

# 武汉市洪山区物业管理工作领导小组办公室

## 区物业管理工作领导小组办公室关于印发《洪山区业主大会和业主委员会指导规则》（试行）的通知

区政府有关部门，各街道，各社区居委会，房地产开发建设单位，业主委员会，物业服务企业：

为全面加强党建引领下的业主自治工作，规范我区业主大会和业主委员会活动，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》、《武汉市物业管理条例》及住建部《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规，结合我区实际，我办制定了《洪山区业主大会和业主委员会指导规则》（试行），现印发给你们，请遵照执行。

附：《洪山区业主大会和业主委员会指导规则》（试行）

洪山区物业管理工作领导小组办公室

2021年1月28日



附件

# 洪山区业主大会和业主委员会指导规则

(试行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为全面加强党建引领下的业主自治工作，规范我区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》《湖北省物业服务和管理条例》和《武汉市物业管理条例》等法律法规，结合本区实际，制定本规则。

**第二条** 本区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** 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，认定为物业管理中的业主。

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。

业主可以依法委托物业使用人行使业主权利、履行业主义务。委托应当以书面形式提交业主委员会。

**第四条** 业主大会由物业管理区域内全体业主组成，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，履行相应义务。

**第五条** 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，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

**第七条** 业主大会、业主委员会应当在党的领导下依法履行自治管理职责，支持和配合街道办事处、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** 街道党工委、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，支持小区党组织在业主大会、业主委员会组建、选举、决策等环节发挥主导作用，指导业主委员会党组织积极宣传落实党的路线方针政策，贯彻执行上级党组织的决定和决议，加强对业主委员会及业主的政治引领。

街道党工委、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** 街道办事处、乡镇人民政府应当在同级党组织领导下，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，协调物业服务与社区管理、社区服务的关系，调解物业服务纠纷；居（村）民委员会协助街道办事处、乡镇人民政府做好与物业服务有关的工作。

**第十条** 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。

## 第二章 业主大会成立

**第十一条** 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** 符合下列条件之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开首次业主大会会议，成立业主大会：

（一）交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十以上的；

（二）首次交付房屋专有部分之日起满两年且交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之二十以上的；



(三) 交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上的。

**第十三条** 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** 建设单位应当在首次业主大会会议召开前向街道办事处、乡镇人民政府报送筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

(一) 物业区域证明；

(二) 房屋及建筑面积清册；

(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。

街道办事处、乡镇人民政府应当将上述资料建档保存。

**第十五条** 符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当书面报告街道办事处、乡镇人民政府或者区房屋主管部门；业主也可以向街道办事处、乡镇人民政府或者区房屋主管部门提出召开业主大会会议的书面报告。区房屋主管部门收到书面报告的，应当在五个工作日内书面通知街道办事处、乡镇人民

政府。

街道办事处、乡镇人民政府应当自收到报告或者通知之日起三十日内，负责组织成立业主大会会议筹备组，并自筹备组成立之日起六十日内召开首次业主大会会议。

**第十六条** 召开首次业主大会会议所必需的交通、通讯、场地租赁、宣传、文印资料等经费根据物业管理区域规模、业主人数和建筑面积等因素确定，由建设单位承担。老旧住宅小区首次业主大会会议的筹备经费由各街道办事处、乡镇人民政府承担。

**第十七条** 首次业主大会会议筹备组由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府和业主、居（村）民委员会、建设单位的代表等组成，其中业主代表人数比例不低于二分之一。筹备组组长由街道党工委、办事处或者乡镇党委、人民政府的代表担任。建设单位未派代表参加筹备组的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决，或补充增加业主代表。

筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。

**第十八条** 筹备组中的业主代表由街道办事处、乡镇人民政府组织业主从符合以下条件的业主中推荐并选定：

- （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，按时交纳物业服务费、住宅专项维修资金。

**第十九条** 筹备组成员中街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会、建设单位的代表因工作变动不能履行职责的，应当及时更换。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。

**第二十条** 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** 首次业主大会会议筹备组应当做好以下工作：

(一) 确认业主身份、业主人数以及业主所有的专有部分面积；

(二) 确定召开首次业主大会会议召开的时间、地点、形式、内容以及表决规则；

(三) 起草管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

(四) 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。

前款所列内容应当在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式告知全体业主，前款第二项内容还应当在物业管理区域内显著位置公告。业主对前款内容有异议的，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** 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，首次业主大会会议筹备组职责同时终止，并向业主委员会移交建设单位提供的文件资料及其他筹备工作资料。

### 第三章 业主大会运行

**第二十三条** 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；
- (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。

**第二十四条** 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) 业主和物业使用人在环境卫生、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。

经业主大会表决通过的管理规约自公布之日起生效，对全体业主及物业使用人均具有约束力。

**第二十五条** 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) 业主委员会委员的资格、人数、任期等;
- (九) 业主委员会换届程序、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;
- (十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理规定。

**第二十六条** 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，街道办事处、乡镇人民政府应当责令业主委员会三十日内组织召开；业主委员会逾期仍不组织召开的，由街

街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

**第二十七条** 业主大会会议按下列程序组织召开：

（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）业主大会会议召开十五日前，业主委员会应当将会议时间、地点、议题、议程等内容在物业管理区域内公告，同时报告街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会并接受其指导和协助。

（三）业主委员会通过设立投票箱、上门、寄挂号信、快递、传真、电子投票等形式发放和回收表决票，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，应在街道办事处、乡镇人民政府指导下决定是否延期并在物业管理区域内公告。

（四）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，并向街道办事处、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。

**第二十八条** 物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选一名业主代表参加业主大会会议，推选及表决办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主可以书面委托的形式，约定由其推选的业主代表在一定期限内代其行使共同管理权，具体委托内容、期限、权限和

程序由业主大会议事规则规定。

**第二十九条** 业主大会会议表决可以采用集体讨论、书面征求意见或电子投票等形式。采用书面征求意见的，应当将征求意见书直接送达业主；无法直接送达的，应当在物业管理区域内公告。

**第三十条** 业主拒付物业服务费，不缴存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共同管理权的行使予以限制。

**第三十一条** 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** 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、摊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。

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，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，由其法定代表人或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。

#### 第四章 业主委员会产生、运行与监督

**第三十三条** 业主委员会由五至十一人单数组成，每届任期不超过五年，可以连选连任。

业主委员会可以设立候补委员，候补委员人数不得超过委员人数的百分之五十。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

**第三十四条** 业主委员会委员、候补委员应当是本物业管理区域内的业主，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) 遵守业主大会议事规则和管理规约，模范履行业主义务，按时缴纳物业服务费和住宅专项维修资金；
- (四) 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力；
- (五) 具有一定的组织能力和协调沟通能力；

(六) 身体健康, 具备必要的工作时间。

**第三十五条** 发挥基层党组织优势, 采取社区(小区)党组织推荐、十名以上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。提倡通过法定程序, 把符合条件的社区“两委”成员、小区党组织书记推选为本社区小区业主委员会主任。推荐的业主委员会候选人中, 党员比例一般不低于百分之六十。

**第三十六条** 街道办事处党工委应当牵头组建由街道纪检、公安、信访等部门负责人, 所在居(村)民委员会、小区党组织负责人共同参与的业主委员会候选人适岗评价组, 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、候补委员实行差额选举, 差额选举比例不得低于百分之二十。业主委员会委员、候补委员按照预定名额和得票顺序当选。

**第三十八条** 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议, 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告。

**第三十九条** 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街道办事处、乡镇人民政府办理备案手续:

(一) 《业主大会、业主委员会备案表》;

- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 管理规约；
- (四) 业主委员会工作规则；
- (五) 会议表决及其他相关资料。

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，将变更内容书面告知原备案部门。

**第四十条** 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。印章刻制后五日内，业主委员会应当持印章到街道办事处、乡镇人民政府办理印模留存手续。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，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。

**第四十一条** 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** 业主委员会应当履行下列职责:

- (一) 执行业主大会的决定和决议;
- (二) 召集业主大会会议, 定期向业主大会报告工作, 并在物业管理区域内显著位置公布报告内容, 接受业主询问;
- (三) 根据业主大会决定, 代表业主与业主大会选聘或者续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, 监督物业服务企业履行物业服务合同, 协调处理物业管理活动中的相关问题, 维护业主合法权益;
- (五) 督促业主、物业使用人遵守管理规约, 调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷;
- (六) 组织、监督专项维修资金的筹集、使用;
- (七) 根据业主大会的决定或者授权, 决定共用部位、共用设施设备的经营方式和所得收益的管理、分配、使用, 并公布



经营所得收益和支出情况；

(八) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会、公安机关等做好物业管理区域内的社会治安、社区建设和公益宣传等工作；

(九) 法律、法规和管理规约规定的其他职责。

业主委员会未按照规定履行职责的，街道办事处、乡镇人民政府应当约谈业主委员会。

**第四十三条** 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，可以由居(村)民委员会在街道办事处、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它工作。

**第四十五条** 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它工作。

**第四十六条** 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它工作。

**第四十七条** 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

由不召集业主委员会会议的，街道办事处、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** 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）以书面形式向业主大会、业主委员会或者居（村）民委员会提出辞职的；

（二）不再具备业主身份的；

（三）不再具备履行职责能力的；

（四）任职期间被追究刑事责任的；

（五）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

**第五十条** 业主委员会委员有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员职务：

（一）拒绝或者放弃履行委员职责；

（二）挪用、侵占业主共有财产；

（三）在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分；

（四）利用职务之便接受减免物业服务费、停车费，以及索取、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、报酬；

（五）与为本物业管理区域提供服务的物业服务企业之间具有关联关系；

（六）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉、举报人；

（七）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；

(八) 违规使用业主委员会的印章；

(九) 其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的情形。

业主委员会候补委员有前款第二项至第九项所列情形之一的，丧失候补委员资格。

**第五十一条** 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** 业主委员会任期届满六十日前，应当在街道办事处、乡镇人民政府的指导下召业主大会会议，完成换届选举。

**第五十三条** 业主委员会任期届满仍未进行换届选举的，街道办事处、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。换届小组由街道办事处、居（村）民委员会和业主、辖区公安派出所的代表等组成。换届小组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

**第五十四条** 业主大会、业主委员会工作经费从共用部位、共用设施设备经营所得收益中列支，不足部分由全体业主分摊。工作经费的收支情况，应当每年在物业管理区域内显著位置公

布一次，接受业主监督。

**第五十五条** 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) 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** 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。

**第五十七条** 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，街道办事处、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，街道办事处、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，审计费用从公共收益中列支。

公共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** 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委员会工作经费，经业主大会审议通过后，从公共收益中列支。

**第五十九条** 街道办事处、乡镇人民政府可以通过政府购买服务的形式，选聘法律、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，协助开展业主委员会日常运行、矛盾纠纷调处、监督和审计等相关事项，其相关费用由业主大会会议决定。

**第六十条** 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将

其保管的印章、档案资料、财务资料以及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的，移交给居（村）民委员会代管。

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财物移交业主委员会。

拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促其移交，公安机关应当依法协助。

**第六十一条** 建立业主委员会履职评估机制，每年底由街道办事处、乡镇人民政府牵头或者委托专业社会组织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，综合小区党组织每月组织的业主代表评议业主委员会履职情况和年度“星级红色业委会”评选结果，对辖区依法组建运行半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** 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。

业主大会或者业主委员会作出的决定违反法律法规的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

**第六十三条** 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。



## 第五章 附则

第六十四条 本规则自发布之日起试行，有效期为五年。