

附件 2 相关材料示范文本

- 1.符合召开首次业主大会告知书
- 2.关于成立业主大会和业主委员会的申请书
- 3.成立业主大会筹备组的公告
- 4.业主大会筹备组成员推荐表
- 5.关于成立首次业主大会会议筹备组的通告
- 6.管理规约、业主大会议事规则征求意见公告
- 7.业主委员会成员候选人条件及其推荐办法的公告
- 8.业主委员会成员候选人自荐表
- 9.业主委员会成员候选人推荐表
- 10.业主委员会成员候选人名单公示
- 11.业主委员会成员正式候选人名单公告
- 12.业主大会投票权公告
- 13.召开业主大会会议公告
- 14.业主委员会成员选票
- 15.业主大会表决票
- 16.表决事项投票结果统计表
- 17.业主委员会成员投票结果汇总表
- 18.业主大会选举和表决结果公示
- 19.业主大会依法设立公告
- 20.业主委员会印章启用公告
- 21.推选业主代表参加集体讨论公告

- 22.集体讨论形式召开业主大会公告
- 23.业主大会征求意见表
- 24.业主委员会成立说明
- 25.业主委员会成员承诺书
- 26.业主委员会备案申请表
- 27.业主大会会议议程
- 28.业主大会会议记录
- 29.业主授权委托书
- 30.业主大会议事规则（示范文本）
- 31.物业小区管理规约（示范文本）

示范文本 1

关于符合召开首次业主大会告知书

_____街道办事处（镇人民政府）：

根据国务院《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》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》等相关规定，_____（小区名称）已具备成立业主大会的条件。

1.小区名称_____，位于_____区（县）_____街道（镇）_____路号；物业管理四至范围：东至_____、西至_____、南至_____、北至_____；小区总建筑面积（专有部分面积之和）_____平方米，已交付面积_____平方米，占_____%。

2.本小区由_____公司建设，由_____公司负责前期物业管理。协助成立首次业主大会负责人（联系人）：建设单位_____，电话_____；物业服务企业_____，电话_____。

特此报告。

示范文本：（由建设单位提供）

- 1.物业管理区域证明（或住房城乡建设主管部门出具的备案回执）；
- 2.房屋及建筑物面积清册；
- 3.业主名册；
- 4.竣工总平面图；
- 5.交付使用共用设施设备的证明；
- 6.物业服务用房配置证明；
- 7.其他有关的文件资料。

报告人：【开发建设单位（印章）】

_____年____月____日

湛江市 _____ 小区业主清册表

序号	姓名	性别	栋号	房号	产权证号 / 备案合同号	建筑面积 (平方米)	投票权数	联系电话	备注
本 页 合 计									

示范文本 2

关于成立业主大会和业主委员会的申请书

_____街道办事处（镇人民政府）：

_____小区坐落于_____，由_____公司（建设单位）于____年____月投资开发，总建筑面积（专有部分面积之和）_____平方米，共_____户。现已符合住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》关于（1. 20%以上业主可以联名；2. 已交付的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上）成立业主大会、选举产生业主委员会的条件。为更好的做好小区的物业管理，现向贵街道办事处（镇人民政府）提交成立首次业主大会和业主委员会申请书，请给予派员指导和协助。

特此申请。

附件：召开首次业主大会申请人签名表

业主代表（盖章或签名）_____

_____年____月____日

（联系人：_____联系电话：_____）

示范文本 3

关于湛江市_____小区 成立业主大会筹备组的公告

(第X号)

根据国务院《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》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》等相关规定和业主申请，湛江市_____街道（镇）_____路（街）号的_____（物业项目名称）已符合业主大会成立的条件，现将组建业主大会筹备组的有关事项公告如下：

一、自即日起，由湛江市_____区（县）_____街道办事处（镇人民政府）组织业主成立业主大会筹备组，负责首次业主大会会议筹备工作。业主大会筹备组组长由_____街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。

二、首次业主大会筹备组由业主代表____名、建设单位代表__名、居（村）民委员会代表__名、辖区公安派出所代表__名、街道办事处（镇人民政府）代表__名等共_____人组成。筹备组由七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。

三、筹备组的业主代表，按照下列第（ ）种方式由其他业主推荐产生，其中：住宅业主代表__名，非住宅（指办公用房、商业用房、工业用房、其他类型物业）业主代表__名。

（一）以每（楼层/单元/幢）为单位，推选产生_____名代表；

（二）划分为__个推荐区域（具体划分方案视情而定），每个推荐区域推选__名代表，多于__名代表由该区域业主自行协商取舍；

（三）所有非住宅作为独立区域由非住宅业主直接推选产生业主代表；

（四）_____。

四、进入业主大会筹备组的业主代表条件：

1.具有完全民事行为能力；

2.本人及近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业及关联企业任职;

3.不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;

4.不存在泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关活动的行为。

五、本物业管理区域内业主参加筹备组成员推荐工作的,请至辖区街道办事处(镇人民政府)领取推荐表格。交回推荐表(原件)时,一并提交产权证明复印件、身份证明复印件(核原件)。业主推荐截止日为____年____月____日____时,超过推荐期限无效。

六、街道办事处(镇人民政府)根据业主推荐情况,结合本物业管理区域的实际,合理确定加入筹备组的业主代表。

七、业主如有疑问,请业主与_____街道办事处(镇人民政府)联系。

特此公告。

_____街道办事处(镇人民政府)(盖章)

_____年____月____日

(联系人: 电 话: 地 址:)

示范文本 4

业主大会筹备组成员推荐表

填表日期： 年 月 日

被推荐人简要情况	姓 名		性 别		产权证明	
	出生年月		政治面貌		学 历	
	工作单位		职务/职称		联系电话	
	被推荐人简历					
<p>_____幢_____单元_____室（号） 被推荐人（签名）：</p>						
推荐人简要情况	姓名	楼号房号	联系电话	推荐人签名		

二、业主大会筹备组工作职责

- (一) 确认并公示业主人数以及所拥有的专有部分面积;
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式;
- (三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案;
- (四) 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积;
- (五) 拟定业主委员会选举办法草案;
- (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。

本公示期为____日，自____年____月____日至____年____月____日，如有异议，请在此期间向业主大会筹备组书面反馈，业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

特此通告。

联系人：_____ 联系电话：_____

联系地址：_____

_____街道办事处（镇人民政府）
（盖章）
_____年____月____日

示范文本 6

关于征求《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》修改意见的公告（示范文本）

（第 号）

根据国家、省、市物业管理条例及《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，参照市物业管理行政主管部门制定的示范文本，结合本小区实际情况，本小区业主大会筹备组起草了《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》张榜公布，并以等方式告知不住在本物业管理区域的业主。现征求全体业主的意见，时间自_____年____月____日____时至_____年____月____日____时止。

一、反馈意见采用第_____种方式：

1.书面反馈意见。业主形成书面意见，于____月____日前投入（位于_____）的意见箱或者直接提交筹备组。

2.直接听取意见。筹备组于每日____时至____时，在_____接待业主，听取业主反馈意见。

3.电子投票平台反馈意见。筹备组可在电子平台上发布公告，业主在平台上反馈意见。

二、业主如在规定时间内不反馈意见的视为无意见。

三、筹备组综合意见后，对《草案》进行修改，提交业主大会讨论通过。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组（公章）

_____年____月____日

示范文本 7

关于业主委员会成员候选人推荐办法的公告

_____全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，业主大会筹备组根据本物业管理区域的情况，现就本届业主委员会成员的组成、委员候选人条件及选举办法等事项公告如下：

一、本届业主委员会拟由_____名委员组成，其中主任委员 1 名，副主任委员_____名，设候补委员_____名。

二、业主委员会成员候选人的条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

（三）遵守管理规约，无损害公共利益行为；

（四）本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

三、业主委员会成员实行（差额、等额）选举，差额比例为_____。业主委员会成员候选人拟采用下述第_____项办法产生：

（一）筹备组直接听取业主意见，按照每（幢/单元/层/区域）1 人的原则，经汇总后提出业主委员会成员候选人名单；

（二）筹备组向业主发放推荐表，根据被推荐人所得推荐票多少，产生业主委员会成员候选人；

（三）采取业主自荐、联名推荐等方式产生业主委员会成员候选人，

也可以通过社区党组织、居（村）民委员会推荐等方式产生。正式候选人资格由业主大会筹备组根据推荐情况，结合物业管理区域实际，在充分考虑候选人的代表性后予以审定。

（四）《业主委员会成员候选人推荐表》领表交表地点：_____。领表时间：____年__月__日至____年__月__日；交表时间：____年__月__日至____年__月__日。

（五）业主如对上述内容有异议，请在____年__月__日前与筹备组联系。

（联系人：_____ 联系电话：_____）

特此公告。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

示范文本 8

业主委员会成员候选人自荐表

自 荐 人 简 要 情 况	姓 名		性 别		栋号房号	
	出生年月		政治面貌		产权证号 / 备案合同号	
	工作单位				联系电话	
	职务/职称		身份证号码			
	自荐人特殊 身份信息	<input type="checkbox"/> 人大代表 <input type="checkbox"/> 退休或者在职的公职人员 <input type="checkbox"/> 政协委员 <input type="checkbox"/> 曾经或正在从事公益事业				
	自 荐 人 简 历					
	<p>工作承诺：</p> <p>本人自愿成为本小区业主委员会成员的候选人，愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督，本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度，认真履行职责、公正廉洁、忠于职守，接受业主和有关方的监督，接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>自荐人(签名): _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>					

筹备组意见	<p style="text-align: right;">组长（签名） 年 月 日</p>
-------	--

示范文本 9

业主委员会成员候选人推荐表

被 推 荐 人 简 要 情 况	姓 名		性 别		栋号房号	
	出生年月		政治面貌		产权证号/ 备案合同号	
	工作单位				联系电话	
	职务/职称		身份证号码			
	被 推 荐 人 简 历					

<p>工作承诺： 本人愿意成为本小区业主委员会成员的候选人，愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督，本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度，认真履行职责、公正廉洁、忠于职守，接受业主和有关方的监督，接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>被推荐人(签名): _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>						
推荐人简要情况	序号	姓名	栋号房号	产权证号或备案合同号	联系电话	签名
	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
筹备组意见	<p>组长（签名） _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>					

注：1.筹备组应当审核候选人的资格，并由筹备组组长代表筹备组签署意见；
2.“自荐人和被推荐人的简要情况”由自荐人和被推荐人填写；
3.每名业主只能参与一次推荐（自荐一次或者推荐一个人）；
4.自荐人和被推荐人还应公开相关违法违规情况（受到刑事处罚、有不良信用记录、违反管理规约等）；
5.自荐人、被推荐人和推荐人签名并提供房产证明、身份证复印件各一份作为业主身份证明。

示范文本 10

关于业主委员会成员候选人名单公示

全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，业主大会筹备组决定：_____第____届业主委员会由名委员组成，委员以差额选举的方式（从____人中选____人）产生。经业主自荐、联名推荐、社区党组织、居（村）民委员会推荐等方式，并对委员候选人进行资格审查，现将委员候选人名单公示如下：

序号	姓名	性别	年龄	学历	政治面貌	职业	房屋座号	简历
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)

本公示期为七日，自____年__月__日至____年__月__日止。业主如对上述候选人有异议的，请在此期间向筹备组书面反馈。

联系人：_____ 联系电话：_____ 联系地址：_____

特此公示。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

业主委员会成员候选人简历表

姓 名		性 别		贴照片处
工作单位		职务职称		
政治面貌		学 历		
出生年月		联系电话		
权属证明		有无受到刑事处罚、有不良信用记录、违反管理规约等情况		
专有部分座落			专有部分面积 M ²	
<p>个人简历:</p> <p>工作承诺:</p> <p>本人愿意成为本小区业主委员会成员的候选人,愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督,本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度,认真履行职责、公正廉洁、忠于职守,接受业主和有关方的监督,接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>候选人签名: _____ 年 月 日</p>				
<p>候选人资格审核意见:</p> <p style="text-align: right;">业主大会筹备组</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

注: 1. 此表须由本人填写;
 2. 权属证明指不动产权证或商品房买卖合同或拆迁补偿协议等。

示范文本 11

关于业主委员会成员正式候选人名单的公告 (第 号)

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》及住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，按照本物业管理区域业主委员会成员候选人条件及其选举办法，经业主自荐、联名推荐等方式及在本物业管理区域内公示__日无异议，现确定本物业管理区域业主委员会成员正式候选人由下列人员组成，并向本物业管理区域业主大会会议正式提名。

序号	姓名	性别	年龄	学历	政治面貌	职业	房屋座号	简历
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)

特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组
(街道办事处或镇政府盖章)

_____ 年 _____ 月 _____ 日

示范文本 12

关于____小区业主大会的投票权公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》等相关规定，____小区业主大会筹备组对本物业管理区域业主身份及其在业主大会上的投票权进行了核实，现公告如下：

一、业主投票权按照《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》和《业主大会和业主委员会指导规则》等规定进行计算。

二、业主在本次业主大会会议上的投票权人数共计_____个，建筑物总面积为_____平方米。

三、本物业管理区域业主身份及其投票权见附表（此表可复印）。

特此公告。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

示范文本 13

关于召开湛江市_____小区 (首次)业主大会会议的公告 (第 号)

根据国家、省、市物业管理条例及住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，湛江市_____小区业主大会会议筹备工作已就绪，筹备组定于_____年_____月_____日召开业主大会会议，现将有关事项公告如下：

一、会议形式

- 会议采取：1. 集体讨论形式
2. 书面征求意见形式
3. 电子投票系统形式

如采用书面征求意见形式，自即日起，由业主大会筹备组组织人员逐户上门发放、收取选票和表决票。请全体业主积极参与，在工作人员上门发放、收取选票时给予配合，家中尽量安排留人等候。此项工作将进行_____天左右，在此期间对您生活带来的不便敬请谅解。)

二、会议时间

_____年_____月_____日_____时_____时至_____年_____月_____日_____时_____分

三、会议地点

四、参加人员

1. 全体业主（业主代表）；
2. 筹备组全体成员；
3. _____。

五、列席人员

1. _____派出所代表；
2. _____物业服务企业代表；
3. _____。

六、会议内容

1. 审议通过《_____小区管理规约》；
2. 审议通过《_____业主大会议事规则》；
3. 选举产生业主委员会成员；
4. _____。

上述一至_____事项需投票表决，请全体业主准时参加。

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，并代为投票。业主委托代理人参加业主大会会议的，应当持业主书面委托授权书以及本人身份证参会。

本次会务联系人姓名：_____ 联系电话：_____

附：参加业主大会会议的业主授权委托书、业主大会会议选票、表决票示范文本等书面材料，已在小区主出入口、宣传栏、楼栋单元出入等处公布；相应的选票、表决票将由筹备组分发至各业主。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组
（盖章）

_____年____月____日

备注：须于召开业主大会会议 15 日前进行公告

示范文本 14

第_____届业主委员会成员选票

编号: NO. _____

业主委员会成员候选人姓名	同意	反对	弃权

注: 1. 请在“同意”、“反对”或“弃权”栏内打“√”, 一项表决内容只能选其中一项, 多选或不选、填写其他符号、涂改、字迹模糊无法辨认的、用铅笔填写均视为废票; 等于或少于应选委员人数的, 为有效票, 所选人数超过应选委员人数的为废票;

2. 此表决票加盖业主大会筹备组/业主大会公章有效。

楼座房号: _____; 建筑面积: _____平方米;

物业类型: (住宅、商业、办公、其他); 是否委托投票: 否 是

业主(签名): _____; 联系电话: _____;

投票权数: _____; 专有部分建筑面积 (m²): _____;

业主委托投票的代理人(签名): _____; 联系电话: _____。

填写日期: _____年____月____日

第_____届业主委员会成员表决票存根

编号: NO. _____

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: _____;

委托人签字: _____; 联系电话: _____。

示范文本 15

(物业管理区域名称) 业主大会表决票存根

编号: NO. _____

编号: _____; 专有部分座落: _____;

建筑面积: _____平方米; 投票权数 _____票;

领票时间: _____年____月____日;

领票业主签名: _____; 联系电话: _____;

代理人签名: _____; 联系电话: _____;

表决议题: 《管理规约》、《业主大会议事规则》、_____。

(物业管理区域名称) 业主大会表决票

编号: NO. _____

(用于表决通过《管理规约》、《业主大会议事规则》等重大事项)

序号	表决事项	同意	不同意	弃权
1	《管理规约》(草案)			
2	《业主大会议事规则》(草案)			
3				
4				

楼座房号: _____ 建筑面积: _____平方米

物业类型: (住宅、商业、办公、工业、其它) 是否委托投票: 否 是 (请选择, 打“√”)

业主(签名): _____ 联系电话: _____

业主委托投票的代理人(签名): _____ 联系电话: _____

填写时间: _____年____月____日

示范文本16

_____小区业主大会表决事项 投票结果统计表

_____年__月__日，_____小区业主大会会议开箱验票，指导、监督验票的有_____街道办事处（镇人民政府）工作人员、派出所辖区民警，参加验票的有_____名工作人员，现场业主_____名。

此次业主大会会议与会业主专有部分面积为_____平方米，业主大会建筑物总面积为_____平方米，与会业主专有部分面积占业主大会建筑物总面积的_____%；业主大会总人数为_____人，与会业主人数为_____人，与会业主人数占业主大会总人数的_____%。验票结果如下：

表决内容	人 数				面 积			
	同意	反对	弃权	同意占总人数比例%	同意	反对	弃权	同意数占总面积比例%
管理规约								
议事规则								

上述第_____、_____事项符合相关法定比例。

监票人签名：

计票人签名：

街道（镇）监督人员签名：

业主签名：

_____小区首届业主大会会议筹备组

年 月 日

示范文本17

_____小区首届业主委员会 选举验票结果确认书

_____年__月__日，_____小区业主大会会议开箱验票，指导、监督验票的有_____街道办事处（镇人民政府）工作人员、居（村）民委员会工作人员、派出所辖区民警，参加验票的有__名工作人员，现场业主__名。

此次业主大会专有部分面积为_____平方米，业主大会建筑物总面积为_____平方米，专有部分面积占业主大会建筑物总面积的_____%；专有部分业主人数为__人，业主大会总人数为__人，与会业主人数占业主大会总人数的_____%。验票统计结果如下表（附表）。

根据验票统计结果，业主委员会成员、候补委员按照预定名额及候选人所得面积和人数比例大小顺序当选。

_____小区首届业主委员会_____名

委员名单如下：_____；_____；_____；_____；_____。

候补委员名单：_____；_____；_____。

湛江市_____小区第_____届业主委员会候选人投票结果统计表

序号	候选人姓名	赞 成				反 对				弃 权				备 注
		总人数	所占比例	总面积	所占比例	总人数	所占比例	总面积	所占比例	总人数	所占比例	总面积	所占比例	

现场业主：_____ 业主大会筹备组/业主大会（公章）

示范文本 18

关于首次业主大会会议表决结果的公示

(第 号)

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，在_____街道办事处（镇人民政府）的组织下，在物业主管部门的指导、监督下，在_____（物业管理区域名称）全体业主的大力支持和积极参与下，首次业主大会会议于____年__月____日在_____举行。

本物业管理区域业主投票权数共计____个，建筑物总面积为____平方米。参加首次业主大会会议的业主投票权数共____个，专有部分面积共计____平方米，共发出表决票____张，收回表决票____张，其中有效票____张、弃权票____张、废票____张；共发出选举票____张，收回选举票____张：其中有效票____张、弃权票____张、废票____张。现将首次业主大会会议上表决通过《管理规约》、《业主大会议事规则》和选举业主委员会成员的具体结果公布如下：

一、业主委员会成员选举情况：

姓名	参与表决票数	总票数	参与表决票数占总票数比率%	参与表决面积	总建筑面积	参与表决面积占总面积比率%	表决同意票数	表决同意票数占参与表决票数比率%	表决同意面积	表决同意面积占参与表决面积比率%	是否当选

二、其他表决事项

表决内容	参与表决票数	总票数	参与表决票数占总票数比率%	参与表决面积	总建筑面积	参与表决面积占建筑面积比率%	表决同意票数	表决同意票数占参与表决票数比率%	表决同意面积	表决同意面积占参与表决面积比率%	是否通过
管理规约											
议事规则											

特此公示。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

示范文本 19

关于_____小区业主大会依法设立的公告 (第 号)

_____首次业主大会会议，在_____区_____街道办事处（镇人民政府）的指导和监督下，于_____年__月__日至_____年__月__日在_____举行，会议采取了_____（书面征求意见、集体讨论、电子投票）形式，历时__日。会议表决通过了本小区《管理规约》、《业主大会议事规则》及_____等项，并选举产生了业主大会的执行机构业主委员会（其成员名单附后），本物业管理区域业主大会自_____年__月__日起已依法设立。本业主大会会议筹备组履行职责完毕，自即日起解散。

特此公告。

- 附件：1. 业主委员会成员及其候补委员名单
2. 管理规约
3. 业主大会议事规则

(物业管理区域名称) 业主大会筹备组

年 月 日

业主委员会成员名单

姓名	性别	出生年月	政治面貌	学历	所在专有部分座落	联系电话	备注
							主任委员
							副主任委员
							委员
							委员
							委员
							委员
							委员
							委员

业主委员会候补委员名单

姓名	性别	出生年月	政治面貌	学历	所在专有部分座落	联系电话	备注

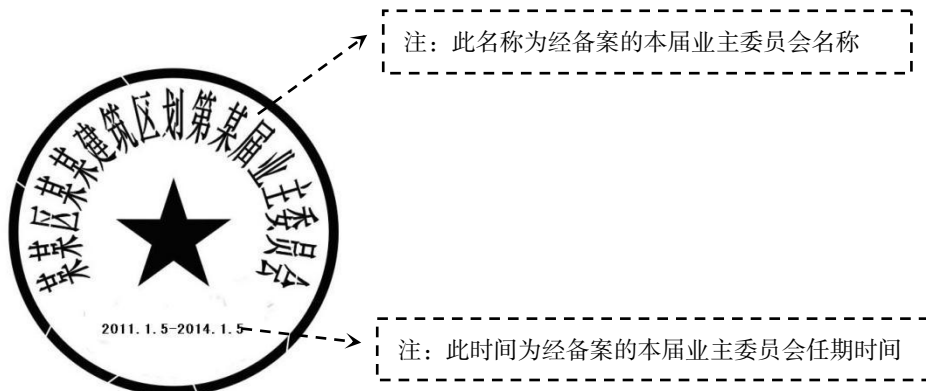
示范文本 20

关于启用湛江市_____小区 第__届业主委员会印章的公告

根据《中华人民共和国民法典》、国务院、省、市物业管理法律法规等相关规定，湛江市_____小区第__届业主委员会印章已依法在湛江市_____（公安机关）指导下刻制，即日起启用，并按规定使用。现将印模予以公告。

特此通告。

附：印章样式示例



业主委员会印章

湛江市_____（小区）第__届业主委员会（盖章）

_____年____月____日

抄送：_____区（县）住房城乡建设主管部门、_____街道办事处（镇人民政府）、_____社区居委会、_____派出所、_____开发建设单位、_____物业服务企业

示范文本 21

关于_____小区业主代表大会 会议形式的公告

(适用于推选业主代表参加集体讨论的形式)

根据国家、省、市物业管理条例等有关规定，经筹备组/第*届业主委员会讨论，_____小区业主大会会议形式等相关事项确定如下：

一、业主大会会议采用推选业主代表集体讨论会议形式。

二、鉴于本小区的实际情况，以幢/单元/楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议。业主代表的具体分布如下：

三、业主代表按下述方式产生：

业主书面推荐（附推荐表样张）。推荐表将采用签收、邮寄或传真等形式送达。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组/业主大会(公章)

_____年____月____日

示范文本 22

关于湛江市_____小区业主大会 会议形式的公告

(适用于业主参加集体讨论的形式)

根据国家、省、市物业管理条例等有关规定，经筹备组/
第*届业主委员会讨论决定：

_____小区业主大会会议形式采用集体讨论形
式，届时将由全体业主参加集体讨论。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组/业主大会(公
章)

_____年____月____日

示范文本 23

湛江市_____小区业主大会征求意见表

征求意见栏(请在相应栏目内打“√”)

序号	征求意见事项	赞成	反对	弃权
1				
2				
3				
4				
5				
6				

说明: 1. 本选票请用黑色墨水笔填写, 用铅笔填写或涂改的为废票;

2. 请在“赞成”、“反对”、“弃权”栏内填上你的姓名, 一项征求意见内容只能选“赞成”“反对”“弃权”之一, 多选或不选、涂改均视为无效;

3. 收取此征求意见表时, 应认真核对业主身份及征求意见数, 非征求业主本人意见的, 受委托人应出具身份证、业主授权委托书、业主身份证复印件等有关的书面证明。

栋号房号: _____ 建筑面积: _____平方米 投票权数 _____票

产权证号(备案合同号): _____ 是否委托征求意见: 否/是(请选择)

业主(签名): _____ 业主委托投票的代理人(签名): _____

填写时间: _____年____月____日

_____ 业主大会筹备组/业主大会(公章):

_____年____月

日

示范文本 24

(物业管理区域名称)业委会成立 情况说明

一、小区基本情况

湛江市_____小区，坐落于_____，占地面积平方米，其中绿地面积_____平方米，建筑面积_____平方米，其中住宅面积_____平方米，商场面积_____平方米；小区建设竣工时间为年___月，移交物业管理时间为___年___月，现小区物业服务企业为_____；业主入住时间为___年___月，总户数_____户，现入住户数_____户，入住率_____%。

二、业委会成立过程

(小区)首次业主大会、业主委员会筹备工作，自___年___月___日到___年___月___日依照法定程序正式召开首次业主大会、成立业主委员会，全过程经历了四个阶段：

(一) 倡议发动阶段

(何时向镇人民政府(街道办事处)申请召开业主大会、成立业主委员会并何时获得批准)

(二) 筹备阶段

(筹备阶段各项事项的具体时间和操作程序)

(三) 实施阶段

(召开业主大会、选举业委会及其他事项的过程、具体实施时间，包括业主大会内容、程序、时间及委员选举人数等)

(四) 选举结果

列明：1. 小区总户数，发出的总票数、认定为参与表决的总票数、实际投票数，得票比例；

2. 含推定同意的需列明推定同意的票数；

3. 委员候选人需列明实际得票数和实际得票面积数;
4. 说明新成立的业委会分工情况;
5. 《管理规约》和《业主大会议事规则》的表决结果(具体票数)

(1) 业委委员会选举结果

姓名	参与 表决 票数	总 票数	参与表 决票数 占总票 数比率%	参与 表决 面积	总建 筑面 积	参与 表决 面积 占总 建筑 面积 比率%	表 决 同 意 票 数	表 决 同 意 票 数 占 参 与 表 决 票 数 比 率%	表 决 同 意 面 积	表 决 同 意 面 积 占 参 与 表 决 面 积 比 率%	是 否 选 当

(2) 其他表决事项

表 决 内 容	参 与 表 决 票 数	总 票 数	参与表 决票数 占总票 数比率%	参与 表决 面积	总建 筑面 积	参 与 表 决 面 积 占 总 建 筑 面 积 比 率%	表 决 同 意 票 数	表 决 同 意 票 数 占 参 与 表 决 票 数 比 率%	表 决 同 意 面 积	表 决 同 意 面 积 占 参 与 表 决 面 积 比 率%	是 否 通 过
管 理 规 约											
议 事 规 则											

至此, (物业管理区域名称) 第_____届业主大会议
程完成, 本届业主委员会正式成立。

业主大会筹备组/业主委员会 (公章)

年 月 日

示范文本 25

业主委员会成员承诺书

 （小区）第 届业主委员会全体委员向全体业主郑重承诺：

1. 模范遵守物业管理法律法规和管理规约、业主大会议事规则；
2. 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身份谋取任何个人利益；
3. 在业主委员会任职期间自觉学习物业管理相关知识，依时出席业主大会和业主委员会会议，认真履行好业主委员会成员职责；
4. 不挪用、侵占业主共有财产，不私搭乱建；
5. 不索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或报酬；
6. 不欠缴物业服务费、住宅专项维修资金等费用，不利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；
7. 不泄露业主资料或将业主资料用于与物业管理无关的活动；
8. 接受服从有关部门的指导、监督、管理。

本人已阅读上述全部承诺，充分了解并清楚业委会委员职权和物
业管
理相关政策法规，自愿签署并遵守本承诺书内容。如有违反，自愿终
止业委会委员资格；给业主造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。

委员签名：

年 月 日

示范文本 26

业主委员会备案申报表

编号：湛江市__区__镇（街）业委会备案（ 年）第
号

业主委员会名称：_____

申报备案日期：_____

填表说明

1. 本申报表由选举后待备案的业主委员会填报。
2. 物业管理区域设立业主大会及选举业主委员会，必须按照《广东省物业管理条例》和《湛江市物业管理条例》规定的程序和其他有关的法律法规的规定进行。
3. “业主委员会名称”填写方法：湛江市+（物业区域名称）+第□届业主委员会。如：湛江市□□小区第一届业主委员会。
（注：“物业区域名称”要按地名委员会的命名或政府规划部门批准的规划图纸项目名称等进行确定。）
4. 填报筹备组产生情况、召开业主大会情况及选举业主委员会情况等内容，应该经有关部门的事前监督、事后核实。
5. 有关方面及人员在设立业主大会及选举业主委员会中，应该承担《广东省物业管理条例》和《湛江市物业管理条例》等法律法规规定的相关法律责任。
6. 填写申报表时请使用蓝黑、黑墨水。

业主委员会备案申报表

业主委员会名称				
业主委员会负责人 及联系电话				
物业地址				
物业区域四至	_____至:	_____至:		
	_____至:	_____至:		
所在地街道及居委会				
物业的开发建设单位				
业 主 大 会 会 议 记	筹备组组长		筹备组人数	
	业主总户数		专有部分 总建筑面积	
	业主大会 实到业主户数		业主大会实到业主 户数专有部分面积	
	业主大会 完成表决时间		业主委员会 任期起止时间	

录 和 会 议 决 定	<u>表决事项</u>	<u>业主赞成户数</u>	<u>专有部分面积</u>
	<input type="checkbox"/> 《管理规约》(草案)	()	()
	<input type="checkbox"/> 《业主大会议事规则》(草案)	()	()
	<input type="checkbox"/> 业主委员会成员及候补委员名单(注:填在下一页)		
	<input type="checkbox"/>		

业主委员会成员(候补委员)名单及基本情况

业主委员会成员名单									
序号	姓名	性别	年龄	幢号 房号	业主赞 成户数 及占比 (%)	业主赞 成面积 及占比 (%)	担任业主委 员会的职务	政治 面貌	本人签名

业主委员会候补委员名单

序号	姓名	性别	年龄	幢号 房号	业主赞成户数 及占比(%)	业主赞成面积 及占比(%)	政治 面貌	本人签名

注：应出示当选委员的房屋产权证明原件或复印件供查验。

业 主 委 员 会 备 案 申 请 意 见	<p style="text-align: center;">本人愿意认真履行业主委员会成员的义务，公平、公正、热心为全体业主服务。并保证本次备案提交的材料真实有效、备案结果程序合法，否则愿意承担相应的法律和经济责任。</p> <p style="text-align: center;">业主委员会全体委员（签字）：</p>
--	---

<p>街道 办事 处 (镇人 民政府) 意见</p>	<p>该小区筹备组于_____年___月___日公示了召开业主大会会议时间、地点、形式及(管理规约、业主大会议事规则、业主委员会成员候选人名单)等内容。_____年___月___日召开了业主大会会议,表决通过了(管理规约、业主大会议事规则),选举产生了业主委员会成员。该业主大会、业主委员会成立程序合法,条件符合,同意备案。</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">单位公章:</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</p>
--	--

示范文本 27

首次业主(代表)大会会议议程

时间:

地点:

参加对象:

主持: 筹备组(换届工作组)

会议议程：

- 一、由业主大会筹备组负责人作筹备工作报告。
- 二、通过产生选票监票人、唱票人、计票人。
- 三、投票表决管理规约、业主大会议事规则。
- 四、由筹备组组长对推选的业委会委员候选人作介绍。
- 五、投票选举。发选票、再对选举规则简单说明、投票。
- 六、汇总选举结果。
- 七、宣布业主委员会成员名单。
- 八、业主委员会召开第一次会议，选举产生主任、副主任（做好会议记录，签字）。
- 九、当选主任发言。
- 十、领导讲话。

示范文本 28

业主大会会议记录

时 间			
地 点			
主持人			
参加 人员			
会 议 内 容 记 录	议题一： 决 议： 议题二： 决 议：		
主持人 签字		记录人 签字	
参会人员	见附件		

示范文本 29

业主大会选举、表决投票委托书

兹委托_____女士/先生（身份证号：_____）代表本人_____（楼座房号：_____, 票权数：_____, 产权证号：_____）参加_____小区业主大会会议，就（_____）事项进行选举/表决。

A.选举第___届业主委员会成员；B.表决通过业主管理规约；C.表决通过业主大会议事规则；D.选聘、解聘、续聘物业服务企业；E._____）。委托书只限于_____年___月___日前召开业主大会期间使用，过期作废。

委托人（签章）：_____受托人（签章）：_____

联系电话

_____年___月___日

备注：受委托人领票时应提交业主签名的委托书原件、受委托人和业主身份证明或相关产权证明复印件。如：身份证明、营业执照副本、法人代码证等。

示范文本 30

业主大会议事规则

(示范文本)

第一章 总则

第一条 为维护_____小区(以下简称本物业)物业管理区域内全体业主的合法权益,规范业主大会、业主委员会的议事活动,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定,制定本物业管理区域业主大会议事规则。

第二条 (一) 业主大会名称: _____

业主委员会办公地址: _____

(二) 物业管理区域范围(四至及附图):

物业管理区域四至: 东至_____ ; 南至_____ ;
西至_____ ; 北至_____。

(三) 物业类型: _____。

(四) 物业管理区域总占地面积: _____平方米, 物业管理区域总建筑面积: _____平方米。

第三条 本业主大会由物业管理区域内全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益,依法履行职责。

业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会成员的选举经应当由专有部分面积占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且人数占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主参与表决,且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积一半以上的业主且占总人数一半以上的业主同意。业主委员会接受业主的监督,根据物业服务合同,监督和协助物业服务企业履行义务,规范服务行为。

第四条 业主大会、业主委员会接受物业所在地人民政府(街道办事处)、居(村)民委员会的监督和指导,积极配合居(村)民委员会共同做好宜居社区建设工作。

第五条 _____小区业主大会于业主大会会议召开之日成立。

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内,同时向物业所在地的县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门和乡镇人民政府、街

街道办事处递交备案申请材料。报送资料齐全、符合法定条件的，县(市、区)人民政府住房城乡建设主管部门应当在收到上述材料后五日内发出备案回执，并将备案回执抄送物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处。

备案时应提交以下材料：

- (一) 管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 业主大会的会议记录和会议决定；
- (三) 业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。

第二章 业主大会

第六条 业主大会决定以下事项：

- (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。

第七条 本物业管理区域成立**1**个业主大会，由全体业主组成，业主人数_____人，建筑物总面积_____平方米，

面积和业主人数按照下列方式确定：

(一) 建筑物总面积为专有部分面积之和；专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照专有部分面积之和计算。

(二) 业主人数按照专有部分的数量计算，**1**个专有部分按**1**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**1**个以上专有部分的，按**1**人计算；总人数，按照两者之和计算。

参加业主大会会议的形式为以下第_____种形式：

- (一) 全体业主参加业主大会会议；
- (二) 书面征求意见形式；
- (三) 书面征求意见形式和_____业主议事群公告等相结合形式；
- (四) _____。

第八条 召开业主大会会议，业主委员会应于会议召开**15**日前，将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告，并以书面或微信通知全体业主。

业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书、身份证复印件，并说明委托事项、委托权限及期限。

第九条 业主大会决定筹集专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的，应当由专有部分面积占比**2/3**以上的业主且人数占比**2/3**以上的业主参与表决，且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积**3/4**以上的业主且占总人数**3/4**以上的业主同意。

第十条 业主大会采用以下第___种形式进行表决：

(一) 设置投票箱：在本物业管理区域内有监控的地方设置投票箱，由业主自行将选票或个人意见投入投票箱内，经统计汇总，公布表决结果。

(二) 设专人派发、回收意见：组织有关人员逐户派发、回收业主意见，由业主委员会或业主大会筹备组统计、汇总。

(三) 电子投票：由业主进入“湛江市住建局”公众号，通过身份认证后登录电子投票平台进行投票，由业主委员会或者自动汇总统计，公布表决结果。

(四) _____。

业主大会会议表决意见按同意、反对、弃权和未表决四类表决结果汇总。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。每___个月召开一次定期会议。

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) **20%**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) 经业主委员会决定的；
- (四) _____。

第十二条 业主大会会议按下列程序召开：

(一) 会议筹备。业主委员会（换届选举筹备组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议、建议，草拟会议议题，确定会议召开形式、时间、地点、议程，制定征询意见表或选票，核实业主人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况。

(二) 发布公告。业主大会会议召开前**15**日，由业主委员会（换届选举筹备组）将会议的召开形式、时间、地点、议题和议程、会议联系人和联系电话等主要事项以书面形式在物业管理区域显著位置

公告,并采用书面或信息化方式通知全体业主,同时告知街道办事处、居(村)民委员会。

本物业管理区域公告发布地点为:_____。

(三) 征询意见

业主大会会议的召开应当由物业管理区域内专有部分面积占比 **2/3** 以上的业主且人数占比 **2/3** 以上的业主参与表决。

1.业主大会采用集体讨论形式的,即由物业管理区域内的业主直接参加业主大会会议,就业主大会会议需要决议的事项进行讨论和表决。

2.业主大会采用书面征求意见形式,即由业主委员会(或换届选举筹备组)就业主大会议事内容制定征询意见表或选票,书面征求物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

3.业主大会采用电子征求意见形式,即由业主委员会(或换届选举筹备组)就业主大会议事内容制定征询意见表或选票,电子征求物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

(四) 回收统计意见。

业主大会会议或投票结束后,业主委员会(或换届选举筹备组)根据本议事规则第十条的约定回收业主意见。

1.业主大会采用设置投票箱进行投票表决形式的,应采取公开验票方式,由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数,并经相关人员签名确认后,当场公布意见汇总或者投票统计结果。

2.业主大会采用第十条第二种形式进行表决的,回收统计意见方式为:采取业主委员会监督验票方式,由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数,并经相关人员签名确认后,当场公布意见汇总或者投票统计结果。

3.业主大会采用电子投票回收统计意见的,由业主进入“湛江市住建局”公众号,通过身份认证后登录电子投票平台进行投票,再由后台回收统计意见。

(五) 通报业主大会议事决定。业主委员会(换届选举筹备组)应当在业主大会的决定作出之日起 **3** 日内,以书面形式在本物业管理区域内的显著位置公示结果(同时在微信群内发布),并同时报告居(村)民委员会,公示期不少于 **15** 日,在公示期内业主有权查阅相关资料。

业主委员会(换届选举筹备组)应当做好业主大会会议书面记录并存档。

业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议,或者发生应当召开业主大会临时会议的情况,业主委员会不履行组织召开会议职责的,由街道办事处责令业主委员会限期召开;

逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处指导和监督下组织召开。

第十三条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托业主的配偶、亲属，物业管理区域内的其他业主、物业使用人参加。

（二）业主是单位法人的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

第十四条 业主委员会成员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：

1.有书面委托书（或电子委托书复印件）；

2.受委托的代理人必须是本物业管理区域内的业主；

第十五条 业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在___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。

第三章 业主委员会

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，向业主大会负责，受业主、业主大会监督，并授权履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况以及业主委员会履职情况；

（二）执行业主大会的决定，并处理日常事务；

（三）根据业主大会决定，与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主支付物业服务费以及其他相关费用；

（七）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）制作并妥善保管会议记录、业主共有财产资料、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件以及印鉴，并建立相关档案；

（十）配合做好物业管理区域内秩序维护、社区建设和公益宣传等相关工作，接受相关行政管理部门、街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会的指导和监督；

（十一）法律法规规定以及业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会成员应当从具备以下条件的业主中选举产生：

(一) 具有完全民事行为能力;

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

(三) 遵守管理规约和业主大会议事规则, 履行业主义务, 无损害公共利益行为;

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

业主委员会成员候选人由业主自荐、联名推荐, 也可以通过社区党组织、居(村)民委员会推荐等方式产生。业主大会会议组织者应当从自荐、推荐的业主中确定候选人名单。

第十七条 本物业管理区域业主委员会设委员____名(5人以上单数, 户数在100以下的住宅小区, 可以由3人组成), 候补委员最多____名, 其中业主委员会设主任1名, 副主任____名。主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。业主委员会每届任期____年(不超过5年), 委员可以连选连任。

业主委员会选举的方式按照差额选举方式实行, 差额比例为____, 即推选业主委员会成员候选人为____人, 选举产生的业主委员会成员为____人。业主委员会实行差额选举的, 未当选业主委员会成员且得票数达到法定票数的候选人, 可以按照得票高低的顺序当选业主委员会候补委员。候补委员可以列席业主委员会会议, 不具有表决权。

当选为业主委员会的委员, 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, 按照得票高低顺序并符合物业管理法规有关规定确定。

第十八条 业主委员会每____个月召开1次定期会议, 并在以下情形发生时召开临时业主委员会会议:

(一) 业主大会决定召开业主委员会会议的;

(二) 经1/3以上业主委员会成员提议;

(三) 业主委员会主任认为有必要的。

第二十一条 业主委员会会议由主任召集和主持, 主任因故不能召集和主持的, 可以委托副主任负责。

业主委员会会议应当有过半数委员出席, 作出决定必须经全体委员过半数同意, 并在物业管理区域的显著位置公布, 同时在微信群发布。

业主委员会成员不能委托代理人参加业主委员会会议。

第十九条 业主委员会召开定期会议时, 应当于会议召开7日前, 在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程, 听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档, 业主委员会会议作出

的决定，应当有参会委员的签字确认，并自作出决定之日起**3**日内在物业管理区域内显著位置公告，在业主微信群等发布公告，并同时报告居（村）民委员会。

第二十条 业主委员会成员（含主任、副主任）缺员，由候补委员递补，递补后仍不足**5**人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会成员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会成员。业主委员会成员集体辞职的，应当召开业主大会会议重新选举业主委员会。业主可以向物业所在地街道办事处（镇人民政府）提出协助要求。

业主委员会应对重新选出人员在**30**日内，向物业所在地街道办事处（镇人民政府）备案。

第二十一条 业主委员会成员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费、停车费等应缴费用；
- （四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- （五）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会成员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第二十二条 业主委员会成员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

- （一）因物业转让等原因不再是业主的；
- （二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- （三）任职期间被依法追究刑事责任的；
- （四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- （五）业主大会议事规则约定的其他情形。

第二十三条 业主委员会成员职务终止，有候补委员的，由候补委员依次递补。业主委员会应当及时将业主委员会成员职务终止和候补委员递补的情况在物业管理区域的显著位置公告，同时在微信群发布公告。

职务终止的业主委员会成员应当自公告之日起**3**日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第二十四条 业主委员会印章由业主委员会保管，也可以委托居（村）民委员会保管，并指定专人保管。业主委员会依照业主大会议事规则、业主委员会会议事规则的规定和业主大会的决定使用印章，具体如下：

（一）经业主大会会议或业主委员会会议讨论决定的；
（二）会议通知；
（三）业主大会和业主委员会授权范围内的物业增值资金及维修资金收取证明；

（四）其他必须用到印章的事项；

（五）使用印章时应建立印章使用登记本并做好书面登记存档。

使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定并由 1/2 以上委员签字。违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的法律责任。

第二十五条 业主委员会应当建立工作档案，由专人负责存档工作，工作档案应当包括以下内容：

（一）业主大会会议、业主委员会会议的记录；

（二）业主大会、业主委员会的决定；

（三）业主大会议事规则、管理规约、物业服务合同及公用部分租赁合同；

（四）业主委员会选举及备案资料；

（五）住宅专项维修资金筹集及使用相关资料；

（六）业主及业主代表名册；

（七）业主意见及建议；

（八）政府相关部门下发的文件。

第二十六条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担，可在共用部位、共用设施设备经营收益中列支，具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见，并在业主大会会议上表决通过后执行。经费开支包括：业主大会、业主委员会会议开支、必要的日常办公费等费用。经费收支账目由业主委员会专人负责管理。业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可在经营性收益中列支。

第二十七条 业主委员会应当向业主公布下列情况资料：

（一）业主大会议事规则、业主委员会会议事规则和管理规约；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）住宅专项维修资金的筹集、使用方案以及筹集、使用情况；

（五）业主共有部分的使用与收益情况；

（六）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

(七) 业主委员会成员交纳物业服务费等相关费用的情况;

(八) 业主委员会成员的姓名、联系方式等信息;

(九) 其他需向业主公开的事项。

前款第四项至第七项规定的事项,业主委员会应当至少每半年在物业管理区域的公告栏等显著位置公告**1**次,接受业主监督。

业主委员会未按照规定向业主公开相关信息的,由街道办事处(镇人民政府)责令其限期公开,并通告全体业主。

第二十八条 业主委员会应当加强对公共收益和住宅专项维修资金使用的监管工作。严格审核资金用途、维修内容、施工单位、工程预算、资金额度等事项;组织征求业主意见并在小区内公示;维修方案和征求意见情况及时报送社区备案;邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

第二十九条 业主委员会的办公用房位置在_____ ,建筑面积_____。

第三十条 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,授权业主委员会向人民法院提起诉讼的,诉讼所产生的费用从共有部位经营收入列支或业主共同分摊。

第三十一条 业主委员会应协助物业管理企业督促违反约定不交纳物业服务相关费用的业主交纳物业服务相关费用。经书面催交,无正当理由逾期不交纳物业服务相关费用的业主,业主委员会可以授权物业管理企业在本物业管理区域进行公示等方式进行催交。

第三十二条 物业管理区域发生《广东省物业管理条例》第五十五条规定行为时,业主委员会应当根据管理规约及时予以劝阻、制止;劝阻、制止无效的,业主委员会应当及时报告有关行政主管部门,有关部门应当依法及时处理,相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第三十三条 业主委员会任期届满**3**个月前,应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的,业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求,街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。

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

业主委员会任期届满,不得继续履行职责。

第三十四条 有下列情形之一的,可在街道和社区党组织指导下,由社区居委会代行业主委员会职责:

(一)不具备成立业主大会条件或具备成立条件后**6**个月内未能筹备召开首次业主大会会议的;

(二) 业主委员会任期届满终止，新一届业主委员会未能及时产生的；

(三) 业主委员会不按规定召开业主大会，或虽经街道（镇）协商确定召开时间，但逾期仍未召开的。

第三十五条 业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担民事责任；严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的，依法追究相关责任。

第四章 附 则

第三十六条 业主大会会议表决通过的有关本议事规则的决定均为本规则的组成部分；本议事规则的修订经业主大会会议表决通过后生效。本规则未尽事项由业主大会补充。

第三十七条 本业主大会议事规则自首次业主大会会议表决通过之日（__年__月__日）起生效实施。

第三十八条 经业主大会表决通过生效后的业主大会议事规则，业主委员会、物业服务企业各留存 1 份，报物业所在地有关部门备案。业主需要议事规则，由业主委员会提供。

示范文本 31

物业小区管理规约

(示范文本)

第一章 总 则

第一条 为加强_____ (物业名称,以下简称本物业)物业管理区域的物业管理,维护全体业主和物业使用人的合法权益,维护公共环境和社会秩序,保障物业的安全与合理使用,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理条例》等法律法规的有关规定,制定本物业管理规约。

第二条 本管理规约由本物业的业主大会表决通过,对物业管理区域内全体业主及物业使用人均具有约束力并须自觉遵守。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业的基本情况

物业名称: _____;

座落位置: _____;

物业类型: _____;

总建筑面积: _____平方米;

物业管理区域四至: 东至_____ ; 南至_____ ;
西至_____ ; 北至_____。

物业管理办公用房建筑面积_____平方米;坐落:_____。

业主委员会办公用房建筑面积_____平方米;坐落:_____。

第四条 根据有关法律法规和物业买卖合同,业主共同享有以下物业共用部位、共用设施设备的共有权:

(一)单幢建筑物的全体业主共用部位,包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面、_____、_____、_____等;

(二)单幢建筑物的全体业主共用设施设备,包括该幢建筑物的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、照明设施、消防设施、避雷设施、_____、_____、_____等;

(三)物业管理区域内属全体业主的共用部位和共用设施设备,包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备房、物业服务用房、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备、_____、_____、_____等;

(四)物业管理区域_____;

(五)其他依据法律法规规定属于全体业主共有的场所及设施设备。

第三章 物业的使用

第五条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利,但不得擅自改变物业使用性质,不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条 业主应遵守法律、法规的规定,按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则,在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条 业主因特殊情况需要改变物业设计用途的,业主应在征得有利害关系的业主书面同意后,报有关行政主管部门批准,依法办理相关手续,并告知业主委员会和物业服务企业。

第八条 业主、物业使用人在物业使用中,不得有下列行为:

(一)《湛江市物业管理条例》第四十条规定的禁止行为;

(二)高空抛物,在阳台、窗户等临边位置置放物品,造成高空坠物隐患;

(三)_____;

(四)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第九条 业主(物业使用人)使用电梯、扶梯时,应遵守电梯、扶梯使用管理规定。

第十条 业主和物业使用人应当遵守下列停车、充电的规定:

(一)遵守物业管理区域内的停车管理规定、车位使用协议及充电管理规定;

(二)___吨以上货车(搬家等特殊情况除外)、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区;

(三)机动车辆在小区内行驶,时速不得超过___公里,禁止鸣笛、练车;

(四)机动车应按规定的车位停放,禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放,禁止占用楼道、机动车停车位停放非机动车;

(五) 漏油、漏水的车辆及报废、弃置的车辆不得停放在小区公共车位内;

(六) 规范使用充电设施, 禁止私拉电线为电动自行车充电;

(七) 禁止擅自在公共停车位上安装任何设置, 车辆停放期间, 防盗报警器应使用静音, 防止发生噪音影响他人生活和休息;

(八) 因应小区车位需求情况, 业主委员会应会同物业服务企业及时制定调整小区共有场地车辆停放管理规定;

(九) 按规定缴纳停车费;

(十) 严格落实《加强电动自行车火灾防范九项措施》;

(十一) _____。

第十一条 业主转让或者出租物业时, 应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人, 并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内, 将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

业主出租物业时, 要了解承租人的居住人员信息, 防止群租, 影响他人的生活和安全。并应当按规定向有关部门登记备案。

第十二条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物时, 应遵守有关饲养规定, 并应遵守以下约定:

(一) 不得在公共场所大小便;

(二) 进入公共场所做好安全防范措施, 以防伤及他人;

(三) 不得因喧哗妨碍他人休息。

(四) _____。

第四章 物业的维修养护

第十三条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第十四条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时, 业主或物业服务企业应事先告知相关业主, 相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护的, 造成物业损坏及其他损失的, 应承担相应的赔偿责任。

第十五条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下, 必须及时进入物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的, 物业服务企业应向相邻业主说明情况, 并在第三方(如所在地居委会或派出所或____)的监督下, 进入相关业主的物业专有部分进行抢修, 事后应及时通知相关业主并做好善后工作, 抢修产生的相关费用由责任人承担。

第十六条 因维修养护物业或者公共利益, 业主确需临时占用、

挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应告知业主委员会、物业服务企业，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

第十七条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患，相关业主和物业使用人应当积极配合。

第十八条 全体业主应按规定交存和使用住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。住宅专项维修资金使用须经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上业主参与表决，经参与表决的专有部分占建筑物总面积二分之一以上业主且占总人数二分之一以上业主同意。

房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

第五章 业主的共同利益

第十九条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据物业管理法律法规和本管理规约的规定，由物业服务企业制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等各项规章制度；

（二）以告知、规劝、公示、报警、___等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规和管理规约的行为；

（三）_____；

（四）经业主大会会议决定的其他权利。

第二十条 物业服务企业应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

第二十一条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制（或酬金制）方式。

包干制收费方式，是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。（酬金制是物业服务企业向业主按其拥有物业的建筑面积预收物业服务资金，在预收物业服务资金中按约定比例提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。）

第二十二条 物业服务费用关系到物业管理工作的正常开展和全体业主的共同利益，业主在办理物业交付手续后，均应积极履行义务，

自觉交纳物业服务费用。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第二十三条 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第二十四条 全体业主依法享有本物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的共有和共同管理的权利。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当经参与表决的专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意，并按照规定办理有关手续。所得收益归全体业主所有，可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或补充住宅专项维修资金，也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

第二十五条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备需要维修和更新、改造的，按照下列方式分摊费用：

（一）属于物业管理区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）上述（一）至（三）款情况外的共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊；

（五）涉及住宅加装电梯的，按照省、市既有住宅增设电梯办法等相关规定执行。

共用部位、共用设施设备使用维修和更新、改造优先使用业主个人住宅维修资金，业主分户账金额不足支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

第二十六条 利用物业共用部位、共用设施设备以及业主共有场地进行经营的所得收益，可以由业主大会决定的管理机构设立专项账户管理并定期向全体业主公开，管理机构不得擅自挪用。业主大会、业主委员会可以委托会计师事务所对管理机构进行审计并将审计报告通报全体业主。

第二十七条 业主对物业服务企业或业主委员会公示的经营性收益收支情况提出异议时，物业服务企业或业主委员会应及时答复。

第六章 业主的权利和义务

第二十八条 本物业管理区域内的业主依法享有以下权利：

- (一) 所拥有物业的专有部分的各项法定权利;
- (二) 按照物业服务合同的约定, 接受物业服务企业提供的服务, 监督物业服务企业履行物业服务合同;
- (三) 提议召开业主大会会议, 参加业主大会会议, 行使投票权, 并就物业管理的有关事项提出建议;
- (四) 提出修改本规约的建议;
- (五) 选举业主委员会成员, 并依法享有被选举权; 监督业主委员会的工作;
- (六) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用情况享有知情权和监督权;
- (七) 监督住宅专项维修资金的管理和使用;
- (八) 法律、法规规定的其他权利。

第二十九条 本物业管理区域内的业主依法履行以下义务:

- (一) 自觉遵守本规约及相关法律法规;
- (二) 自觉遵守本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;
- (四) 按时交纳物业服务费用, 按照国家有关规定交纳住宅专项维修资金;
- (五) 配合物业服务企业的物业管理活动, 配合对物业共用部位、共用设施设备进行的维修养护;
- (六) 业主应向业主委员会提供联系地址、通讯方式。在联系地址、通讯方式发生变更时, 应及时通知物业服务企业和业主委员会; 若因业主原因导致的联系中断, 由此造成的损失由业主承担; 业主委员会、物业服务企业或其他管理人不得泄露业主和物业使用人的住址、通讯、身份证等个人信息;
- (七) 法律、法规规定的其他义务。

第七章 物业的装修

第三十条 业主(物业使用人)需要装饰装修房屋的, 应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。同时, 物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关装修备案等事项书面告知业主(物业使用人)。业主(物业使用人)应按照与物业服务企业或业主委员会的约定及有关法律、法规的规定, 从事装饰装修行为, 遵守装饰装修的注意事项, 不得从事装饰装修禁止的行为。

物业服务企业可向业主(物业使用人)或装修企业收取装修保证金(押金)、装修人员出入证件押金(或工本费)。委托物业服务企

业清运装修垃圾的，清运费标准由双方协商确定。除此外，物业服务企业不得强制收取其他与装修相关的费用。

物业服务企业应当自业主、物业使用人告知装饰装修活动结束后，及时进行查验，未造成损坏的，自查验合格之日起三日内退还装修保证金。对物业共用部位及毗邻房屋造成损坏的，应当出具整改通知书，并自整改查验合格之日起三日内退还装修保证金。

第三十一条 业主（物业使用人）装修房屋时，应自觉遵守《湛江市物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法律法规规定进行装修。

第三十二条 在装饰装修中禁止下列行为：

（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

（二）损坏房屋承重结构、主体结构、改变房屋套型、将房屋进行分割搭建；

（三）破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标准；

（四）违法搭建建筑物、构筑物；

（五）占用或者损坏共用配套设施设备和相应场地，擅自移动共用配套设施设备；

（六）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

（七）违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗，架设、吊挂设施设备、户外广告设施，拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施；

（八）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（九）违法拆改燃气管道和设施；

（十）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（十一）禁止擅自改变原有消防设施及疏散通道的平面布置，对确需改变的，应取得具有资质的消防设计单位出具的明确意见书，同时应聘请有资质的施工单位进行改装；严禁擅自占用、装修消防电梯及消防楼梯前室的行为；

（十二）_____；

（十三）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第三十三条 业主（物业使用人）应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第三十四条 为保证业主（物业使用人）的正常休息，本物业管理区域的装饰装修施工时间为_____，其他时间不得施工。

原则上不允许在节假日进行装修。因特殊情况需要装修，应取得

受影响业主、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会的同意，并应视具体情况相应缩短装修时间。

业主(物业使用人)应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第三十五条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第八章 违约责任

第三十六条 业主(物业使用人)应自觉遵守本管理规约，对违反管理规约，造成其他业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依据本管理规约向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费，不交存住宅专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其如下共同管理权的行使予以限制：_____。

第九章 附 则

第三十七条 本管理规约所称物业的专有部分，是指由业主独立使用、能够产权登记并具有排他性的房屋、摊位等特定空间。

第三十八条 本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，按《广东省物业管理条例》第七十条确定。

第三十九条 业主转让物业时，应提前通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本管理规约承诺书。出租物业时，承租人应在租赁合同中承诺遵守本管理规约。如物业继受人或承租人未签署本管理规约承诺书，不免除遵守本管理规约及履行义务的责任。

第四十条 本管理规约业主委员会、物业服务企业各留存一份，并报属地有关部门备案，业主如有需要，可联系业主委员会提供。

第四十一条 本管理规约的制定、修改，自业主大会表决通过之日起生效。