

无锡市人民政府办公室文件

锡政办发〔2019〕17号

市政府办公室关于转发市住房城乡建设局 无锡市业主大会和业主委员会活动 指导规则的通知

各市（县）、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

市住房城乡建设局《无锡市业主大会和业主委员会活动指导规则》已经2018年12月27日市政府第42次常务会议审议通过，现转发给你们，请认真贯彻执行。

无锡市人民政府办公室

2019年3月4日

（此件公开发布）

无锡市业主大会和业主委员会活动指导规则

市住房和城乡建设局

第一章 总 则

第一条 为了规范业主大会、业主委员会的活动，维护业主合法权益，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《无锡市物业管理条例》等法律法规及有关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本市行政区域内成立业主大会、选举业主委员会及其活动适用本规则。

第三条 业主大会由同一个物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。

第四条 业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

第五条 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会和业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第六条 市物业管理行政主管部门负责全市业主大会、业主委员会活动的宏观指导和监督，以及相关制度、示范文本的拟定

等工作。

市（县）、区物业管理行政主管部门负责本辖区内业主大会、业主委员会活动的指导和监督。

街道办事处（镇人民政府）负责指导和监督业主大会、业主委员会的成立、日常运作和换届选举；及时处理业主、物业使用人和业主委员会在物业管理活动中的投诉；会同物业管理行政主管部门调处业主、业主委员会与物业服务企业，业主与业主委员会之间的纠纷；开展业主大会、业主委员会活动等相关政策法规的宣传。

社区居（村）民委员会协助街道办事处（镇人民政府）做好业主大会、业主委员会活动的相关工作。

第七条 街道办事处（镇人民政府）应当会同市（县）、区物业管理行政主管部门建立由社区居（村）民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业、建设单位等组成的联席会议制度，必要时可以邀请综合治理、信访、司法行政、基层法院、仲裁机构等单位参加。联席会议由街道办事处（镇人民政府）负责召集、主持，协调处理业主委员会换届选举和物业服务企业交接过程中出现的问题，以及其他重大物业管理纠纷。

有下列情形之一的，应当召开联席会议：

- （一）业主委员会不依法履行职责的；
- （二）业主委员会选举、换届过程中出现问题的；
- （三）履行物业服务合同中出现重大问题的；

- （四）提前终止物业服务合同的；
- （五）物业服务企业退出和交接过程中出现问题的；
- （六）需要协调解决其他物业管理问题的。

街道办事处（镇人民政府）负责整理、保管联席会议的记录或者形成的会议纪要。联席会议成员单位应当按照会议纪要或者议定的事项落实责任。

第二章 业主大会

第一节 业 主

第八条 经依法登记取得或者根据物权法规定取得建筑物专有部分的所有权人为业主。

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，可以认定为业主。

第九条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- （二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （四）参加业主大会会议，行使投票权；
- （五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位和共用设施设备以及相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位和共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（五）按时交纳物业服务费用；

（六）法律、法规规定的其他义务。

第十一条 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，不得以放弃权利不履行义务。

第二节 一般规定

第十二条 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个管理区域只能成立一个业主大会。只有一个业主的，或者业主较少（低于 100 人）且经全体业主同意，决定不成立业主大会的，由

业主共同履行业主大会职责。

第十三条 业主户数超过 300 户的住宅小区，可以由全体业主共同决定是否设立业主代表大会。

业主代表大会履行业主大会职责。设立业主代表大会的住宅小区不再设立业主大会。

本规则中业主大会和业主代表大会统称为业主大会。

第十四条 业主大会自首次业主大会表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第十五条 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委员；
- （四）确定物业服务内容、标准及物业服务收费标准和业主费用分摊方案；
- （五）选聘、解聘、续聘物业服务企业，决定选聘物业服务企业的方式、方案；
- （六）决定依法改建、重建建筑物及其附属设施；
- （七）决定专项维修资金筹集使用、管理事项；
- （八）依法对物业管理区域的分立、合并作出决定；
- （九）制定、修改利用共用部位和共用设施设备经营所得的收益分配、使用方案，包括收益资金使用额度的授权、管理方式等；

（十）制定利用共有道路或者其他共有场地依法用于停放汽车的车位管理方案、收费标准；

（十一）审议并监督业主委员会工作报告、经费使用情况，审议并监督业主委员会利用物业共用部位和共用设施设备经营性收支使用情况；

（十二）有权撤销业主委员会作出的决定；

（十三）决定物业管理区域内涉及业主共同利益的其他物业管理事项。

决定前款第六项和第七项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意；决定前款第八项的，应当由各自所代表分立或者合并区域的专有部分占建筑物总面积 50% 以上的业主且占总人数 50% 以上的业主同意；决定前款其他事项的，应当经专有部分占建筑物总面积 50% 以上的业主且占总人数 50% 以上的业主同意。

第十六条 管理规约应当对下列主要事项作出约定：

（一）物业的使用、维护、管理，包括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；

（二）专项维修资金的筹集、管理和使用；

（三）利用物业共用部位和共用设施设备经营所得的收益使用分配，以及收益的管理方式（委托物业服务企业还是由业主委员会自行管理）；

（四）业主共同利益的维护；

- (五) 业主共同管理权的行使；
- (六) 业主应尽的义务；
- (七) 违反管理规约应当承担的责任。

管理规约对全体业主具有约束力。管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。

第十七条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

- (一) 业主大会名称以及相应的物业管理区域；
 - (二) 业主委员会职责；
 - (三) 业主委员会议事规则；
 - (四) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；
 - (五) 业主投票权数的确定方法；
 - (六) 业主代表的产生方式；
 - (七) 业主大会会议的表决程序；
 - (八) 业主委员会委员的资格、人数和任期；
 - (九) 业主委员会换届选举、补选办法等；
 - (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- 决定设立业主委员会专职财会人员的，明确聘用方式、职责、薪酬标准；
- (十一) 是否授权业主委员会聘用法律顾问及其薪酬标准；
 - (十二) 经营性收益使用和分配的具体办法；
 - (十三) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

第三节 首次业主大会会议筹备

第十八条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

（一）物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到50%以上的；

（二）物业管理区域内业主已入住户数的比例达到50%以上的。

第十九条 物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，建设单位应当按照物业所在地的街道办事处（镇人民政府）的要求，报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域划分资料；
- （二）房屋及建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （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。

第二十条 符合成立业主大会条件的，街道办事处（镇人民政府）应当自收到建设单位或者10人以上的业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后60日内，组织成立首次业主大会筹备组。市（县）、区物业管理行政主管部门应当指导筹备组开展工作。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作，不得阻挠筹备组正常工作。

筹备召开首次业主大会会议所需的交通、通讯、场地租赁、宣传、文印资料等费用由建设单位承担。

第二十一条 街道办事处（镇人民政府）应当按照下列要求和程序组织成立首次业主大会筹备组：

（一）确定筹备组人数，筹备组人数应当为 5 至 11 人的单数，其中业主成员不少于筹备组人数的 60%；

（二）依法确定筹备组业主成员的推荐产生办法，并在物业管理区域内显著位置张贴公告；征集业主报名参加筹备组的，征集期不少于 15 日；

（三）组织建设单位、公安派出所、社区居（村）民委员会派员参加筹备组；

（四）筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）代表担任，也可由街道办事处（镇人民政府）指定筹备组其他人员担任；

（五）拟定筹备组成员名单，并在物业管理区域内显著位置公示，公示期不少于 7 日。业主对拟定的筹备组成员名单中业主成员有异议的，应当在公示期内实名书面向街道办事处（镇人民政府）提出，说明理由并附相关证明材料，由街道办事处（镇人民政府）负责协调解决，并作书面回复；

（六）街道办事处（镇人民政府）可以根据推荐和报名情况，邀请其他热心业主或者业主家庭成员作为筹备志愿者，协助筹备

工作；

（七）公示结束后，报市（县）、区物业管理行政主管部门备案；

（八）筹备组经市（县）、区物业管理行政主管部门备案后，在物业管理区域内显著位置公告筹备组成立情况。公告内容包括筹备组成立时间、成员组成、成员姓名、分工、联系方式以及筹备志愿者的组成，公告期不少于7日。筹备组自公告之日起成立；

（九）筹备组应当接受物业管理行政主管部门培训，时间不少于半天，并在培训记录上签字；

（十）筹备组自成立之日起7日内召开筹备组会议。

第二十二条 筹备组工作原则如下：

（一）筹备组组长负责召集和主持筹备组会议，在筹备组首次会议上确立筹备组的基本议事规范、程序和分工；

（二）筹备组表决事项时，应当经半数以上成员同意；

（三）筹备组成员在进行表决时应当在决议上签字，注明“同意”或“反对”；

（四）筹备组发布公示、公告等书面决定的，应当经筹备组组长签发，并告知街道办事处（镇人民政府）；

（五）筹备组会议应当形成书面记录，并经参加会议的筹备组成员签字确认；

（六）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或者其他组织的除外。

街道办事处（镇人民政府）应当协调指导筹备过程中的各项事宜。筹备组组长不履行前款规定职责的，街道办事处（镇人民政府）应当另行确定筹备组组长。

第二十三条 筹备组应当自成立之日起 90 日内，完成以下筹备工作：

（一）草拟关于本物业管理区域是否设立业主代表大会制度，并据此草拟业主大会议事规则和管理规约草案。

（二）统计本物业管理区域内专有部分建筑面积和业主人数，确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数。

（三）确定首届业主委员会委员候选人产生办法，组织产生业主委员会候选人名单；拟设立业主代表的，组织产生业主代表候选人名单。

（四）制定首次业主大会会议召开方案，确定首次业主大会会议召开时间、召开地点、表决事项、表决规则等。

（五）首次业主大会设立监票人的，确定监票人选产生办法，组织产生业主大会监票人名单。

（六）确定筹备及召开首次业主大会会议费用预算明细和费用结算方案等。

（七）确定筹备组业主成员是否需要回避业主委员会候选人的选举；如需回避的，则增补筹备组成员。

（八）将上述一至七项所列内容在物业管理区域内的显著位置公示，公示期不少于 7 日。公示中明确征集业主意见的征集期

限以及意见汇总方式。业主在征集期限内书面提交意见建议的，筹备组应当予以签收。

（九）汇总征集的书面建议，经筹备组会议形成拟提交表决的议案表决稿和建议采纳情况说明。

第四节 首次业主大会会议的召开

第二十四条 首次业主大会应当按照本规则有关的规定组织召开。

首次业主大会会议内容包括：

- （一）表决通过管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举产生业主委员会委员、候补委员；
- （三）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

第二十五条 筹备组应当自成立之日起 90 日内组织召开首次业主大会会议。因特殊原因超过 90 日仍未召开首次业主大会的，经街道办事处（镇人民政府）确认后可以适当延长时间，但延长时间不宜超过 30 日。

超过期限，且未得到街道办事处（镇人民政府）确认的，街道办事处（镇人民政府）应当及时予以指导和协调，并确定是否需要继续召开业主大会。经确定无法继续召开的，由街道办事处（镇人民政府）公告首次业主大会筹备组解散。

第二十六条 管理规约、业主大会议事规则经业主大会通过，但当选的业主委员会委员达到 5 人及以上但未达到预定人数的，筹备组应当向街道办事处（镇人民政府）书面报告，在街道办事

处（镇人民政府）指导下，可延长 30 日进行补选，对第一轮未选上的候选人进行第二轮补选。候选人需要调整的，筹备组应当向街道办事处（镇人民政府）书面报告并进行增补；第二轮补选仍未达到预定人数的，可以成立业主委员会，业主委员会人数以最终入选人数的单数为准。最终入选人数为偶数的，排名最后一位的列为候补委员。

第二十七条 管理规约、业主大会议事规则经业主大会通过，但当选的业主委员会委员未达 5 人以上的，筹备组应当向街道办事处（镇人民政府）书面报告，在街道办事处（镇人民政府）指导下，可以延长 30 日对第一轮未选上的候选人进行第二轮补选；候选人需要调整的，筹备组应当向街道办事处（镇人民政府）书面报告并进行增补。经第二轮补选业主委员会委员人数仍未达到 5 人以上的，本次业主大会召开失败。

第二十八条 首次业主大会未能通过法定表决事项，或者参加人数达不到法定条件的，筹备组应当宣布首次业主大会召开失败，并书面报告街道办事处（镇人民政府）。再次筹备失败的，街道办事处（镇人民政府）根据实际情况可以指导成立物业管理委员会。

第二十九条 首届业主委员会首次会议结束后，筹备组将有关资料移交业主委员会后自行解散。

第五节 业主大会会议

第三十条 业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分

占建筑总面积 50%以上的业主且占总人数 50%以上的业主参加。

第三十一条 业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明本次参加业主大会所委托的事项、委托权限和期限，由业主本人签字，并由委托人转交业主大会。业主常用联系方式和地址发生变化的，应当及时告知物业服务企业、首次业主大会筹备组或者业主委员会。因发生变化未及时告知而产生的法律后果，由业主个人承担。

第三十二条 采用业主代表大会形式的，应当以幢、单元、楼层（非住宅类）等单位，推选一到三名业主代表参加业主大会会议。

业主代表应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。业主代表的推荐方法，由业主大会议事规则确定。业主代表的人数、任期、条件、更换、罢免应当在议事规则中明确，任期应当与同期业主委员会的任期同步。

第三十三条 业主代表可以召集所代表区域的业主成立业主小组，业主小组议事由业主代表主持，主要讨论业主大会提交的事项、业主委员会提出的各项管理事项的建议以及业主本人的各项建议和意见。

召开业主小组会议可以采用会议形式，也可以采用书面征求意见形式。业主小组会议应当做好相应记录。

第三十四条 由业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议前 15 日内，就会议拟表决的事项书面征求

其所代表的业主的意见；表决意见经业主本人签字后，由业主代表向业主大会会议呈交。

业主代表因故无法参加业主大会的，应当事先指定所代表区域内的一名业主参加，并出具业主代表本人签字的书面委托书。

第三十五条 业主大会会议按照下列程序组织召开：

（一）起草业主大会会议表决的内容、会议召开形式、时间、地点、议题和议程，制定征询意见表或者表决票，核实业主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

（二）会议召开时间、召开地点、表决方式、表决事项、表决规则等内容，于业主大会召开 15 日前在本物业管理区域内的每个出入口、大堂、电梯厅等人员进出通道进行公告，并以书面形式告知街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门。有条件的可以在主要媒体上公告；

（三）表决票、选票可通过设立投票箱、上门或者寄挂号信、快递、传真、网络等可追溯方式发放和回收，并在公告要求的时间内完成投票工作。因客观原因不能按期完成投票工作的，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下确定是否延期，并在物业管理区域内公告；

（四）业主大会会议决定应当在物业管理区域内公告，接受业主的查询和监督。业主委员会应当对业主大会会议情况作书面记录并存档。

第三十六条 业主大会会议可以采用集体讨论或者书面征

求意见的形式召开。

采用书面征求意见形式召开的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公告。需要投票表决的，表决意见应当由业主本人签名。

第三十七条 业主大会按照下列方式确认参加会议的业主：

- （一）业主到会并在会议签到表上确认；
- （二）业主在表决票上或者表决票发放表上确认；
- （三）业主大会议事规则以及法律法规规定的其他方式。

业主可以书面委托代理人出席业主大会会议。物业服务企业工作人员不得以业主代理人身份出席。

第三十八条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

- （一）专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，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。

第三十九条 业主大会确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

- （一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；
- （二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第四十条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

第四十一条 一个专有部分面积有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为一人。业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权。业主为法人或者其他组织的，由其法定代表人行使投票权。

第四十二条 业主大会的表决票选项应当明确为赞成和不成赞成两项。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由业主大会议事规则规定。但不适用首次业主大会会议的表决，也不适用于业主委员会委员的选举。

已表决的多数票原则上应当有物业管理区域内专有部分占建筑总面积 1/3 以上的业主且占总人数 1/3 以上的业主。

第四十三条 召开业主大会会议时，应当邀请街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会参加。

街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会应当派员对业主大会会议进行指导、监督。

第四十四条 业主委员会应当对业主大会会议进行书面记录并存档；其中社区居（村）民委员会组织召开的业主大会会议记录由社区居（村）民委员会书面记录并存档。

业主委员会应当在业主大会结束后 7 日内，将业主大会决定

在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于 10 日，并以书面形式告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会和市（县）、区物业管理行政主管部门。

第六节 业主大会定期会议和临时会议

第四十五条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年至少召开一次，听取业主委员会年度工作报告，表决需要提交业主大会审议的事项。

第四十六条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积 20%以上且占总人数 20%以上的业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）街道办事处（镇人民政府）或者社区居（村）民委员会根据实际情况认为需要召开临时会议并向业主委员会发出书面提议的；

（四）业主大会议事规则或者管理规约确定的其他情况。

属于前款第一项情形的，符合法定人数的业主应当书面向业主委员会提议，并书面报送街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会。书面提议应当附提议业主本人的签名、联系电话、房号。业主委员会和社区居（村）民委员会有权核实提议人的业主身份及其专有部分面积，无法核实业主身份的提议人其提

议无效。书面提议未违反相关法律法规的，业主委员会在接到提议后 30 日内，应当就所提的议题组织召开业主大会会议。

第三章 业主委员会

第一节 业主委员会的产生和职责

第四十七条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由 5 至 11 人单数组成。业主委员会委员应当是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）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）具有一定的组织能力；
- （六）具备必要的工作时间。

第四十八条 有下列情形之一的，不宜作为业主委员会委员候选人：

- （一）违反国家法律法规，正在被立案侦查，或者曾受过刑事处罚未满三年的；
- （二）违反党纪、党规，正在被立案调查，或者曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的；

（三）参与邪教组织，或者非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

（四）利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；

（五）采用不正当手段阻挠业主大会、业主委员会会议正常召开、选举及表决的；

（六）在本小区物业服务企业工作，应当回避的；

（七）拒缴或者未按合同约定缴纳物业服务费，或者煽动其他业主拒缴物业服务费的；

（八）拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；

（九）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法部门责令整改且尚未整改到位的；

（十）法律法规规定的其他情形。

第四十九条 推荐业主委员会候选人时，要充分考虑物业规模、不同物业形态的物权份额，专业、年龄结构互补，以及委员的代表性和广泛性。

引导和支持业主中的党员、“两代表一委员”，以及具有财务、法律、工程、环境等专长的业主积极参选业主委员会委员。

鼓励符合条件的社区（村）“两委”班子成员，通过法定程序进入业主委员会，有条件的可以兼任业主委员会主任。

第五十条 业主大会筹备组或者业主委员会换届工作筹备组应当对参选业主委员会委员的人选进行甄选，按照业主委员会

委员候选人产生办法，提出候选人名单，并提请街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会审核把关。经审核的候选人名单在物业管理区域内进行不少于5日的公示后，提交业主大会进行选举。

第五十一条 业主委员会是否实行差额选举以及实行差额选举的差额比例由业主大会议事规则确定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员但得票数达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补委员，并在业主委员会委员出缺时依次递补。

候补委员人数由业主大会议事规则确定，但最多不得超过业主委员会委员总数的50%。

第五十二条 业主委员会委员实行任期制，每届任期为三到五年，可连选连任。具体人数、任期由业主大会议事规则确定。

第五十三条 首届或者换届后的业主委员会应当自选举之日起7日内，由街道办事处（镇人民政府）组织召开第一次会议，推选产生业主委员会主任、副主任，确定其他委员分工。

第五十四条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （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）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行合同，督促业主交纳物业服务费及其他相关

费用；

- （五）监督管理规约的实施；
- （六）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （七）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （八）根据业主大会决定，聘请专职财务人员、法律顾问；
- （九）协助街道办事处（镇人民政府）换届改选工作组对业主委员会的换届改选；
- （十）业主大会赋予的其他职责。

第五十五条 业主委员会应当按照规定的时间、时限向业主公布下列情况和资料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- （二）业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同，包括服务方案、服务标准、收费标准；
- （四）根据业主大会决定，公布财务人员、法律顾问人员名单；
- （五）利用物业共用部位和共用设施设备经营收益的使用情况；
- （六）占用业主共有道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况；
- （七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- （八）其他应当向业主公开的情况和资料。

第二节 业主委员会备案

第五十六条 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列材料向街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门备案：

- （一）业主委员会备案申请表；
- （二）业主委员会委员名单；
- （三）业主大会议事规则和管理规约；
- （四）业主大会会议记录和会议决定；
- （五）业主大会会议决定的涉及业主共有和共同管理权的其他重大事项；
- （六）其他应当提供的材料。

对符合规定的，街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门应当予以备案；对手续不齐全的，应当告知理由，并指导业主委员会按照要求完善备案材料。

业主大会、业主委员会以及管理规约和业主大会议事规则等事项发生变更的，应当在变更之日起 30 日内将变更内容书面报告原备案部门。

第五十七条 市（县）、区物业管理行政主管部门应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明。

业主委员会持备案证明、印章刻制证明向公安机关申请刻制业主大会和业主委员会印章，并依法使用印章。

印章内容应当包括任期时限，印章所刻名称应当与经依法批

准的物业名称保持一致。印章刻制后 5 日内，业主委员会应当持印章到市（县）、区物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）以及社区居（村）民委员会办理印章印模留存手续。

第五十八条 使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则或者业主大会会议决定。

使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议决定。

第五十九条 业主委员会完成备案后，市（县）、区物业管理行政主管部门应当对业主委员会成员进行物业相关知识培训。

第三节 业主委员会会议制度

第六十条 业主委员会应当按照业主大会议事规则以及业主大会的决定召开会议。经 1/3 以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为必要的，应当召开业主委员会会议。

第六十一条 业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责的，可以委托副主任召集。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定应当经业主委员会 1/2 以上的委员同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。候补委员可以列席业主委员会会议。

业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处（镇人民政府）或者市（县）、区物业管理行政主管部门指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

第六十二条 召开业主委员会会议时，可以邀请社区居（村）

民委员会参加；重大事项可以邀请街道办事处（镇人民政府）或者市（县）、区物业管理行政主管部门参加。

住宅小区的业主委员会作出的决定，应当告知街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门。

第六十三条 业主委员会会议涉及提请业主大会讨论事项的，应当于会议召开7日前，在物业管理区域内显著位置公告会议内容和议程，听取业主和物业使用人的建议和意见，并告知街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会。

业主委员会会议作出决定的，应当于5日内将决定内容在物业管理区域内显著位置公告，并告知街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会。

业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

第六十四条 业主委员会应当建立工作档案。

工作档案由专人保管，主要包括以下材料：

（一）《业主委员会工作记录簿》，主要记录业主大会、业主委员会会议记录、决定；

（二）业主大会议事规则、管理规约、业主委员会工作规则和物业服务合同；

（三）业主委员会选举及备案资料；

（四）业主委员会工作经费账目，利用物业共用部位和共用设施设备经营所得的收益分配和使用情况；

- (五) 业主及业主代表名册；
- (六) 业主意见和建议；
- (七) 专项维修资金筹集及使用账目；
- (八) 各项公告、通知、决定、抄报等记录。

业主委员会应当自任期届满之日起 10 日内，将工作档案、印章及其他属于全体业主所有的账物交给新一届业主委员会。

第六十五条 业主委员会应当根据业主大会议事规则，每年定期通过公告等形式向全体业主报告上一年度工作情况，并通报街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会。

业主有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当予以答复。

第六十六条 两个以上物业管理区域共用设施设备的，应当建立业主委员会共商会议制度。业主委员会共商会议由街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会和市（县）、区物业管理行政主管部门以及相关物业管理区域的业主委员会、物业服务企业组成。共商会议由街道办事处（镇人民政府）负责召集，明确和解决共用设施设备的管理方式、维护成本分摊等事项。

第四节 业主委员会委员资格的终止

第六十七条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其业主委员会委员、候补委员资格自行终止：

- (一) 因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域内业主的；

- (二) 丧失民事行为能力或者因疾病等原因无法履行职责的；
- (三) 住宅项目，连续一年以上不在本物业管理区域内居住的；
- (四) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- (五) 法律、法规以及管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

第六十八条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，应当按照业主大会确定的规则予以更换或者罢免：

- (一) 本人及其配偶、直系亲属与物业服务企业有直接利害关系的；
- (二) 损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质且未改正的；
- (三) 未按照规定交纳物业服务费用或者专项维修资金且未改正的；
- (四) 有严重不良信用记录或者犯罪记录的；
- (五) 不履行委员职责或者无故缺席业主委员会会议连续 3 次以上的；
- (六) 违反法律法规、管理公约，挪用、侵吞属于全体业主所有的经营性收益等严重侵害全体业主合法权益的；
- (七) 鼓动或者煽动其他业主不缴纳物业服务相关费用等严重影响物业管理区域安定和公共秩序的；
- (八) 业主大会议事规则规定的其他情形。

第六十九条 罢免业主委员会委员、候补委员资格的，按照下列程序进行：

（一）经业主委员会 1/3 以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，召开业主大会进行罢免；

（二）由街道办事处（镇人民政府）或者社区居（村）民委员会提议，提请业主大会进行罢免；

（三）议事规则中已明确由业主大会授权业主委员会直接罢免。

第七十条 业主委员会委员资格变动的，应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公告 7 日。

不再担任业主委员会委员的，应当自不再担任之日起 3 日内将其保管的财务凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会，并做好交接手续。拒不移交的，业主委员会或者业主委员会委员可以请求街道办事处（镇人民政府）和公安机关协助移交。

第五节 业主委员会补选、重选和换届选举

第七十一条 业主委员会任期内，委员出现缺员的，应当进行补缺。设立候补委员的，从候补委员中按照得票多少依次递补；未设立候补委员的，业主委员会应当在 2 个月内召开业主大会进行补选。

业主委员会主任或者副主任缺员的，应当在业主委员会委员中重新选出主任或者副主任，并向街道办事处（镇人民政府）和

市（县）、区物业管理行政主管部门办理变更备案。

第七十二条 业主委员会出现下列情形的，街道办事处（镇人民政府）应当组织重选：

（一）业主委员会任期未到，但经业主大会临时会议依法撤销的；

（二）业主委员会人数因辞职、终止资格等原因，候补递补后人员不足规定总数 1/2，业主委员会依法停止工作的；

（三）业主委员会未正常履行职责达到半年以上，经街道办事处（镇人民政府）督促其履职仍未履职的；

（四）物业服务合同期满前 3 个月，业主委员会未组织召开业主大会确定续聘或者重新选聘物业服务企业，经街道办事处（镇人民政府）督促其限期召开，逾期仍未召开，导致物业管理区域无人管理的；

（五）管理规约、议事规则规定的其他情形。

第七十三条 业主委员会成立后，出现下列情况应当启动换届选举：

（一）业主委员会自然任期届满前 3 个月；

（二）管理规约、议事规则规定的其他情形。

第七十四条 业主委员会任期届满 3 个月前，应当书面告知街道办事处（镇人民政府）。

街道办事处（镇人民政府）应当按照规定成立换届工作筹备组。换届工作筹备组不需要建设单位参加，其他成员参照首次业

主大会筹备组产生。换届工作筹备组应当按照规定组织新一届业主委员会选举。

第七十五条 自换届工作筹备组产生至新一届业主委员会选举产生前，原业主委员会应当继续履行职责，并协助换届工作筹备组工作，因不履行职责造成的损失由相关责任人承担。但原业主委员会不得对下列事项组织召开业主大会会议作出决定：

（一）选聘、解聘物业服务企业；

（二）管理规约规定情形以外的物业维修、更新、改造等重大事项；

（三）其他重大事项。

第七十六条 业主大会选举产生新一届业主委员会之日起30日内，上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案等资料、印章以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，并办理交接手续。新一届业主委员会可以请求街道办事处（镇人民政府）和公安派出所协助移交。

新一届业主委员会应当自选举产生之日起30日内按照规定备案。

第六节 业主委员会工作经费及经营性收益管理

第七十七条 业主大会、业主委员会活动经费，业主委员会委员和财会人员津贴，法律顾问薪酬等按照业主大会议事规则的规定执行。

第七十八条 业主委员会可以根据业主大会的决定，委托物

业服务企业或者其他机构利用业主共用部位和共用设施设备从事经营活动。经营收入去除成本后，收益属于全体业主所有。具体使用办法由业主大会决定，其收支情况业主委员会应当定期书面公告。

经营性收益可以委托物业服务企业代管或者由业主委员会自行管理。委托物业服务企业代管的，物业服务企业应当单独设账。

第七十九条 业主大会议事规则明确经营性收益由业主委员会自行管理的，应当设置财会人员，并以业主委员会名义开设经营性收益账户。

开设经营性收益账户的，业主委员会应当持业主委员会备案证明材料、社区居（村）民委员会证明、业主委员会主任身份证号及联系电话等材料，向银行申请开设账户。

经营性收益账户不得以个人名义开设。

第八十条 经营性收益可以根据业主大会决定，直接用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金，以及弥补物业服务费不足等其他需要。

前期物业服务期间，经营性收益的使用管理由建设单位和物业服务企业按照规定在前期物业服务合同中约定。

业主委员会根据议事规则使用经营性收益时，应当通过业主委员会会议审议。经营性收益的使用额度应当根据业主大会议事规则的授权额度使用。

经营性收益应当按照规定使用，不得擅自挪作他用。

第八十一条 经营性收益的收支情况应当接受全体业主的监督以及社区居（村）民委员会的监督、指导和检查；每半年在物业管理区域内显著位置公示。公示项目包括总账、科目汇总表、明细表等。

第八十二条 新一届业主委员会应当对上一届业主委员会的工作经费和经营性收益收支等情况进行审核。审核时可以邀请街道办事处（镇人民政府）或者社区居（村）民委员会进行核查，也可以委托第三方进行审计。审核结果应当在物业管理区域内显著位置公示。

第七节 物业服务企业的选聘、续聘和自行管理

第八十三条 业主委员会应当在业主大会成立后3个月内，或者物业服务合同期满前3个月，组织召开业主大会，根据业主大会议事规则来确定续聘或者重新选聘物业服务企业。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满1个月前与物业服务企业续签物业服务合同。

业主大会决定重新选聘物业企业的，应当确定选聘的方式、方案。

第八十四条 采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、服务方案、收费标准、合同内容、合同期限、所选物业服务企业的信用实绩等情况征求业主意见，并在物业管理区域内公告，由业主大会表决确定物业服务

企业，确定后由业主委员会代表业主大会与物业服务企业签订合同。

第八十五条 采用招投标方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当事先将选聘方式、服务标准、收费标准、物业服务企业信用实绩、评标方式、委托评委方式、管理期限等招标方案和评标程序事先征求业主意见，并经业主大会表决通过。开标后，业主委员会代表业主大会与中标物业服务企业按照招标要求签订合同。

第八十六条 重新选聘物业服务企业期间，物业服务企业、业主应当按照原物业服务合同履行各自权利和义务。

业主委员会在物业服务企业选聘过程中，不得擅自作出决定或者越权签订物业服务合同。

第八十七条 业主大会决定由业主自行管理的，在决定自行管理之前，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下，对下列事项作出约定：

- （一）自行管理的执行机构（业主委员会）和负责人；
- （二）自行管理的内容、标准、费用和期限；
- （三）电梯、消防、监控安防等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，委托专业机构进行维修和养护的方案；
- （四）其他有关自行管理的内容。

以上事项应当向街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会和市（县）、区物业管理行政主管部门备案。

第四章 指导与监督

第八十八条 市（县）、区物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育活动，对业主大会筹备和召开、业主委员会选举和换届、物业服务企业续聘和选聘等工作加强指导监督。

第八十九条 街道办事处（镇人民政府）应当就首次业主大会筹备组成员、业主委员会候选人等人选产生办法依法加强指导，组织好上述人员的推荐工作；并对管理规约、业主大会议事规则等重要文件草案加强指导监督。

第九十条 业主大会、业主委员会对业主、物业使用人损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规规定以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失，相关业主可以依法向人民法院提出诉讼。

第九十一条 业主委员会委员、候补委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或者他人造成损失的，由本人承担赔偿责任。

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

业主委员会经业主大会授权或者同意作出的决定，造成业主

或者他人经济损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

第九十二条 业主对业主大会召开以及业主委员会选举产生质疑的，可以向街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门咨询，街道办事处（镇人民政府）和市（县）、区物业管理行政主管部门应当进行调查，并向业主作出书面答复。

第九十三条 对物业管理行政主管部门、街道办事处（镇人民政府）处作出的有关决定有异议的，业主和业主委员会可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第九十四条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，市（县）、区物业管理行政主管部门应当会同街道办事处（镇人民政府）责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第九十五条 业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主擅自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，给业主或他人造成损失的，由本人承担赔偿责任。

第九十六条 业主以及任何单位和个人不得在业主大会召开前后通过 QQ 群、微信群、上门等方式散布影响业主表决意向的虚假信息或者干扰其他业主自主决定，阻挠业主大会、业主委员会依法开展正常活动。

第九十七条 业主委员会未按照规定组织召开业主大会会议的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）申请责令其限期召开；逾期仍未组织召开的，由街道办事处（镇人民政府）和市（县）、

区物业管理行政主管部门指导、协助社区居（村）民委员会组织召开。

第九十八条 违反印章使用规定,保管人私藏印章拒不盖章,或者违反规定擅自盖章造成经济损失、不良影响的,由责任人承担。

印章遗失的,业主委员会持在主要新闻媒体上声明作废的凭证,到市（县）、区物业管理行政主管部门办理重新刻制印章的手续。

第五章 附则

第九十九条 本规则中管理规约、业主大会议事规则以及相关文件、表格的示范文本由无锡市住房和城乡建设局负责制定。

第一百条 本规则自 2019 年 5 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市中级人民法院，市检察院，无锡军分区，市各人民团体。

无锡市人民政府办公室

2019年3月11日印发
