

# 白沙黎族自治县人民政府文件

白府规〔2023〕1号

## 白沙黎族自治县人民政府 关于印发《白沙黎族自治县业主大会和 业主委员会指导规则》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县业主大会和业主委员会指导规则》已经十六届县政府第49次常务会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。



白沙黎族自治县人民政府

2023年9月18日

（此件主动公开）

# 白沙黎族自治县业主大会和业主委员会指导规则

## 第一章 总 则

**第一条** 制定原则。为全面加强党建引领下的业主自治工作，规范我县业主大会和业主委员会活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《海南经济特区物业管理条例》等法律法规，结合本县实际，制定本规则。

**第二条** 适用范围。白沙黎族自治县行政区域内业主成立业主大会、选举业主委员会及其日常活动适用本规则。

**第三条** 业主定义。依法登记取得房屋所有权人为业主；尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、继承、拆迁或者征收补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人，应认定为业主；因人民法院、仲裁委员会的法律文书取得所有权的人，应认定为业主。

业主身份的确定，以不动产登记簿为准；没有登记的，以其他能够证明其权属的合法有效文件为依据。

**第四条** 业主大会组成。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履行相应的义务。

**第五条** 业主委员会定义。业主委员会是业主大会的执行机构，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。

**第六条** 业主大会和业主委员会的权利。业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

业主大会和业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会和业主委员会，对业主、物业使用人、物业服务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、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失。

**第七条** 业主大会和业主委员会的义务。业主大会、业主委员会应当在社区党组织的领导下依法履行自治管理职责，支持和配合乡镇人民政府、居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

**第八条** 业主委员会党组织的建设。乡镇党委、社区党组织应当加强业主委员会建设，推进符合条件的业主委员会建立党组织，发挥党建引领作用。

乡镇党委应当承担属地主体责任，统筹协调辖区范围内党建引领业主委员会建设的各项工作，并将辖区内业主委员会党组织建设情况纳入社区党组织工作的考核范围。

**第九条** 乡镇人民政府的职责。乡镇人民政府应当加强组织领导，依法组织和指导本辖区内的业主成立业主大会、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，协调物业管理与社区管理、社区服务的关系，调解物业服务纠纷；居（村）

民委员会协助乡镇人民政府做好与物业管理有关的工作。

**第十条** 三方联动。居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业应当在社区党组织的领导下，建立健全物业管理协调联动机制，协同联动处理小区治理问题。

建立党建引领下的社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制，充分调动居民参与积极性，加强社区治理。推动符合条件的社区“两委”成员通过法定程序兼任业主委员会成员，鼓励业主委员会和物业服务企业党员负责人担任社区党组织兼职委员。

## 第二章 业主大会成立

**第十一条** 业主大会成立。一个物业管理区域成立一个业主大会。一个物业管理区域内业主人数不足二十人且全体业主一致同意不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会的职责。

**第十二条** 业主大会成立条件。符合下列条件之一的，可以召开首次业主大会会议，乡镇人民政府应当组建首次业主大会会议筹备组：

（一）房屋已出售且交付业主的专有部分面积达到建筑物总面积二分之一以上；

（二）首套房屋出售并交付使用满两年。

符合前款规定成立业主大会条件的，建设单位应当向乡镇人民政府书面申请成立首次业主大会会议筹备组。业主也可以向乡镇人民政府提出书面申请。

**第十三条** 分期开发项目业主大会的成立。划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

**第十四条** 首次业主大会会议所需的资料。建设单位应当根据乡镇人民政府的要求，及时报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域备案回执；
- （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）竣工总平面图；
- （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）成立业主大会必需的其他文件资料。

乡镇人民政府应当将上述资料建档保存。

**第十五条** 首次业主大会筹备组的成立。符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当向乡镇人民政府书面申请成立首次业主大会会议筹备组；业主也可以向乡镇人民政府提出书面申请。

乡镇人民政府应当自收到申请之日后三十日内，负责组建首次业主大会会议筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组建筹备组，筹备组组长由乡镇人民政府代表担任，县人民政府物业管理主管部门应当加强对成立首次业主大会会议筹备工作的指导。

筹备组应自成立之日起九十日内召开首次业主大会会议，逾期不能召开的，可以向乡镇人民政府申请延长筹备期限一次，但延长时间不得超过九十日。

**第十六条** 首次业主大会会议要求及保障。乡镇人民政府应当自收到成立首次业主大会书面申请后五日内通知建设单位或者物业服务人报送物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的住宅专项维修资金清册等材料。

建设单位或者物业服务人应当自收到乡镇人民政府通知后十日内报送材料，协助成立筹备组，并在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持。

经筹备组申请，县住房和城乡建设局、县住房保障服务中心和县不动产登记中心等部门应当及时提供房屋面积、门牌号码、业主姓名和联系方式等信息。筹备组要出具承诺，谨慎使用房屋和业主信息，仅用于首次业主大会筹备工作。

**第十七条** 筹备组的人员组成。首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、乡镇人民政府代表、辖区公安派出所代表和居（村）民委员会代表组成，成员人数为单数，其中业主

代表人数比例不低于筹备组总人数的二分之一。筹备组组长由乡镇人民政府代表担任。建设单位未派代表参加筹备组的，由乡镇人民政府协调解决，协调不成的可补充增加业主代表。

筹备组中的业主代表按照本规则业主委员会委员候选人的推荐方式产生，由乡镇人民政府审查确定，业主代表应符合业主委员会委员候选人资格的规定。符合规定的业主代表人数超过预定的，乡镇人民政府可采取抽签等方式确定。

筹备组是首次业主大会会议召集工作的决策者和执行者，并负责首届业主委员会委员资格审查，筹备组成员不得担任首届业主委员会委员。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单以书面、微信群等多种形式，向物业管理区域内的业主公告，公告时间不得少于七日。

**第十八条** 筹备组业主代表的产生。筹备组中的业主代表从符合以下条件的业主中自荐、推荐或居（村）民委员会推荐产生，由乡镇人民政府确定：

- （一）本物业管理区域内的业主；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）具有完全民事行为能力；
- （四）热心公益事业、责任心强、公正廉洁；
- （五）履行业主义务，按时缴纳物业服务费、住宅专项维修资金。

**第十九条** 筹备组代表的更换。筹备组成员中乡镇人民政府、居（村）民委员会、建设单位的代表因工作、职务变动不能履行职责的，应当及时更换成员，更换情况应在小区物业管理区域内显著位置公告。

筹备组成员中的业主代表在开展筹备工作过程中退出的，不影响筹备组正常工作，业主代表退出不再重新增补，但退出后业主代表不足筹备组总人数二分之一的，按照本规则第十八条规定增补。

**第二十条** 首次业主大会召集和主持。首次业主大会会议筹备组会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组其他成员召集和主持。

**第二十一条** 筹备组工作职责。首次业主大会会议筹备组应当做好以下工作：

（一）确认业主名单、业主人数以及业主专有部分面积和投票权数；

（二）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式、内容以及表决规则；

（三）起草管理规约草案、业主大会议事规则草案、业主委员会工作规则草案；

（四）确定业主委员会候选人产生办法，起草业主委员会选举办法，提出首届业主委员会委员候选人资格条件和人数，确定首届业主委员会委员候选人名单；

(五) 首次业主大会会议的其他准备工作。

上述内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域内的显著位置公示，公示时间应不少于七日，公示中应明确征集业主意见的征集期以及意见汇总方式。业主对公示内容有异议的，首次业主大会会议筹备组应当记录、处理并答复。

**第二十二条** 筹备组成立期限。筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议；逾期不能召开的，可以向乡镇人民政府申请延长筹备期限一次，但延长时间不得超过九十日。

筹备组应当自业主委员会选举产生之日起十日内，向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。筹备组在规定期限内不能组织召开首次业主大会会议的，自行解散。

符合本指导规则第十二条规定的，可以重新申请成立业主大会。

**第二十三条** 业主大会的成立。业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则并选举产生业主委员会之日起成立。

**第二十四条** 业主大会职责。业主大会会议讨论决定下列事项：

(一) 制定和修改业主大会议事规则、管理规约、业主委员会工作规则；

(二) 选举业主委员会或者更换、罢免业主委员会成员，监督业主委员会工作；

(三) 制定物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；

(四) 选聘和解聘物业服务人；

- (五) 使用住宅专项维修资金;
- (六) 筹集住宅专项维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途和利用共有部分进行经营;
- (九) 利用共有部分进行经营所得收益的分配与使用;
- (十) 有关共有和共同管理权利的其他事项。

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。

**第二十五条** 管理规约。管理规约应对下列主要事项作出约定：

- (一) 建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理;
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的经营与收益分配、使用;
- (三) 住宅专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (四) 业主和物业使用人、物业服务人在生活垃圾分类投放、收集的规定、动物饲养、植物种植、安全管理等方面的权利与义务;
- (五) 违反管理规约应当承担的责任;
- (六) 需要由管理规约规定的其他事项。

管理规约对全体业主及物业使用人均具有约束力。

**第二十六条** 业主大会议事规则。业主大会议事规则应当对

下列主要事项作出规定：

- （一）业主大会名称及相应物业管理区域；
- （二）业主委员会的职责；
- （三）业主委员会议事规则；
- （四）业主大会会议召开的形式、时间、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）业主书面意见征集、统计办法和存档期限；
- （九）业主委员会委员的资格、人数、任期等；
- （十）业主委员会换届程序、委员补选办法等；
- （十一）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理；
- （十二）业主大会、业主委员会印章的使用和管理规定；
- （十三）需要由业主大会议事规则规定的其他事项。

**第二十七条** 业主大会会议。业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会组织召开。业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定召开。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）业主委员会半数以上委员或百分之二十以上业主提议的；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）法律、法规、管理规约或业主大会议事规则规定的其他情形。

有前款所列情形之一，业主委员会不履行组织召开业主大会会议义务的，乡镇人民政府应当责令业主委员会 30 日内组织召开；业主委员会逾期仍不组织召开的，由乡镇人民政府组织召开。

**第二十八条** 业主大会会议召开程序。业主大会会议按下列程序组织召开：

（一）业主委员会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）业主委员会应当于会议召开 15 日前通知全体业主，并将会议议题、具体内容、时间、地点和形式等在物业管理区域内的显著位置公示。召开业主大会会议，应当提前 3 个工作日书面告知物业所在地乡镇人民政府和居（村）民委员会，乡镇人民政府和居（村）民委员会应当派员列席会议。

（三）业主委员会通过设立投票箱、上门、快递、网络平台投票等形式发放和回收表决票，可线上线下同步进行表决，并应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，应在乡镇人民政府指导下决定是否延期并在物业管理区域内的显著位置公告。

（四）建立小区互助志愿服务机制。依托属地乡镇人民政府、居（村）委会，动员其他小区热心业主作为志愿者，在业主大会召开期间，帮助不会使用网络平台投票的业主绑定业主身份、协助统计投票数等，确保选举过程更加公平公正。所需的交通费、

餐饮费及服装费用等,从业主大会议事规则规定筹集的业主大会、业主委员会工作经费予以列支,业主委员会应根据本小区工作实际,安排相应预算予以保障小区互助志愿服务工作的顺利开展。

(五)业主大会的决定应当自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置予以公布,并向乡镇人民政府备案。业主委员会应当做好业主大会会议记录并存档。

**第二十九条** 业主大会会议表决方式。业主大会会议表决可以采用集体讨论、书面征求意见或网络平台投票等形式。

书面征求意见是指通过文书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的征求业主意见形式。在确认业主身份的前提下,以手机短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见的,视为书面征求意见。

业主书面意见征集、统计办法和存档期限由业主大会决定,存档期限不得少于五年。

县住房和城乡建设局建立的业主决策信息服务平台“海南智慧管家小区服务平台”,供业主、业主委员会和业主大会作为网络投票平台免费使用。

**第三十条** 共同管理权的限制。业主拒付物业服务费,不缴存住宅专项维修资金、搭建违章建筑以及实施其他损害业主共同权益行为的,业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

**第三十一条** 面积和业主人数的确定。业主大会确定业主投

票权数，可以按照下列方法认定专有部分面积、建筑物总面积、业主人数和总人数：

（一）专有部分面积按照建筑面积计算，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，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未销售和虽已销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，按照一人计算；总人数按照以上统计的总和计算。

**第三十二条** 特殊情况投票权的确定。一个专有部分有两个以上（含两个）所有权人的，应当推选一人行使表决权，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。

业主为法人或者非法人组织的，由其法定代表人、主要负责人或者前者委托的代理人行使投票权。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以书面委托代理人参加业主大会会议行使投票权。一名受托人不得接受超过三名业主的委托。

委托投票的，应当提供委托人和受托人的身份证明资料、授权委托书。授权委托书中应当载明委托事项、委托人意见、投票权数和委托人联系方式。

### 第三章 业主委员会产生、运行与监督

**第三十三条** 业主委员会组成和任期。业主委员会由五至十一人单数组成，业主委员会委员由业主大会从业主中选举产生，每届任期三至五年，可以连选连任，委员任期与业主委员会任期相同，具体任期由业主大会议事规则规定。业主委员会主任、副主任由业主委员会从委员中推选产生。

**第三十四条** 业主委员会委员任职条件。业主委员会委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

- （一）遵守国家有关法律、法规；
- （二）具有完全民事行为能力；
- （三）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有一定组织能力和协调沟通能力；
- （四）遵守业主大会议事规则、管理规约、业主委员会工作规则，模范履行行业义务，按时缴纳物业服务费和住宅专项维修资金；
- （五）本人、配偶及其近亲属与物业服务人无直接的利益关系；
- （六）书面承诺及时、全面履行工作职责；
- （七）身体健康，具备必要的工作时间；
- （八）法律、法规规定的其他条件。

**第三十五条** 业主委员会候选人推荐方式。发挥基层党组织

优势，采取居（村）党组织推荐、十名以上（含十名）业主联名推荐或业主个人自荐相结合的方式，推荐业主委员会委员候选人初步人选。注重推荐符合条件的“两代表一委员”、社区“两委”成员、小区党组织成员、党员业主等参选业主委员会委员。

**第三十六条** 业主委员会候选人适岗评价。乡镇党委应当牵头组建由纪检、公安、信访等部门及所在居（村）民委员会、小区党组织负责人共同参与业主委员会候选人适岗评价小组，开展候选人适岗评价，提出人选配备的合理化建议。

**第三十七条** 业主委员会委员选举。业主委员会委员实行差额选举，差额选举比例不得低于百分之三十。业主委员会委员按照预定名额和得票顺序当选。

**第三十八条** 业主委员会分工。业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，优先从党员中推选业主委员会主任和副主任，确定其他委员工作分工，并在物业管理区域内显著位置公示。

**第三十九条** 业主委员会备案及变更。业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向物业所在地的乡镇人民政府办理备案手续：

- （一）业主委员会委员名单及相关资料；
- （二）业主大会会议表决结果及决议；
- （三）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- （四）业主大会决议的其他事项。

符合备案条件的，乡镇人民政府应当自收到备案资料之日起五日内出具备案证明。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内，向物业所在地的乡镇人民政府办理备案变更手续。

乡镇人民政府应当将备案情况三日内书面告知县住房城乡建设局。

业主委员会应当对所提供材料的真实性、合法性负责。

**第四十条** 业主委员会印章使用及管理。业主委员会备案后，持备案证明向公安机关申请刻制业主大会和业主委员会印章，业主委员会印章应当注明业主委员会的届数；业主大会印章根据业主大会的决定使用；业主委员会印章经半数以上委员签字同意方可使用。业主大会和业主委员会印章由业主委员会指定专人负责保管，并建立用印记录制度。

违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，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，应当依法追究相关责任人的法律责任。

**第四十一条** 业主委员会工作规则。业主委员会工作规则应当对下列主要事项作出规定：

- （一）业主委员会的职责；
- （二）业主委员会委员的分工及职责；

- (三) 业主委员会会议召开的形式、时间、议事方式;
- (四) 业主委员会会议的表决程序;
- (五) 业主委员会工作经费的管理;
- (六) 业主委员会印章的使用管理;
- (七) 业主委员会工作档案的管理;
- (八) 业主委员会换届时有关凭证、档案等文件资料、印章以及其他属于全体业主共有财物的交接等;
- (九) 需要由业主委员会工作规则规定的其他事项。

**第四十二条** 业主委员会的职责。业主委员会应当履行下列职责:

- (一) 召集业主召开业主大会会议, 向业主大会报告物业管理的实施情况和业主委员会履职情况;
- (二) 草拟管理规约修订草案、业主大会议事规则修订草案、业主委员会工作规则修订草案和业主共有部分经营收益管理与使用办法草案;
- (三) 制定档案和印章管理制度, 制作和保管会议记录等相关文件, 并建立相关档案;
- (四) 代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同;
- (五) 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, 督促物业服务人对物业服务中存在的问题进行整改;

（六）组织住宅专项维修资金的筹集，监督住宅专项维修资金的使用；

（七）监督管理规约和业主大会决议的实施；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）法律、法规和业主大会赋予的其他职责。

前款所称物业使用人，是指物业的承租人以及业主之外的其他合法实际使用物业的人。

业主委员会应当每年向业主公布业主共有部分经营与收益、住宅专项维修资金使用、经费开支等信息，公示业主委员会委员缴纳物业服务费用情况、车位（车库）使用情况，保障业主的知情权和监督权。

业主委员会未按照规定履行职责的，乡镇人民政府应当约谈业主委员会；业主委员会严重损害业主权益的，乡镇人民政府应指导业主大会召开临时会议，重新选举业主委员会。

**第四十三条** 代行业主委员会职责的情况。因客观原因未能选举产生业主委员会或业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，由居（村）民委员会在乡镇人民政府的指导监督下，代行业主委员会的职责。

**第四十四条** 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）执行业主大会、业主委员会的决定和决议；

（二）负责召集业主委员会会议，主持业主委员会工作；

(三) 主持制定业主委员会工作计划和实施方案;

(四) 主持制定业主大会、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;

(五) 代表业主委员会向业主大会报告工作;

(六) 组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题;

(七) 完成业主委员会交办的其他工作。

**第四十五条** 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) 执行业主大会、业主委员会的决定和决议;

(二) 协助业主委员会主任工作;

(三) 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;

(四) 业主委员会主任缺席时, 代行其职责;

(五) 完成业主委员会交办的其他工作。

**第四十六条** 业主委员会委员职责。业主委员会委员依法履行以下职责:

(一) 执行业主大会、业主委员会的决定和决议;

(二) 参加业主委员会会议等有关活动;

(三) 参与业主委员会有关事项的决策;

(四) 参与制定业主委员会工作计划和实施方案;

(五) 参与制定业主大会、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；

（六）参与组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；

（七）完成业主委员会交办的其他工作。

**第四十七条** 业主委员会会议的召开。业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以委托副主任召集。业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，乡镇人民政府可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员半数以上签字同意。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

业主委员会召开会议和作出决定，应当告知居（村）民委员会，并认真听取居（村）民委员会建议，接受其指导和监督。

**第四十八条** 业主委员会会议召开程序。业主委员会讨论、决定物业管理公共事项，应当召开业主委员会会议，可按下列程序组织召开：

（一）确定会议议题、时间、地点等；

（二）会议召开七日前在物业管理区域内显著位置公布会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；

（三）召集人应在会议召开前将会议有关材料送达每位委员，并同时报送居（村）民委员会，听取居（村）民委员会建议，接受其指导；

（四）按照会议议程组织召开会议。委员因故不能参加会议的，应提前向召集人说明；

（五）业主委员会应当将会议决定自作出之日起三日内在物业管理区域内予以公布；

（六）业主委员会应当在会将作出的决定告知居（村）民委员会，并认真听取居（村）民委员会建议，接受其指导和监督。

**第四十九条** 委员职务自行终止的情形。业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

（一）因物业所有权转让、赠与、灭失等原因不再是业主的；

（二）因疾病或者其他原因丧失履职能力的；

（三）被判处刑罚的；

（四）法律、法规、业主大会议事规则及管理规约规定的其他情形。

业主委员会委员职务终止的，业主委员会应当在物业管理区域内的显著位置公告，并接受业主查询。

**第五十条** 委员职务的暂停和终止。业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

（一）拒不执行业主大会、业主委员会决定；

(二) 弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

(三) 违反业主大会议事规则、业主委员会工作规则或者未经业主大会授权与物业服务人签订物业服务合同；

(四) 侵占、挪用业主共有部分收益，擅自将业主共有部分收益借贷给他人或者以业主大会财产为他人提供担保；

(五) 收受、索取物业服务人或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的财物、减免收费等利益；

(六) 向本物业管理区域提供服务的物业服务人销售商品、承揽其相关业务，获取其他不正当利益；

(七) 泄露业主信息；

(八) 违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

**第五十一条** 业主委员会缺员的处理。业主委员会委员只能由业主担任并履行职责，不得由他人代理。业主委员会委员出现空缺且缺额人数不超过委员总人数百分之五十的，应当从候补委员中按照得票数的顺序进行递补，并在物业管理区域内显著位置公告；缺额人数超过委员总人数百分之五十的，应当重新选举业主委员会。

**第五十二条** 业主委员会的换届。业主委员会任期届满前六个月，应当书面报告乡镇人民政府后，在乡镇人民政府的指导下组织召开业主大会会议，进行换届选举。业主委员会在规定时间内

内不报告，也不组织换届选举的，乡镇人民政府应当责令其限期组织换届选举，并通告全体业主。

换届小组由七至九名成员组成，其中，乡镇人民政府代表一名、辖区公安派出所代表一名、社区居（村）民委员会代表一名、业主代表四至六名。换届小组组长由乡镇人民政府代表担任。

换届小组的业主代表产生方式、议事规则、工作经费等参照筹备组的有关规定执行。换届小组业主代表不得担任新一届业主委员会成员。

选举程序及候选人的资格条件、产生办法等换届选举有关事宜参照首届业主委员会选举的有关规定执行。

**第五十三条** 逾期未换届选举的处理方式。业主委员会逾期未组织换届选举的，乡镇人民政府应当组织成立换届小组，由换届小组组织开展换届选举工作；换届小组由乡镇人民政府、辖区公安派出所、居（村）民委员会和业主的代表等组成；换届小组组长由乡镇人民政府代表担任。

**第五十四条** 业主大会和业主委员会工作经费。业主大会、业主委员会工作经费经业主大会决定可从共用部位、共用设施设备经营所得收益中列支，也可由全体业主分摊，经费的筹集、管理和使用由业主大会决定。工作经费的收支情况，应当每年至少在物业管理区域内显著位置公布一次，接受业主监督。

业主大会决定对业主委员会主任任期和离任实行经济责任审计的，审计费用从业主共有部分经营收益中列支。

**第五十五条** 业主委员会公示内容。业主委员会应当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）每次业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同；
- （四）专项维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部分的使用和收益情况；
- （六）占用业主共有的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。

**第五十六条** 档案管理制度。业主委员会应当建立工作档案，工作档案主要包括以下材料：

- （一）业主大会、业主委员会会议记录；
- （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、业主委员会工作规则和物业服务合同；
- （四）业主委员会委员选举及备案资料；
- （五）专项维修资金筹集及使用账目；
- （六）业主及业主代表的名册；
- （七）业主意见及建议；
- （八）其他需要保存的工作档案。

**第五十七条** 公共收益管理及审计。业主委员会根据业主大会的决定，委托物业服务企业或其他机构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。业主委员会应当至少每半年公布一次公共收益的收支情况，接受业主监督。

管理规约规定或者业主大会决定聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计，业主委员会拒绝的，乡镇人民政府应当约谈业主委员会，督促其限期聘请专业机构进行审计；逾期未聘请的，乡镇人民政府应当代为聘请，对负有责任的业主委员会委员依照相关规定予以处理。审计结果应当向全体业主公告，审计费用从业主共有部分经营收益中列支。

业主共有部分经营收益不得以任何个人名义进行存储和管理，业主大会可以持备案证明等资料向金融机构申请开立账户。

**第五十八条** 专职执行秘书制度。鼓励有条件的住宅小区设立专职执行秘书，协助处理业主委员会的日常工作。专职秘书所需经费列入业主大会和业主委员会工作经费，经业主大会审议通过后，从业主共有部分经营收益中列支。

**第五十九条** 第三方专业服务机构。乡镇人民政府可以通过政府购买服务的形式，选聘物业管理行业、法律、会计、咨询等相关专业服务机构或人员参与业主大会筹备事务，协助筹备组完成业主大会成立，协助开展矛盾纠纷调处、监督和审计等相关事项。

**第六十条** 档案资料移交。业主委员会应当在任期届满后三日内，移交有关业主大会、业主委员会的工作档案、财物、文件

资料、印章等。已经完成换届选举的，应当移交给新一届业主委员会；新一届业主委员会未产生的，移交给属地乡镇人民政府代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列档案资料移交业主委员会。

拒不移交的，乡镇人民政府应当督促其移交，可以请求公安机关协助。

**第六十一条** 业主委员会履职评估。建立业主委员会履职评估机制，由乡镇人民政府牵头或者委托物业管理行业专业服务机构组建业主委员会履职评估组，根据业主委员会日常运作中的工作记录、档案资料等，综合小区党组织组织的业主代表评议业主委员会履职情况，对辖区依法组建运行一年以上的业主委员会及成员履职情况进行评估。

**第六十二条** 对业主大会、业主委员会的监督。业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，乡镇人民政府应当责令限期改正；逾期不改正的，撤销其决定，并通告全体业主。乡镇人民政府应当在作出限期改正或者撤销决定三日内书面告知县住房城乡建设局。

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乡镇人民政府、县住房和城乡建设局依法处理或者向人民法院提起诉讼。

**第六十三条** 业主擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动的处罚。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，依法移送司法机关追究刑事责任；尚不构成犯罪的，由公安机关依法给予治安管理处罚。

## 第四章 附 则

**第六十四条** 施行时间。本规则由县住房和城乡建设局、乡镇人民政府负责解释，自公布之日起 30 日以后施行，有效期 3 年。

- 附件：
1. 物业管理区域备案回执
  2. 白沙县某某小区成立业主大会申请书
  3. 小区业主投票权人数和专有部分面积汇总表
  4. XX 小区业主名册表
  5. XX 小区筹备组业主代表推荐表
  6. 关于白沙县 XX 小区业主大会会议筹备组组成人员名单公告
  7. XX 小区业主委员会委员候选人自荐表
  8. XX 小区业主委员会委员候选人业主推荐表
  9. XX 小区业主委员会委员候选人名单公示
  10. XX 小区业主大会选举、表决投票授权委托书

11. 海南智慧管家小区服务平台简介及绑定、操作、申诉说明
12. XX 小区业主委员会当选委员承诺书
13. 业主大会议事规则使用说明及范本
14. 白沙黎族自治县业主委员会备案登记申请表( 乡镇人民政府参考使用 )
15. 白沙黎族自治县住宅小区管理规约使用说明及范本
16. XX 小区第 XX 届业主委员会选举办法 ( 参考 )
17. 白沙县业主委员会备案表 ( 乡镇人民政府参考使用 )
18. 业主委员会备案通知书 ( 乡镇人民政府参考使用 )
19. 白沙县业主委员会变更备案登记申请表( 乡镇人民政府参考使用 )
20. 业主委员会变更备案通知书 ( 乡镇人民政府参考使用 )
21. 刻印公章申请书

---

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县法院，县检察院，  
县人武部，各人民团体，省属各单位。

---

白沙黎族自治县人民政府办公室

2023年9月18日印发

---