

《广西壮族自治区物业管理条例》政策摘要之一——

业主大会和业主委员会成立相关指引

百色市住房和城乡建设局宣

目 录

- 一、符合下列情况应当召开首次业主大会会议
- 二、首次业主大会会议筹备组组成
- 三、筹备组组建流程图
- 四、首次业主大会和业主委员会成立程序流程
- 五、换届业主大会和业主委员会成立程序流程
- 六、开会前需要公布的材料
- 七、哪些事需要业主共同决定
- 八、首次业主大会会议的内容
- 九、公示首次业主大会会议决议
- 十、临时业主大会会议
- 十一、业主大会定期会议
- 十二、业主委员会的职责
- 十三、业主委员会应当及时公开的信息
- 十四、业主委员会备案
- 十五、印章刻制

一、符合下列情况应当召开首次业主大会会议(满足一个就可以)

- 1、交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总建筑面积三分之二以上；
- 2、交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内总人数的三分之二以上；
- 3、首套房屋交付使用满两年。

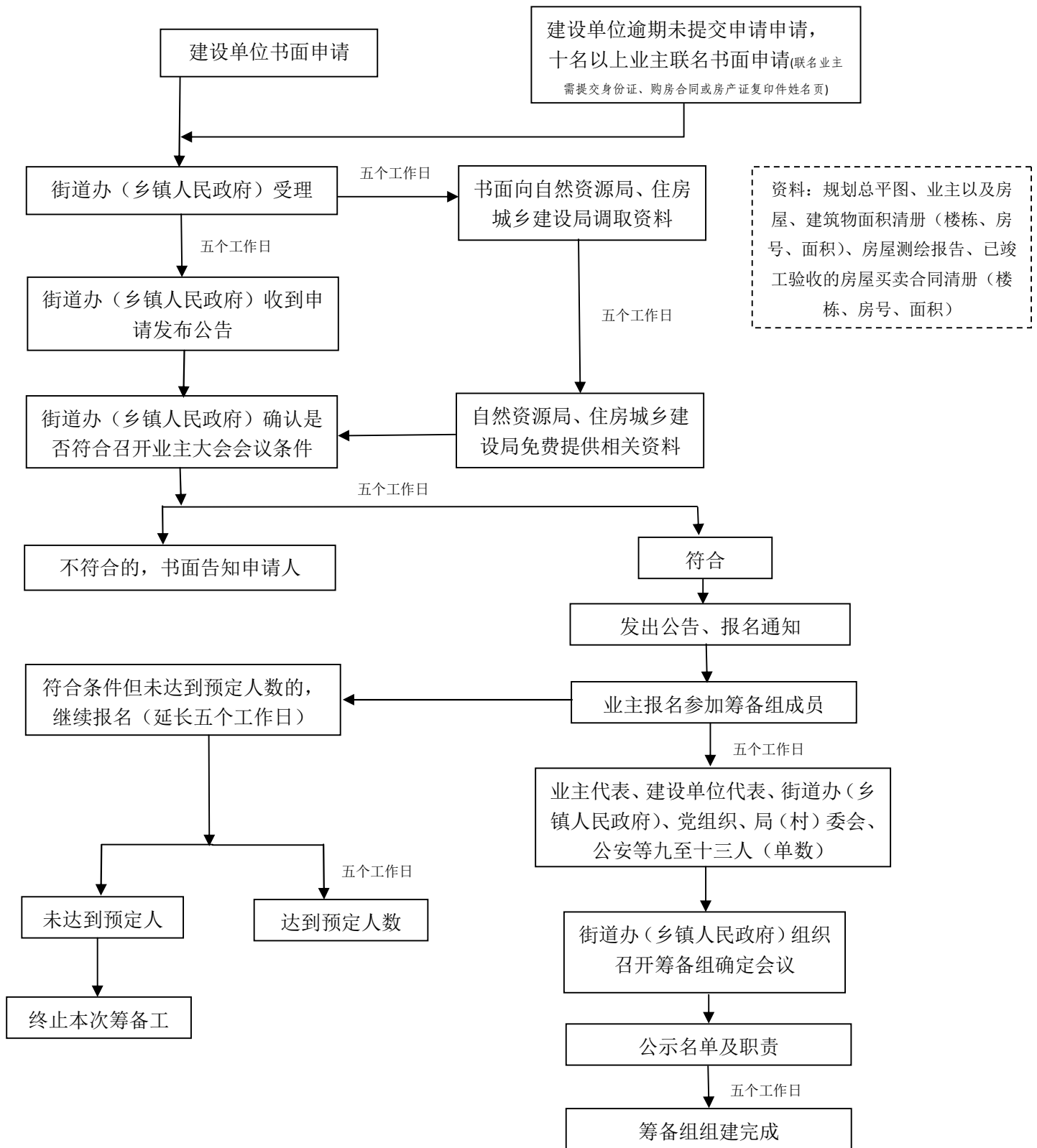
二、首次业主大会会议筹备组组成

- 1、建设单位代表一名
- 2、街道办事处或者乡镇人民政府代表一名
- 3、社区或者村党组织代表一名
- 4、辖区公安派出所代表一名
- 5、居（村）民委员会代表一名
- 6、业主代表

筹备组人数应当为九至十三人的单数，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

街道办事处、乡镇人民政府应当将筹备组成员名单在物业管理区域内公示，公示期不少于七日。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处、乡镇人民政府的公章。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处或者乡镇人民政府协调解决并确定最终名单。

三、筹备组组建流程图



街道办事处、乡镇人民政府自收到建设单位书面报告或者业主联名书面申请的六十日内组建首次业主大会会议筹备组。

四、首次业主大会和业主委员会成立程序流程

一、建设单位或十名以上业主联名向辖区乡镇（街道办）书面报告提出申请。（联名业主需提交身份证、购房合同或房产证复印件姓名页）

二、乡镇（街道办）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。

1、发布《关于成立首次业主大会会议筹备组的倡议》。（时间 7 日）

2、收齐业主大会筹备组成员自荐表后，发布《关于召开首次业主大会筹备组成员确定会议》的公告。

3、街道办主持召开筹备组成员确立会议，确定筹备组成员名单。

4、书面向自然资源局、住房城乡建设局调取规划总平图、业主以及房屋、建筑物面积清册（楼栋、房号、面积）、房屋测绘报告、已竣工验收的房屋买卖合同清册（楼栋、房号、面积）等相关资料。

（注：建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府代表、社区或者村党组织代表、辖区公安派出所代表、居（村）民委员会代表、业主代表。

筹备组人数应当为九至十三人的单数，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的二分之一。

三、筹备组公示《首次业主大会会议筹备组成员名单》及工作职责。（时间 7 日）

四、筹备组拟定并公示《业主大会议事规则》、《管理规约》和《业主委员会工作规则》的征求意见稿，收集修改意见。并发出《关于推荐业主委员会委员候选人的通知》和《首次业主大会会议讨论事项的公告》。（时间 7 日）

五、筹备组公示业主委员会委员候选人名单和简历，《业主大会议事规则》、《管理规约》、《业主委员会工作规则》（草案）。（时间 7 日）

六、筹备组对首次业主大会相关事项进行审核无误后在首次业主大会会议召开 15 日前发布《关于召开首次业主大会的通知》，确定召开会议的时间、地点、议题和议程。

（审核事项：选票的名字排序（按姓氏笔画以少到多）、会议的时间、地点、议题和议程）

七、召开业主大会，投票选举首次业主委员会委员、投票表决《业主大会议事规则》、《管理规约》和《业主委员会工作规则》。

八、召开首次业主委员会会议，推选产生主任、副主任。将首次业主大会的投票表决结果、首次业主委员会名单及工作职责进行公示。（时间 5 天）

九、备案、刻章。

（备注：1、成立的每一个进程应在小区拟文公示告知全体业主；2、召开的会议、公示文件应该留有影像记录材料）

五、换届业主大会和业主委员会成立程序流程

一、业主委员会任期届满前九十日，应当向辖区乡镇（街道办）书面报告提出申请。

二、乡镇（街道办）组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开业主大会会议。

三、筹备组拟定并公示《业主大会议事规则》、《管理规约》和《业主委员会工作规则》的征求意见稿（如继续沿用上一届的规约，可不进行表决），收集修改意见。并发出《关于推荐业主委员会委员候选人的通知》和《业主大会会议讨论事项的公告》。（时间 7 日）

四、筹备组公示业主委员会委员候选人名单和简历，《业主大会议事规则》、《管理规约》、《业主委员会工作规则》（如继续沿用上一届的规约，可不进行表决）。（时间 7 日）

五、筹备组对业主大会相关事项进行审核无误后在业主大会会议召开 15 日前发布《关于召开业主大会的通知》，确定召开会议的时间、地点、议题和议程。

（审核事项：选票的名字排序（按姓氏笔画以少到多）、会议的时间、地点、议题和议程）

六、召开业主大会，投票选举首次业主委员会委员、投票表决《业主大会议事规则》、《管理规约》和《业主委员会工作规则》（如继续沿用上一届的规约，可不进行表决）。

七、召开业主委员会会议，推选产生主任、副主任。将首次业主大会的投票表决结果、首次业主委员会名单及工作职责进行公示。（时间 5 天）

八、备案、刻章。

（备注：1、成立的每一个进程应在小区拟文公示告知全体业主。2、召开的会议、公示文件应该留有影像记录材料；3、业主委员会换届工作应在业主委员会任期届满前九十日开展，超过任期，则按首次业主大会流程进行）

六、开会前需要公布的材料

筹备组应当于业主大会会议召开 15 日前将召开业主大会会议通知及以下材料在物业管理区域公布：

- 1、业主大会会议议程；
- 2、《业主大会议事规则》（草案）、《管理规约》（草案）；
- 3、首次业主大会会议表决规则以及业主委员会选举办法；
- 4、《业主委员会工作规则》（草案）
- 5、业主委员会正式候选人基本信息及其本人符合《广西物业管理条例》第三十一条规定的书面承诺。
- 6、表决票和选票式样；
- 7、业主房号、业主人数以及所拥有的专有部分面积等；
- 8、其他表决事项。

七、哪些事需要业主共同决定（不得由业主委员会自行决定）

- 1、制定和修改管理规约、业主大会议事规则；
- 2、选举、更换、罢免业主委员会委员，决定业主委员会的任期；
- 3、选聘、续聘、解聘物业服务人或者决定自行管理；
- 4、确定或者调整物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
- 5、使用物业专项维修资金；
- 6、筹集物业专项维修资金；
- 7、改建、重建建筑物及其附属设施；
- 8、改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动以及经营收益的分配与使用；
- 9、业主大会、业主委员会工作经费以及业主委员会委员工作津贴的筹集、管理和使用；
- 10、改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- 11、成立业主监督委员会，选举、更换业主监督委员会委员；

12、法律、法规或者管理规约确定应当由业主共同决定的其他事项。

决定前款规定的事项，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。

业主共同作出的决定，应当加盖业主大会印章，并在物业管理区域内显著位置予以公告。

八、首次业主大会会议的内容

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

九、公示首次业主大会会议决议

计票完成后筹备组应当将表决事项、表决结果、参与表决和未参与表决业主的房号及其专有部分面积、委托表决的委托人和代理人房号、表决意见等情况按规定进行公示，公示期不少于十五日。

公示期内业主对表决结果有异议的可以凭有效身份证明原件向街道办事处、乡镇人民政府自己查询本人的投票信息；也可委托他人查询，委托他人查询的，代理人应当出具身份证明原件和书面委托书，委托书应当载明委托事项、委托权限以及期限。

业主大会筹备组或者业主大会会议召集人应当对参与表决和未参与表决业主的房号及其专有部分面积、姓名、委托表决的委托人和代理人房号、表决意见等情况进行详细记录，汇总全体业主表决意见及其结果，并将相关资料交街道办事处或者乡镇人民政府保存三年。

十、临时业主大会会议

- 1、占总人数百分之二十以上的业主以书面形式提议；

- 2、发生安全事故或者紧急情况需要业主大会决定；
- 3、管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情况；

除发生安全事故或者紧急情况需要临时召开业主大会会议外，业主委员会应当在会议召开前十五日将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置予以公示，并书面告知居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派人进行指导和监督。

十一、业主大会定期会议（至少每年召开一次）

业主大会定期会议应当审议以下内容：

- 1、上一年度物业管理报告、业主委员会工作报告、业主大会收支报告；
- 2、下一年度业主大会年度计划和预算方案；
- 3、物业管理的其他事项。

十二、业主委员会的职责

- 1、执行业主大会的决定；
- 2、召集业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；
- 3、与业主大会选聘、续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；
- 4、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人履行物业服务合同，调解业主之间、业主与物业服务人之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- 5、监督管理规约的实施，对违反管理规约的行为进行制止；
- 6、督促业主支付物业费及其他相关费用；
- 7、组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；
- 8、提出业主共有部分经营管理方案以及经营收益的管理、分配与使用方案；

- 9、在物业管理区域内配合有关主管部门开展执法工作；
- 10、配合、支持街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会依法履行职责，在街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会监督、指导下参与社区治理工作；
- 11、业主大会赋予的其他职责。

十三、业主委员会应当及时公开的信息

- 1、业主大会议事规则、管理规约；
- 2、业主大会和业主委员会决定；
- 3、物业服务合同或者自行管理方案；
- 4、业主大会决定利用物业管理区域内道路、场地、架空层等业主共有部分划定公共车位停放车辆的位置及其处分情况；
- 5、物业专项维修资金的筹集、使用、收益情况；
- 6、物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配、使用详细情况；
- 7、业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴详细情况；
- 8、业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；
- 9、应当向业主、物业使用人公开的其他情况和资料。

前款第一项至第四项规定的事项应当持续公开；第五项至第七项规定的事项，应当每半年公布一次，公示期不少于三十日。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员的联系方式，并至少每年将工作情况通报全体业主。

十四、业主委员会备案

业主委员会自选举产生之日起三十日内，持下列资料像街道办事处或者乡镇人民政府备案：

- 1、业主大会成立和业主委员会选举情况；
- 2、业主大会议事规则、管理规约以及业主大会议事规则、管理规约内容与示范文本内容不一致的说明；
- 3、业主委员会委员、候补委员的名单、基本情况和书面承诺。

十五、印章刻制

业主委员会向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章时，应当提供街道办事处或者乡镇人民政府业主大会、业主委员会备案文书。业主委员会印章的印文应当包含业主委员会名称、届别。

业主委员会是业主大会的执行机构，有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，接受业主大会、业主的监督。

业主委员会每届任期不超过五年，可以连选连任。具体人数、任期由业主大会决定。