业服务区域内共有部分及相应的物业档案查验, 现场查验-----日前, 甲方向乙方移交以下资料:

1. 竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
2. 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料;
3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件;
4. 物业承接查验所必需的其他资料。

(四) 承接查验发现问题的, 甲方应当及时处理, 甲方未能及时整改的遗留问题, 双方约定按以下方式解决: -----。

(五) 本物业承接查验费用由甲方乙方按照包干按实结算、多退少补的方式承担, 承接查验费用-----元。

(六) 物业承接查验协议作为本合同的补充协议, 具有同等法律效力。

(七) 乙方不得承接未经查验的物业。如乙方未进行承接查验而导致责任不清的, 责任由乙方全部承担。

(八) 乙方应当自物业承接后 30 日内, 将查验文件抄送物业所在地的县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门, 并在物业服务区域显著位置公示, 公示期不少于 30 日。

(九) 本合同解除或者终止后, 乙方配合与新物业服务人依法进行交接。

(十) -----。

第十二条 共有部分经营与管理

甲方委托不委托乙方利用业主的共有部分进行经营管理。

委托乙方利用业主的共有部分进行经营管理, 其产生的收入, 在扣除合理成本和报酬之后, 属于业主共有。经业主共同决定可以对共有部分收益等共有资金进行审计。

属于业主所有的共有部分经营收益, 按以下-----方式处理, 定期向所有权益人公布并提供查阅:

(一) 按照业主专有部分占物业服务区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金;

(二) 补充物业服务费的不足, 但应当经审计后确有不足, 据实补充, 并向业主公示;

(三) 作为业主委员会工作经费;

(四) 作为业主委员会成员的工作补贴;

(五) 作为聘请第三方评估或者审计机构等的相关费用;

(六) 作为甲方的违约赔偿费用;

(七) 作为公共部位、共用设施设备紧急维修的费用;

(八) -----。

第十三条 履约保障

（一）甲方按规定提供物业服务用房。

（二）甲方与乙方进行交付前的各项工作交接和技术交底，书面明确责任。

（三）物业在保修期内，甲方负责协调开发建设单位履行保修义务。

第十四条 免责条款

以下情形乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

（五）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但相关业主或者物业使用人不配合而造成的损失；

(六) 业主改善、使用其专有或者甲方、业主使用共有部位时，乙方已提出合理的建议或已尽可能劝阻可能的危险行为，包括但不限于高空抛物、高空坠物、违规停放和运送电动车辆、违章装修、未及时维修或提供维修便利，而甲方、业主未采纳建议或未接受阻止，导致损害后果的；

(七) -----。

第十五条 合同的变更、解除与终止

(一) 合同履行期限内，经甲方组织本物业服务区域内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，且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的，可订立变更协议或补充协议。

(二) 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形之一的，需要调整物业服务收费标准的，甲方组织业主共同决定：

1. 公共服务产品能耗价格、共用设施设备维修保养费用等物业服务成本变动的；

2. 业主要求物业服务内容和物业服务标准变动的；

3. 与物业服务有关的政策性费用调整的。

合同双方有权委托第三方评估机构对服务价格及价格调整方案进行评估，并公示评估结果，评估结果作为价格调整的依据。

(三) 合同履行期限内，甲方违反本合同约定的义务，致使乙方未能完成本合同约定的服务内容和标准，乙方有权要求甲方

在合理期限内解决，逾期未解决的，造成乙方经济损失的，甲方承担赔偿责任。

（四）合同履行期限内，乙方的服务达不到本合同约定的服务内容、标准，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给业主造成重大损失的，乙方承担赔偿责任，业主可解除合同。甲方或者政府组织开展的业主满意度测评、物业服务质量评估连续三次考核低于合同约定标准，业主可解除合同。

（五）乙方在本物业项目提供服务，被住房和城乡建设主管部门纳入失信名单的，业主可解除合同。

（六）本合同期限届满，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但为不定期物业服务合同。业主有权随时解除不定期物业服务合同，但应当提前 60 日书面通知乙方，业主在新物业服务人进驻前继续履行本合同并承担物业费的支付义务。

（七）根据业主共同决定并依照法定程序决定解聘乙方的，可以解除本合同。决定解聘的，应当提前-----日书面通知乙方。解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

（八）-----。

第十六条 违约责任

（一）费标准的，对超出标准部分，业主有权拒绝交纳；已

经交纳的，乙方予以返还，并向业主支付超出金额-----%的违约金。

（二）业主未按时、足额支付物业费，经乙方书面催告限期支付仍未支付的，承担违约期间未支付金额-----%的违约金。业主有正当理由的除外。

（三）甲方、业主违反本合同约定，致使乙方的服务未达到本合同约定的服务内容、标准，给乙方造成损失的，甲方、业主承担违约责任。

（四）乙方未履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，逾期未整改，给业主造成损失的，承担赔偿责任。

（五）任何一方无正当理由提前解除合同的，应当向对方支付-----元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，承担赔偿责任。

（六）-----。

第十七条 争议解决方式

履行中发生争议的，双方协商解决，也可以请求有关部门或者行业组织调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，按以下第-----种方式解决：

（一）提交-----仲裁委员会仲裁；

（二）依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十八条 其他约定

-----。

第十九条 合同的生效

合同一式-----份，甲方执-----份，乙方执-----份。乙方将本合同抄报街道办事处（乡镇人民政府）和县（市、区）人民政府住房和城乡建设主管部门各一份，物业服务中心（业主委员会用房）办公处各公示一份。

本合同自订立之日起生效。

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

规划平面图

物业构成明细单

类 型	楼（幢）号	套（单元）数	建筑面积 (平方米)
高层住宅			
多层住宅			
多层住宅（电梯）			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办 公 楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼 儿 园			
文化活动场所			
_____用房			
物业服务用房			
业主委员会用房			
合 计			
备 注			

物业共用部位细目

1. 房屋承重结构;
2. 房屋主体结构;
3. 公共门厅;
4. 公共走廊;
5. 公共楼梯间;
6. 内天井;
7. 户外墙面;
8. 屋面;
9. 门卫室;
- 10.;
- 11.;
- 12.;
- 13.;
- 14.;
- 15.。

物业共用设施设备细目

1.电梯:

垂直梯_____部;

扶梯_____部;

_____。

2.绿化率: _____%, 计_____平方米;

楼间、集中绿地_____平方米;

砖石铺装_____平方米。

3.区域内市政:

道路、楼间道路_____平方米;

室外上下水管道_____米;

沟渠_____;

蓄水池_____个;

化粪池_____个;

污水井_____个;

雨水井_____个;

变配电系统包括_____;

高压双路供电电源_____;

公共照明设施: 路灯_____个; 草坪灯_____个;

_____个;

- 物业服务区域的外围护拦及围墙_____；
- 高压水泵、高压水箱个_____；
- 污水泵个_____；
- 中水及设备系统_____；
- _____。
- 4.燃气调节站_____；
- 5.消防设施包括_____；
- 6.监控设施包括_____；
- 7.避雷设施包括_____；
- 8.空调设备：中央空调系统使用范围_____；
- 9.电视共用天线_____；
- 10.电脑网络线_____；
- 11.电讯电话_____；
- 12.地上机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 13.地下机动车停车场_____个车位，_____平方米；
- 14.非机动车库_____平方米；
- 15.垃圾中转站_____个；
- 16.信报箱_____个；
- 17.共用设施设备用房平方米_____；
- 18.物业服务用房_____平方米；
- 19._____。

物业服务质量清单

物业费测算清单

物业服务质量考评标准

第二章 业主大会设立及其活动操作表格 (试行)

关于筹备设立（项目名称）业主大会的报告

（建设单位）

_____街道办事处（乡镇人民政府）：

攀枝花市_____区（县、市）_____街道（乡镇）_____路（街巷）_____号
（物业项目名称），共_____幢_____单元，总建筑面积_____平方米。其中：
住宅共_____幢_____单元，建筑面积_____平方米，商业用房共_____幢
单元，建筑面积_____平方米。已交付业主的专有部分建筑面积
平方米、_____套，占物业总建筑面积的_____%、占总套数_____%，均
达到50%以上（或首套房屋于_____年_____月_____日出售并于_____年_____月
_____日交付使用，至今已满二年，且交付的房屋套数达到总套数20%以上。（或
物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务
合同届满前90日）），已符合法律、法规规定设立业主大会的条件，特提出
筹备设立_____（项目名称）_____业主大会报告。

筹备设立业主大会所需下列资料：

- 1、物业服务区域划分备案情况；
- 2、物业服务区域内建筑物面积清册；
- 3、包括专有部分面积、业主姓名和联系方式等内容的业主名册；
- 4、建筑规划总平面图；
- 5、物业服务用房、业主委员会用房配置证明；
- 6、其他有关的文件资料。

单位名称：_____（建设单位名称并加盖公章）

联系人：_____联系电话：_____

_____年_____月_____日

申请筹备设立业主大会的业主签名表

序号	业主姓名	不动产登记证	身份证号	联系电话	业主签名 (摁手印)	签名时间

说明：签名表后应附签名业主房屋产权证明及身份证复印件。

关于组建（项目名称）业主大会筹备组的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定,由（建设单位或业主）报告（申请）设立（项目名称）业主大会,经核查,攀枝花市 县（区） 街道（乡镇） 路（街、巷） 号 （物业项目名称）已符合业主大会设立条件,现将组建业主大会筹备组的有关事项公告如下:

一、 （属地街道办事处、乡镇人民政府）负责指导设立业主大会筹备组,筹备召开首次业主大会会议。

二、业主大会筹备组成员人数为单数,由业主代表、街道办事处（乡镇人民政府）、社区（村）党组织、居（村）民委员会、辖区公安派出所、建设单位代表组成,其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

三、筹备组组长由物业项目所在地 街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表担任。

四、筹备组中的业主代表由街道办事处（乡镇人民政府）根据业主自荐或者推荐确定,并在物业服务区域显著位置公示。

请本物业管理区域内的广大业主按照《 物业项目业主大会筹备组产生办法》的要求和流程,积极踊跃报名和推荐符合条件的筹备组业主代表候选人,共同做好召开业主大会会议的筹备工作。

（联系人： 联系电话： ）

特此公告。

 街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

 年 月 日

_____物业项目业主大会筹备组产生办法

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，现就本物业管理区域首次业主大会筹备组组成、筹备组业主代表条件及产生办法等事项公告如下：

一、筹备组的组成：

1. 本物业管理区域业主大会筹备由业主代表____人（建议由 7-11 人单数）、街道办事处（乡镇人民政府）代表__人、社区（村）党组织代表人、居（村）民委员会代表__人、辖区公安派出所代表____人、建设单位代表____人，共____人（应为单数）组成。

2. 筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表担任。

二、筹备组业主代表应当符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）具有高中或中专以上学历，具有良好的个人信用，由人民银行出具的征信证明文件无个人失信记录；

（三）遵守国家有关法律、法规；遵守临时管理规约，模范履行行业义务，遵守物业服务合同约定，按时足额缴纳物业服务费和建筑物及其附属设施维修资金，以及其他应当按时缴纳的费用，没有违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益的行为，或有效整改满半年以上；

（四）身体健康，遵纪守法，没有非法组织集会，以及司法认定犯罪行为等，未被追究过刑事责任；

（五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；

（六）具有一定组织能力和必要的工作时间；

（七）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并接受街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督；

(八) _____。

三、筹备组业主代表采取以下方式产生：

(一) 筹备组业主代表由业主通过自荐或推荐方式产生；

(二) 在审核筹备组成员时应当综合考虑小区区域分布、政治面貌等情况。

四、筹备组中的业主代表不宜提名为业主委员会委员候选人；被提名为业主委员会委员候选人的，其在筹备组中的工作自行终止。

五、业主大会筹备组业主代表缺额的，采用在缺额业主代表所在推荐区域内，按被推荐人的推荐票多少依次递补，如该推荐区域内无被推荐人或被推荐人数不足缺额数的，则在整个物业管理区域内按被推荐人的推荐票多少依次递补；若递补不足原名额的，应重新推荐，补齐筹备组缺额后，召开首次业主大会会议。

六、请有意愿参加业主大会筹备组的业主携带本人身份证和房屋所有权证明于____年__月__日__时至____年__月__日__时到
_____（地点）现场报名。

联系人：_____ 联系电话：_____

特此公告。

_____街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年__月__日

业主大会筹备组业主代表报名表

姓 名		性 别		出生年月	
职 业		文化程度		政治面貌	
专有部分座落			专有部分面积		
报名条件				是否符合条件	
（一）具有完全民事行为能力；					
（二）具有高中或中专以上学历，具有良好的个人信用，由人民银行出具的征信证明文件无个人失信记录；					
（三）遵守国家有关法律、法规；遵守临时管理规约，模范履行业主义务，遵守物业服务合同约定，按时足额缴纳物业服务费和建筑物及其附属设施维修资金，以及其他应当按时缴纳的费用，没有违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益的行为，或有效整改满半年以上；					
（四）身体健康，遵纪守法，没有非法组织集会，以及司法认定犯罪行为等，未被追究过刑事责任；					
（五）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；					
（六）没有破坏房屋结构，违法违规装修、乱搭乱建、擅自改变房屋使用性质等损害业主共同利益的行为；					
（七）具有一定组织能力和必要的工作时间；					
（八）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责，并接受房地产行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督；					
（九）_____。					
<p>报名理由：</p> <p style="text-align: right;">签 名：</p>					

交表时间 _____年____月____日____时

首次业主大会筹备组业主代表推荐票

根据业主大会筹备组产生办法，请从本推荐区域以下____名符合条件的业主中，推荐 1 人进入本物业项目首次业主大会筹备组业主代表。

序号	业主代表报名名单 (姓名按姓氏笔划排序)	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	推荐意见
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									

说明：

1. 请在推荐候选人中进行推荐，并在推荐人对应的意见栏划“○”；
2. “○”推荐意见数不得超过 1 人，多选无效；
3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁。

推荐业主签名：_____ 推荐业主专有部分座落：_____

联系电话：_____ 填写时间：_____年____月____日

社区党组织、居（村）民委员会提出首届 业主委员会委员候选人资格建议名单

根据首届业主委员会委员候选人产生办法，请从以下____名符合条件的业主中，推荐____人为业主委员会候选人。

序号	业主委员候选人报名名单 (按姓氏笔画排序)	性别	出生年月	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	推候选人意见
1									
2									
3									
4									
5									
7									

- 说明：
1. 请对以上业主进行推荐，并在推荐人对应的意见栏划“○”；
 2. “○”推荐意见数不得超过__人，多投无效；
 3. 业主委员会成员中共产党员比例应当过半；
 4. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁。

居（村民）委员会（盖章）

填写时间：_____年____月____日

首次业主大会筹备组业主代表候选人名单的公告

(公告时间 年 月 日至 年 月 日共7天)

根据首届《业主大会筹备组产生办法》，业主大会筹备组在业主自愿报名的基础上，确定候选人名单并公告如下：

(按姓氏笔划排序)

姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	推荐区域	备注

特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

街道办事处 (乡镇人民政府) (盖章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

首届业主大会业主代表候选人简历表

关于业主大会筹备组成员名单及工作职责的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，按照业主大会筹备组产生办法，确定以下____人作为_____（物业项目名称）业主大会筹备组成员。现将成员名单及工作职责公告如下：

一、业主大会筹备组成员名单

姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	成员来源	是否业主	备注
注：成员来源（分别是街道、乡镇、辖区派出所或社区、建设单位、业主代表）								

二、业主大会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，并做好下列筹备工作：

（一）筹备组组长职责：

1. 召集和主持筹备组会议；
2. 对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
3. 签发筹备组公告；

4. 在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;

5. 筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

(二) 筹备组应当履行下列职责:

1. 确定召开首次业主大会会议的时间、地点、内容和形式;
2. 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;
3. 确认业主身份、人数和业主专有部分面积;
4. 拟定业主委员会选举办法草案;
5. 审核业主委员会成员候选人资格, 提出候选人建议名单;
6. 依法确定首次业主大会会议表决规则;
7. 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

(三) 筹备组工作原则:

1. 筹备组组长召集和主持筹备组会议;
2. 筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意; 成员进行表决时应当在决议上签字, 注明同意、反对或者弃权。持保留意见的成员不签字的, 不影响决议的效力;
3. 筹备组应当对会议进行书面记录, 筹备组组长应当对会议记录签字确认;
4. 筹备组成员不能委托代理人参加会议, 但成员是法人或其他组织的除外;
5. 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, 逾期不能召开的, 筹备组自行解散;
6. 业主大会成立后, 筹备组应当将相关资料移交给业主委员会。

特此公告。

_____街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

_____年____月____日

关于业主大会会议拟表决事项的公示

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，经业主大会筹备组确定，首次业主大会会议拟表决事项如下：

- （一）表决通过《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》；
- （二）选举产生业主委员会；
- （三）专项维修资金紧急使用预案草案；
- （四）表决通过需要首次业主大会会议议决的其他事项。

公示时间自____年__月__日__时至____年__月__日__时止（不得少于15天）。《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》《业主委员会工作规则（草案）》《住宅专项维修资金紧急使用预案（草案）》详细内容在物业区域内公告栏公示，对以上业主大会会议拟表决事项有异议的业主，均可在公示时间内向筹备组提出书面意见，意见修改后再次公示不少于15天，逾期视为无异议。请广大业主相互转告和监督。

联系人：_____ 联系电话：_____

筹备组办公地址：_____

特此公示。

(物业项目名称)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

_____年__月__日

**关于《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》
《业主委员会工作规则（草案）》《住宅专项维修资金紧急使用
预案（草案）》征求意见的公示**

为保障业主的合法权益，充分征求业主的意见，经业主大会筹备组草拟，现将本物业管理区域的《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》《业主委员会工作规则（草案）》《住宅专项维修资金紧急使用预案（草案）》予以公示，时间自____年__月__日__时至____年__月__日__时止。筹备组于上述时间的上（下）午__时至__时，在本物业管理区域（地址）受理业主的咨询，并接收书面意见。

为能更广泛的听取业主意见，筹备组还以_____、_____、_____等方式将《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》《住宅专项维修资金紧急使用预案（草案）》告知不住在本物业管理区域的业主，征求其书面意见。

联系人：_____

联系电话：_____

特此公示。

(物业管理名称)业主大会筹备组组长(签名)
街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)
_____年__月__日

管理规约（草案）

业主大会议事规则（草案）

住宅专项维修资金紧急使用预案（草案）

关于业主大会会议拟表决事项的公示

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，经业主大会筹备组确定，首次业主大会会议拟表决事项如下：

- （一）表决通过《管理规约（草案）》《业主大会议事规则（草案）》；
- （二）选举产生业主委员会；
- （三）专项维修资金紧急使用预案草案；
- （四）……

公示时间自____年__月__日__时至____年__月__日__时止（不得少于15天）。对以上拟表决事项有异议的业主，均可在公示期间向筹备组提出书面意见，逾期视为无异议。请广大业主相互转告和监督。

联系人：_____ 联系电话：_____

筹备组办公地址：_____

特此公示。

筹备组组长（签名）：

街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年__月__日

关于业主大会会议拟表决事项修改后的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定,首次业主大会会议拟表决事项于____年____月____日至____年____月____日在小区显著位置进行了公示征求业主意见,期间收到意见建议共____份,经筹备组集体讨论修改,现将修改后确定的首次业主大会会议拟表决事项公告如下:

- (一) 表决通过《管理规约(草案)》《业主大会议事规则(草案)》;
- (二) 选举产生业主委员会;
- (三) 专项维修资金紧急使用预案草案;
- (四)

公告时间自____年____月____日____时至____年____月____日____时止(不得少于15天)。请广大业主相互转告和监督。

联系人: _____ 联系电话: _____

筹备组办公地址: _____

特此公示。

筹备组组长(签名):

街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

____年____月____日

注: 如果《关于业主大会会议表决事项的公示》依法通过, 本公告不使用。

关于召开首次业主大会会议的公告

(在业主大会会议召开前公告，时间不少于15天)

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，经首次业主大会筹备组讨论决定，定于____年____月____日____时至____年____月____日____时在____(会议地点)采取形式召开首次业主大会会议。

表决事项及《管理规约》(草案)《业主大会议事规则》(草案)……等具体内容已按规定于____年____月____日至____年____月____日在小区____位置进行了公示和公告。

会议表决事项采用书面形式或者电子投票表决系统进行表决，表决票在____(地点)领取，领取时间____年____月____日____时至____年____月____日____时；投票点在____(地点)，投票表决时间为____年____月____日____时至____年____月____日____时止；投票结束后，于____年____月____日在____(会议地点)开箱唱票，宣布表决和选举结果。

请全体业主踊跃参加(由业主代表参加业主大会会议的，业主代表应收取所代表业主的赞同票、反对票或弃权票准时出席)。业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据委托和授权内容进行投票表决。

相应的表决票由筹备组分发至各业主(由业主代表参加业主大会会议的，表决票由代表分发至所代表区域的业主并负责收取)。对于不住在本建筑区划的业主，相应的表决票由筹备组按照业主提供的联系地址、通讯方式邮寄或按照业主提供的网络联系方式发送电子邮件。本次会务常设联系人姓名：____联系电话：____

特此公告。

筹备组组长(签名)：

街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

____年____月____日

参加业主大会会议的授权委托书

_____业主大会会议筹备组：

本人拥有本建筑区划（住宅、商业、办公、工业、其他物业）_____个
产权单位，专有部分面积是_____M²，分别位于本建筑区划内_____
幢_____单元_____楼层_____号，地下_____。因故不能参加
将于_____年___月___日召开的业主大会会议，特委托_____
（姓名）女士、先生作为本人的代理人参会。委托事项有：_____
其权限是：_____。

此致。

委托人（签名并摁手印）：

年 月 日

关于确定业主身份、人数、专有部分面积的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，业主大会筹备组对本物业管理区域内业主身份、人数、专有部分面积进行了确认，现公告如下：

一、业主身份的确定：（一）不动产登记簿记载的房屋所有权人；（二）因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等取得房屋所有权的；（三）因继承取得房屋所有权的；（三）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的；（四）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分；（五）法律法规规定的其他情形。已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

二、业主人数的确定：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；总人数，按照前项的统计总和计算。

本物业管理区域的总人数为_____。

三、业主专有部分面积的确定：专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算，尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积计算，尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算，没有房屋买卖合同的，按照建设工程规划许可证上载明的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

本物业管理区域的建筑物总面积为_____。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组组长（签名）

街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

关于首届业主委员会委员候选人产生办法的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，现就本物业管理区域首届业主委员会委员候选人（以下简称候选人）条件、名额分配及产生办法等事项公告如下：

一、候选人应当是本物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交书面承诺；

（三）具备履行职责的健康条件和相应的时间；

（四）法律、法规规定的其他条件。

（五）_____。

二、采用下列第__项（选其一）办法产生候选人：

1. 在业主自愿报名的基础上，由业主大会筹备组根据业主报名情况和名额分配方式确定候选人名单。

2. 在业主自愿报名的基础上，由业主大会筹备组向业主发放候选人推荐票，根据小区业主投票情况，按得票的多少产生。

3. 在业主中鼓励共产党员积极参选业主委员会成员，发挥党员模范带头作用。

4. _____。

请有意参加首届业主委员会的业主凭身份证和房屋的所有权证明于年__月__日__时至__年__月__日__时到_____（地点）现场报名或领取首届业主委员会委员候选人报名表，并于____年__月__日__时前交至_____（地点）。联系人：_____联系电话：_____。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组组长（签名）

街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年__月__日

业主委员会候选人承诺书

本人_____，性别_____，年龄_____，学历_____，住址幢_____单元_____楼_____（门号），专有部分建筑面积_____平方米，联系电话_____。本人自愿参加业主委员会委员候选人竞选，为明确职责义务，现书面郑重承诺如下：

一、本人提交的简历、房屋所有权证、身份证和有关资历证明完全属实。

二、本人承诺在业主委员会任职期间自觉学习物业管理相关知识。

三、坚持公平、公开、公正处理小区相关事宜，坚决维护全体业主的共同利益，决不利用业主委员会委员身份谋取任何个人利益。

四、遵守物业管理法律法规和小区管理规约、业主大会议事规则和业主委员会工作规则，没有侵害业主共同权益行为，模范履行行业义务，按时足额缴纳物业服务费和建筑物及其附属设施维修资金，以及其他应当按时缴纳的费用，没有违法拆改建筑结构装修、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益的行为、非法组织集会等。

五、热心公益事业，有较充裕的时间，认真履行好业主委员会委员职责。

六、自觉自愿接受小区全体业主的监督。

七、本人无下列情形之一：

（1）已宣告破产或担任企业法定代表人期间，该企业破产3年以内的；
（这条需讨论）

（2）因身体或精神上的疾病丧失履行职责能力的；

（3）有违法犯罪行为被司法部门认定或正在接受调查的；

（4）个人所负数额较大的债务到期未清偿。

八、如果本人违反法律、法规或业主大会议事规则、管理规约的规定，给业主造成损失的，本人依法承担赔偿责任。

以上承诺，完全属实，否则依法承担一切责任。

承诺人：_____（签字摁手印）

_____年____月____日

首届业主委员会委员候选人报名表

姓 名		性 别		出生年月		贴照 片处
职 业		文化程度		政治面貌		
工作单位		联系电话		专有部分面积		
专有部 分座落		房屋所有权证 号				
报名条件						是否符合条件
(一) 具有完全民事行为能力;						
(二) 具有大专以上学历, 具有良好的个人信用;						
(三) 遵守国家有关法律、法规; 遵守临时管理规约, 模范履行业主义务, 遵守物业服务合同约定, 按时足额缴纳物业服务费和建筑物及其附属设施维修资金, 以及其他应当按时缴纳的费用, 没有违法拆改建筑结构装修、任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违法搭建、占用公共空间与园林绿地、非法“住改商”、损害相邻权利人合法权益的行为, 或有效整改满半年以上;						
(四) 身体健康, 遵纪守法, 没有非法组织集会, 以及司法认定犯罪行为等, 未被追究过刑事责任;						
(五) 热心公益事业, 责任心强, 公正廉洁, 具有较强						
(六) 具有一定语言文字交往及组织能力;						
(七) 具有一定组织能力和必要的工作时间;						
(八) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责, 并在成为业主委员会候选人时参加区(市)县住房和城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)主办的物业管理培训;						
(九) _____。						

首届业主委员会委员候选人推荐票

根据首届业主委员会委员候选人产生办法，请从以下____名符合条件的业主中，推荐____人为业主委员会候选人。

序号	业主委员候选人报名名单 (按姓氏笔画排序)	性别	出生年月	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	物业类型	推候选人荐意见
1									
2									
3									
4									
5									
7									

- 说明：
1. 请对以上业主进行推荐，并在推荐人对应的意见栏划“○”；
 2. “○”推荐意见数不得超过__人，多投无效；
 3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁。

推荐业主签名：_____ 推荐业主专有部分座落：_____

联系电话：_____ 填写时间：_____年____月____日

关于首届业主委员会委员候选人名单的公告

(公告时间 年 月 日至 年 月 日共7天)

根据首届业主委员会委员候选人产生办法，业主大会筹备组在业主自愿报名的基础上，确定候选人名单并公告如下：

(按姓氏笔划排序)

姓 名	性 别	年 龄	职 业	文 化 程 度	政 治 面 貌	专 有 部 分 座 落	物 业 类 型	推 荐 区 域	备 注

特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

街道办事处 (乡镇人民政府) (盖章)

_____年____月____日

首届业主委员会委员候选人简历表

关于首届业主委员会选举办法的公告

根据中华人民共和国《民法典》《四川省物业管理条例》住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》《四川省业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定,业主大会筹备组结合本物业管理区域的情况,制定首届业主委员会选举办法,现就相关事项公告如下:

一、组成

首届业主委员会设成员____名, 候补委员____名, 其中业主委员会主任1名, 副主任____名。主任、副主任在全体成员中选举产生。业主委员会成员出缺时, 设有候补委员的, 由候补委员依次递补。鼓励党员按程序担任自治组织成员, 新成立的自治组织党员比例原则上要达到50%以上。

二、选举办法

首届业主委员会委员在委员候选人中选举产生, 并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, 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。相关方法如下:

1. 经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, 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的委员候选人数超过应选委员数的, 按得票多少依次当选首届业主委员会委员;

2. 经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, 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的委员候选人数没有达到应选委员数的, 按下列第____种方式选举产生首届业主委员会:

(1) 符合当选条件的委员候选人确认当选首届业主委员会委员, 缺额委员在未当选的原委员候选人中进行补选;

(2) 符合当选条件的委员候选人确认当选首届业主委员会委员, 缺额

委员重新确定委员候选人后进行补选；

(3) _____。

设立候补委员制度的，候补委员当选条件与正式委员相同，在产生首届业主委员会委员后的候选人中，按得票多少产生。（候补委员不超过业主委员会成员人数的一半）。

三、表决时间

选举首届业主委员会表决票发放时间：____年____月____日____
时至____年____月____日____时，投票时间：____年____月____日____
____时至____年____月____日____时，唱票时间：____年____月____日____
时。

特此公告。

_____(物业项目名称)业主大会筹备组组长(签名)

街道办事处(乡镇人民政府)(盖章)

____年____月____日

业主委员会委员候选人基本情况表

序号	姓名	性别	年龄	职业	文化程度	政治面貌	专有部分座落	专有部分面积 M ²	物业类型	工作简历	有无不得担任业主委员会成员的情况

注：此表可复印。

编号：_____

业主大会会议表决票

(用于表决《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》
《住房专项维修资金紧急使用预案》等重大事项)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M²)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

事 项	表决意见
《管理规约(草案)》	
《业主大会议事规则(草案)》	
《业主委员会工作规则(草案)》	
《住房专项维修资金紧急使用预案》	

说明：

1. 请对以上事项进行表决，“赞同”的，在其对应的表决意见栏内划“○”，“反对”的划“X”，“弃权”的不划任何符号；

2. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁；

3. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托书内容进行投票表决并签名。

投票人签名：_____ 填写时间：_____年_____月_____日

表决票存根

编号：_____

专有部分座落：_____； 专有部分面积：_____； 投票权数：_____；

领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；

领票时间：_____； 代理人签字：_____；

表决议题：制定《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》《住房专项维修资金紧急使用预案》等。

业主大会会议表决票 编号： _____
(选举产生业主委员会)

投票人姓名(名称)： _____ 联系电话： _____
投票权数： _____ 专有部分建筑面积(M²)： _____
专有部分座落： _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
代理人： _____ 联系电话 _____ 填写时间： _____

序号	委员候选人姓名 (按姓氏笔划排序)	表决意见
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

说明：

1. 请对以上委员候选人进行表决，“赞同”的，在其对应的表决意见栏内划“○”，“反对”的划“X”，“弃权”的不划任何符号；
2. 本次应选名额为 _____ 名，“赞同”意见数不得超过应选名额数；
3. 请用钢笔或圆珠笔填写并签名，要求字迹清楚，符号准确，票面清洁；
4. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持委托书和本人身份证参会，并根据委托书内容进行投票表决并签名。

投票人签名： _____ 填写时间： _____ 年 _____ 月 _____ 日

表决票存根 编号： _____

专有部分座落： _____； 专有部分面积： _____； 投票权数： _____；
领票业主签字： _____； 业主联系电话： _____；
领票时间： _____； 代理人签字： _____；

编号：_____

业主大会会议表决票
(续聘、更换物业服务企业)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M²)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

一、续聘物业服务企业的主要内容

表决项目	表决内容			表决意见(该由投票人填写)
续聘物业服务企业	续聘现有的_____物业服务企业			
	同意()	反对()	弃权()	
续聘拟签订的物业服务合同(草案)	是否同意 年 月 日到年 月 日公告的续聘拟签订的《物业服务合同》(草案)			
	同意()	反对()	弃权()	

二、若业主大会未决定续聘物业服务企业，更换物业服务企业表决的主要内容

表决项目	表决内容/表决意见(该由投票人填写)		备注
管理方式	1. 委托物业服务企业管理	2. 其他：_____	选其中1项
	同意()	同意()	
选聘方式	1. 公开招标	2. 邀请招标	选其中1项
	同意()	同意()	
公共管理形态	1. 包干制	2. 其他：_____	选其中1项
	同意()	同意()	
选聘实施	1. 业主委员会	2. 代理机构	选其

者	同意 ()	同意 ()	中 1 项
评标专家	1. 市房地产行政主管部门专家库专家	2. 其他	选其中 1 项
	同意 ()	同意 ()	
选聘方案 (草案)	是否同意 年 月 日到年 月 日小区公示和公告的《选聘方案》(草案)		选其中 1 项
	同意 ()	反对 ()	
<p>备注：1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“○”，选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“○”</p> <p>2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，该表决项视为弃权。</p> <p>3. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。</p> <p>4. 表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。</p>			

投票人 (签字):

年 月 日

表决票存根

编号: _____

专有部分座落: _____; 专有部分面积: _____;

投票权数: _____; 领票业主签字: _____; 业主联系电话: _____;

领票时间: _____; 代理人签字: _____;

表决议题: 续聘、更换物业服务企业

编号：_____

业主大会会议表决票
(用于决定选聘物业服务企业)

投票人姓名(名称)：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积(M²)：_____

专有部分座落：_____物业类型_____ (住宅、商业、办公、其他等) 代理人：_____联系电话_____填

写时间：_____

选聘物业服务企业的主要内容

表决项目	表决内容	表决意见(该由投票人填写)
选聘物业服务企业	决定选聘_____物业服务企业提供服务	同意() 反对() 弃权()
选聘拟签订的物业服务合同(草案)	是否同意 年 月 日到年 月 日公告的选聘拟签订的《物业服务合同》(草案)	同意() 反对() 弃权()

备注：1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”，选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√”

2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，该表决项视为弃权。

3. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。

4. 表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签字)：

年 月 日

表决票存根

编号：_____

专有部分座落：_____； 专有部分面积：_____；
投票权数：_____；领票业主签字：_____； 业
主联系电话：_____；领票时间：_____；
代理人签字：_____；

表决议题： 1. 续聘物业服务企业以及物业服务合同的主要内容
2. 重新选聘物业服务企业以及物业服务合同的主要内容

—

业主大会会议表决票

编号：_____

(用于筹集、使用房屋专项维修资金)

投票人姓名(名称): _____ 联系电话: _____

投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M²): _____

专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、
办公、其他等)

代理人: _____ 联系电话 _____ 填写时间: _____

表决项目	表决内容	表决意见(该项由投票人填写)
房屋专项维修资金统筹方案	一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的30%时,由业主委员会按下列第--项方式,向该幢或者该户门号业主续筹维修资金: (一) 一次性缴存; (二) 按---元/平方米逐月缴存; (三) -----。	同意 () 反对 () 弃权 ()
使用方案	本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的,由物业服务企业直接组织实施,费用按规定从维修资金中列支。 (一) 属规定的急修项目; (二) 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况; (三) 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋; (四) 出现法规、规章和有关计算标准规定的情形; (五) 物业维修、更新、改造费用在-----元以下; (六) -----。 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的,经业主大会	同意 () 反对 () 弃权 ()

	同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定从维修资金列支。 (一) 物业维修、更新、改造费用在-----元以上； (二) -----。	
--	---	--

备注：1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”，选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√”

2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，该表决项视为弃权。

3. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面授权委托书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。

4. 表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人（签名）： _____ 年 月 日

表决票存根

编号： _____

专有部分座落： _____； 专有部分面积： _____；

投票权数： _____；

领票业主签字： _____； 业主联系电话： _____；

领票时间： _____； 代理人签字： _____；

表决议题： 本物业管理区域筹集、使用房屋专项维修资金

编号： _____

业主大会会议表决票

(用于表决本栋建筑物筹集、使用房屋专项维修资金)

投票人姓名 (名称): _____ 联系电话: _____
 投票权数: _____ 专有部分建筑面积 (M²): _____
 专有部分座落: _____ 物业类型 (住宅、商业、办公、其他等)
 代理人: _____ 联系电话: _____ 填写时间: _____

表决项目	表决内容	表决意见(该项由投票人填写)
房屋专项维修资金统筹方案	一幢或者一户门号的建筑物及其附属设施维修资金余额不足首次缴存的 30%时, 由业主委员会按下列 第--项方式, 向该幢或者该户门号业主续筹维修资金: (一) 一次性缴存; (二) 按---元/平方米逐月缴存; (三) -----。	同意 () 反对 () 弃权 ()
房屋专项维修资金使用方案	本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的, 由物业服务企业直接组织实施, 费用按规定从维修资金中列支。 (一) 属规定的急修项目; (二) 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况; (三) 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋; (四) 出现法规、规章和有关计算标准规定的情形; (五) 物业维修、更新、改造费用在-----元以下; (六) -----。 本物业管理区域共有部分保修期满后的维修、更新、改造符合下述情形之一的, 经业主大会同意后, 由物业服务企业组织实施,	同意 () 反对 () 弃权 ()

	费用按规定从维修资金列支。 (一) 物业维修、更新、改造费用在----- 元以上; (二)-----。	
备注: 1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”, 选择其他的应该在横线上填写明确内容后在相应括号中打“√” 2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 该表决项视为弃权。 3. 业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。 4. 表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。		

投票人(签名):

年 月 日

表决票存根

编号:

专有部分座落: _____;

专有部分面积: _____; 投票权数: _____;

领票业主签字: _____; 业主联系电话: _____;

领票时间: _____; 代理人签字: _____;

表决议题: 本栋物业管理区域筹集、使用房屋专项维修资金

编号: _____

业主大会会议表决票

(用于全体业主共有部分的管理、经营与收益分配)

投票人姓名(名称): _____ 联系电话: _____

投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M²): _____

专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人: _____ 联系电话 _____ 填写时间: _____

表决项目	表决内容	表决意见 (该项由投票人填写)
经营方式	委托物业服务企业统一实施	同意() 反对() 弃权()
	自行实施	同意() 反对() 弃权()
	其他-----	同意() 反对() 弃权()
分配方案	属于全体业主共有部分所得收益, 按下列第-----中方式分配: 1、将业主所得收益的---%用于补充建筑物及其附属设施维修资金, 统一归集到市维修资金监管专户; 2、将业主所得收益的---%用于业主大会会议召开; 3、将业主所得收益的---%用于业主委员会依法开展工作; 4、将业主所得收益的--%用于弥补物业管理区域内物业服务费用的不足; 5、-----。	同意() 反对() 弃权()
分配比	按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配	同意()

例		反对() 弃权()
	其他-----	同意() 反对() 弃权()

备注：1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的，视为弃权。
3. 业主委托代理人参加业主大会会议的，代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会，并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
4. 表决票送达的方式：当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收；投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人（签名）：_____ 年 月 日

表决票存根 编号：_____

专有部分座落：_____；
专有部分面积：_____； 投票权数：_____；
领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；
领票时间：_____；代理人签字：_____；
表决议题：本物业管理区域属全体业主共有部分的管理、经营与收益分配

编号：_____

业主大会会议表决票
（相关业主共有部分的管理、经营与收益分配）

投票人姓名（名称）：_____联系电话：_____

投票权数：_____专有部分建筑面积（M2）：_____

专有部分座落：_____物业类型_____（住宅、商业、办公、其他等）

代理人：_____联系电话_____填写时间：_____

表决项目	表决内容	表决意见 (该项由投票人填写)
经营方式	委托物业服务企业统一实施	同意() 反对() 弃权()
	自行实施	同意() 反对() 弃权()
	其他-----	同意() 反对() 弃权()
分配方案	属于相关业主共有部分所得收益，按下列第-----中方式分配： 1. 将业主所得收益的---%用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到市维修资金监管专户； 2. 将业主所得收益的---%用于业主小组会议召开； 3. 将业主所得收益的--%用于弥补相关建筑物物业服务费用的不足； 4. -----。	同意() 反对() 弃权()
分配比例	按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配	同意() 反对()

(修改《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》)

投票人姓名(名称): _____ 联系电话: _____
 投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M2): _____
 专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)
 代理人: _____ 联系电话 _____

表决权	表决内容	表决意见(该项由业主填写)
管理规约	《管理规约》(草案)	同意() 反对() 弃权()
业主大会议事规则	《业主大会议事规则》(草案)	同意() 反对() 弃权()
业主委员会工作规则	《业主委员会工作规则》(草案)	同意() 反对() 弃权()

备注: 1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
 2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 视为弃权。
 3. 业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
 4. 表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人(签名): _____ 年 月 日

表决票存根

编号: _____

专有部分座落: _____;

专有部分面积: _____ ; 投票权数: _____ ;
领票业主签字: _____ ; 业主联系电话: _____ ;
领票时间: _____ ; 代理人签字: _____ ;
表决: 《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》

编号: _____

业主大会会议表决票

(终止业主委员会委员资格)

投票人姓名(名称): _____ 联系电话: _____

投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M2): _____

专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人: _____ 联系电话 _____ 填写时间: _____

人员姓名	业主委员会内分工情况	终止委员资格的理由	表决意见 (该项由业主填写)
× × ×			同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×			同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×			同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×			同意 () 反对 () 弃权 ()

备注: 1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 视为弃权。
3. 业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
4. 表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区

域内的信报箱或者专有部分内；按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人（签名）： _____ 年 月 日

表决票存根 编号： _____

专有部分座落： _____ ；
专有部分面积： _____ ； 投票权数： _____ ；
领票业主签字： _____ ； 业主联系电话： _____ ；
领票时间： _____ ； 代理人签字： _____ ；
表决议题： 终止业主委员会委员资格

编号： _____

业主大会会议表决票

(补选业主委员会委员)

投票人姓名(名称): _____ 联系电话: _____

投票权数: _____ 专有部分建筑面积(M²): _____

专有部分座落: _____ 物业类型 _____ (住宅、商业、办公、其他等)

代理人: _____ 联系电话 _____ 填写时间: _____

委员候选人姓名		表决意见 (该项由业主填写)
× × ×		同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×		同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×		同意 () 反对 () 弃权 ()
× × ×		同意 () 反对 () 弃权 ()

备注: 1. 请业主在表决意见栏的相应括号中打“√”
2. 业主不填写任何表决意见或胡写乱画无法辨认或不按规定符号填写的, 视为弃权。
3. 业主委托代理人参加业主大会会议的, 代理人应当持业主书面委托授权书、业主身份证复印件以及本人身份证参会, 并根据授权委托和授权内容进行投票表决。
4. 表决票送达的方式: 当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域专有部分的使用人签收; 投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分内; 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送。

投票人（签名）：

年 月 日

表决票存根

编号：_____

专有部分座落：_____；

专有部分面积：_____； 投票权数：_____；

领票业主签字：_____； 业主联系电话：_____；

领票时间：_____； 代理人签字：_____；

表决议题： 补选业主委员会委员资格

关于首次业主大会会议决定的公告

本物业管理区域首次业主大会会议于_____年___月___日至___
___年___月___日在_____ (地点)举行。本次会议就筹备组草拟的《管理
规约》和《业主大会议事规则》及选举业主委员会等事项进行了表决，请
全体业主严格遵照执行。现就会议决定的事项公告如下：

一、表决具体情况见附件。

二、首次业主大会会议_____ (通过或未通过) 《管理规约》
_____ (通过或未通过) 《业主大会议事规则》_____ (选举产生或未选
举产生) 首届业主委员会。 (续聘、解聘物业服务企业)
特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

街道办事处 (乡镇人民政府) (盖章)

_____年___月___日

《管理规约》和《业主大会议事规则》表决意见统计表

事 项	有效票：_____张			同意票统计				是否 通过
				人 数		面 积		
	同意 (张)	反对 (张)	弃权 (张)	投票权 人数	占投票权 总人数比 例	专有部 分 面积(M ²)	占建筑 物总面 积比例	
《管理规约》								
《业主大会议事规则》								
《业主委员会工作规则》								
备 注	本物业管理区域业主投票权总人数_____, 建筑物总面积_____M ² 。表决《管理规约》《业主大会议事规则》参会人数_____占投票权总人数_____%，其专有部分面积合计_____M ² 占建筑物总面积_____%。应发表决票_____张，实发表决票_____张，回收票_____张（其中无效票____张），未回收票____张。							

选举首届业主委员会表决意见统计表

序号	委员候选人 (按同意票 得票多少排 序)	有效票: _____张			已确认 参会未 表决票 (张)	同意票统计 (已确认参会未表决业主的投票权数是否计入已表 决的多数票, 根据业主大会议事规则规定操作, 未 作规定的, 不得计入)				是否 当选
		同意 (张)	反对 (张)	弃权 (张)		人 数		面 积		
						投票权人 数	占投票权 总 人数比例	专有部分 面积 (M ²)	占建筑物 总面积比 例	
备注	本物业管理区域业主投票权总人数_____, 建筑物总面积_____M ² 。选举业主委员会参会人数_____占投票权总 人数_____%，其专有部分面积合计_____M ² 占建筑物总面积_____%。应发表决票_____张，实发表决票_____张，回收 票_____张（其中无效票_____张），未回收票_____张。									

业主大会决议

(----- (项目) --届业主大会--次会议通过)

根据有关法律法规规定和本物业管理区域业主大会筹备安排，-----年-----月-----日至-----年-----月-----日，本区域采用_____ (集体讨论/书面征求意见) 的形式组织召开了业主大会会议，会议应参加人数_____人，专有部分面积共_____m²，实际参加人，专有部分面积共_____m²，符合法定形式和要求，会议有效。本次业主大会会议按照预先公示的议程内容，依次进行了表决，现决议如下。

一、---项目管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则、住宅专项维修资金紧急使用预案表决通过，作为本区域管理的规章制度已正式通过并施行，请全体业主严格遵照执行。

二、会议表决通过了下一年度业主大会收支预算，由执行机构业主委员会负责实施。

三、同意----项目与前期物业服务的_____物业服务公司续签合同(或更换原前期物业服务的_____物业服务公司)，后续工作按照----项目的《管理规约》和《业主大会议事规则》执行。

四、选举产生了----- (项目) 业主委员会委员 (候补委员) -----人，名单按得票顺序依次为：委员 ×××、×××、×××、×××；候补委员 ×××、×××、×××。

五、.....

_____(物业管理名称) 业主大会筹备组组长 (签名)

街道办事处 (乡镇人民政府) (盖章)

____年____月____日

关于业主大会依法成立的公告

在_____（属地街道办事处、乡镇人民政府）的指导监督和
县（区）住建局的业务指导下，本物业管理区域首次业主大会会议于____
年____月____日至____年____月____日在_____举行，会议采取了
（书面征求意见或集体讨论）形式，会议表决通过了本物业管理区域的《管
理规约》和《业主大会议事规则》，并于____年____月____日选举产生
首届业主委员会，本物业管理区域业主大会自____年____月____日依法
成立，业主大会筹备组职责已履行完毕。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组组长（签名）

街道办事处（乡镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

管理规约

业主大会议事规则

首届业主委员会委员名单

委员	姓名	性别	出生年月	文化程度	政治面貌	委员职务	工作职责	联系电话
正式								
正式								
正式								
正式								
正式								
候补								
候补								

攀枝花市物业管理区域内 业主委员会备案

登 记 表

申请单位：_____

填报时间：_____

填表须知

- 一、备案的业主委员会须按表内所列栏目如实填写。
- 二、本表请使用 A4 纸正反双面打印。
- 三、填写内容用微机录入后打印输出或用黑色或蓝色墨水填写，字迹要清晰、工整。
- 四、本表内的数字、时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。
- 五、本表填写一式两份，报物业项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）备案。

承诺书

郑重承诺在办理_____事项时,所提交的相关资料,填写内容及相关人员(单位)的签名盖章等具有真实性、有效性、合法性,并特作承诺,如有不实,愿承担由此引起的一切法律责任。

承诺人签字(业委会成员):

_____年____月____日

攀枝花业主委员会备案表

物业 项目 情况	项目名称		管辖社区		
	项目地址				
	开发建设单位		负责人	联系电话	
	物业服务单位		负责人	联系电话	
	总建筑面积 (万m ²)		总户数(户)	入住(%)	
业主 委员会 情况	业主委员会名称		负责人	联系电话	
			会议召集人	联系电话	
	业主大会 召开时间		业主大会 会议地点		
	业主面积 表决权数		业主人数 表决权数		
	填表人				
备案 要件 情况	1. 筹备组出具的由组长签字的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告				
	2. 业主大会决议				
	3. 管理规约				
	4. 业主大会议事规则				
	5. 业主委员会工作规则				
	6. 业主委员会委员名单				
	7. 业主委员会决议事项				
	8. 筹备期间会议刻录及业主大会和业主委员会会议选举过程资料				
	9. 筹备组及业主大会决定的其他重大事项				

攀枝花市业主委员会备案通知书

编号： 业委备〔 〕第 号

_____（项目业主委员会）：

你委会提交的关于_____（XX区XX项目第X届业委会）备案材料收悉，现同意给予备案，备案主要内容如下：

一、项目名称：_____

二、项目地址：_____

三、业主委员会名称：_____

四、业主委员会成员（共： 人）：

主任：XXX；

副主任 XXX、XXX

成员：XXX、XXX、XXX 、XXX、XXX、XXX

五、业主委员会联系人：_____联系电话：_____

_____街道办事处（乡镇人民政府）

_____年____月____日

抄送：_____县（区）住房和城乡建设主管部门

_____派出所

攀枝花市业主大会设立与运作流程图

	业主	开发建设单位	物业服务企业	县(区)房地产行政主管部门	街道办事处 乡镇人民政府	社区居(村)民委员会	筹备组	业主大会首届业主委员会	备注							
业主大会设立	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">提出 申请</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">符合业主大会设立条件</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">成立业主大会</div>	<p>建设单位未按时书面报告设立业主大会的,同一物业服务区域内二十名以上业主联名可以向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出设立业主大会的书面申请。</p>	<p>符合规定的,建设单位应当在三十日内向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出设立业主大会的书面报告,并在物业服务区域内公告。</p>		<p>街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到设立业主大会的书面报告或者书面申请后十日内,向商品房销售主管部门、建设单位或者物业服务人核实是否符合召开首次业主大会会议的情形。符合的,应当在收到书面报告或者书面申请后三十日内指导成立业主大会筹备组,筹备召开首次业主大会会议;不符合的,应当告知原因,并在该物业服务区域显著位置公示。</p>				<p>一个物业服务区域设立一个业主大会,符合下列情形之一的,应当召开首次业主大会会议: (一)交付的专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上; (二)首套房屋交付已满二年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上; (三)前期物业服务合同到期前九十日或者前期物业服务合同依法解除的。 分期开发的物业服务区域,先期开发的区域内交付使用的物业符合前款规定条件之一的,应当召开首次业主大会会议。</p>							
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">首次业主大会会议准备</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">召开首次业主大会会议</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">召开第一次业主委员会会议</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">业主大会设立事项备案</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">备案后其他事项</div>									<p>参与、组织成立业主大会筹备组,业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一</p>	<p>派员参加业主大会筹备组工作,并承担首次成立筹备组的必要经费。</p>		<p>街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会代表担任。</p>	<p>筹备组应履行下列职责: (一)确定召开首次业主大会会议的时间、地点、内容和形式; (二)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、人数和业主专有部分面积; (四)拟定业主委员会选举办法草案; (五)审核业主委员会成员候选人资格,提出候选人建议名单; (六)依法确定首次业主大会会议表决规则; (七)召开首次业主大会会议的其他准备工作。</p>	<p>业主委员会应当自选举产生之日起三十日内向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。 备案材料齐备的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到备案材料十五个工作日内发出备案通知书,并抄送公安派出所、县(市、区)人民政府住房和城乡建设主管部门。</p>	<p>业主大会会议可以采用集体讨论的形式,也可采用书面征求意见的形式;业主表决可以采用纸质书面投票表决,也可以采用业主电子投票表决系统,具体会议召开和表决形式由业主委员会确定,但应符合法律法规的规定。</p>

业主大会会议	业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会每年至少召开一次定期会议，具体召开次数由业主大会议事规则约定。专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主提议，或者出现业主大会议事规则约定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。			业主委员会未按规定召集业主大会会议的，二十名以上业主联名可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开，逾期仍未召开的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。		业主委员会在业主大会定期会议召开 30 日前，应当就有关物业管理工作的征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等，由业主委员会会议审议，形成议案提交业主大会会议决定。	业主大会形成的决议、作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）投诉、举报，街道办事处（乡镇人民政府）依法处理；业主大会形成的决议、作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。
				召开业主大会会议时，涉及业主共同利益重大事项的，应当邀请物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的人员列席。		业主大会定期会议由业主委员会负责召集，并应当在会议召开 15 日前，将会议的时间、地点、内容等主要事项以书面形式向物业服务区域内全体业主公告。	不能依法选举产生业主委员会的物业服务区域，专有部分面积占比百分之十以上的业主且人数占比百分之十以上的业主向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，街道办事处（乡镇人民政府）应当组建该物业服务区域的物业管理委员会。物业管理委员会作为临时机构，任期一般不超过二年，依照本条例规定履行业主委员会相应职责，组织业主共同决定物业管理事项，推进选举业主委员会等。
				业主委员会应当在距任期届满三个月前书面报告街道办事处（乡镇人民政府），在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，由业主委员会成员、业主代表组成换届小组，召开业主大会会议进行换届选举。		新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。	
业主委员会换届改选			业主委员会未按期报告并组建换届小组的，经街道办事处（乡镇人民政府）发出换届通知书督促其履行职责后仍未组织换届。或者业主委员会任期届满未组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）参照法律法规关于首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。				