

# 开平市住房和城乡建设局文件

开建字〔2022〕72号

## 转发《江门市住房和城乡建设局关于印发〈江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会和业主委员会工作指引（2022年修订）〉的通知》的通知

各镇人民政府（街道办事处）、管委会，各有关单位：

为规范我市业主大会和业主委员会成立程序，现将《江门市住房和城乡建设局关于印发〈江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会和业主委员会工作指引（2022年修订）〉的通知》转发给你们，请遵照执行。

开平市住房和城乡建设局

2022年5月11日







# 江门市住房和城乡建设局文件

江建〔2022〕84号

## 江门市住房和城乡建设局关于印发《江门市 住房和城乡建设局关于首次成立业主大会 和业主委员会工作指引（2022年修订）》 的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，各有关单位：

为规范我市业主大会和业主委员会成立程序，依据《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》《业主大会和业主委员会指导规则》及有关法律法规，结合我市实际，我局修订形成《江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会和业主委员会工作指引（2022年修订）》，现印发给你们，请遵照执行。



附件：江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会  
和业主委员会工作指引（2022年修订）



江门市住房和城乡建设局

2022年4月14日

公开方式：主动公开

抄送：各县（市、区）人民政府。

江门市住房和城乡建设局办公室

2022年4月14日印发

# 江门市住房和城乡建设局关于首次成立 业主大会和业主委员会工作指引

(2022 年修订)

## 一、申请成立首次业主大会

### (一) 业主申请

符合首次成立业主大会的条件：

一个物业管理区域内，符合以下情形之一的，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）提出成立业主大会的书面要求，提交《成立首次业主大会和业主委员会申请书》(附件 2)：

1. 20%以上业主联名的；

2. 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积 50%以上的。

### (二) 政府引导

收到业主的申请后，街道办事处（乡镇人民政府）应当根据小区的开发建设情况，审议业主的请求是否符合成立业主大会条件的规定，并于收到申请之日起 3 日内答复业主。

业主的书面请求符合成立业主大会条件规定的，由街道办事处（乡镇人民政府）负责组织发动工作，在物业管理区域显著位置贴出《关于成立首次业主大会和业主委员会的倡议》(附件 3)，告知全体业主关于筹备成立首次业主大会的

有关事宜。《关于成立首次业主大会和业主委员会的倡议》在物业管理区域显著位置公示不少于7日。

## 二、成立首次业主大会筹备组

### (一) 筹备组成员的组成

由业主代表、建设单位以及街道办事处（乡镇人民政府）代表7~15人组成。

筹备组成员人数应为单数，其中业主代表应当不少于业主大会筹备组人数的60%。业主代表应由物业管理区域内的住宅业主和非住宅业主组成。

### (二) 筹备组业主代表的建议条件

筹备组业主代表建议从具备以下条件的业主中产生：

1. 具有完全民事行为能力；
2. 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；
3. 履行业主义务，按时交纳物业服务费用和住宅专项维修资金，无损害公共利益行为；
4. 本人及其近亲属未在为本小区提供物业服务的企业及其下属单位任职。

### (三) 成立首次业主大会筹备组程序

#### 1. 筹备组工作方案制定

在《关于成立首次业主大会和业主委员会的倡议》公示期间，街道办事处（乡镇人民政府）根据业主的反馈意见和

小区规模、楼宇类别的实际情况会同物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门研究制定《关于\_\_\_\_住宅小区（大厦）推选产生业主大会筹备组的工作方案》（附件4）（以下简称“筹备组工作方案”），开展组织筹备成立业主大会筹备组的相关工作。

筹备组工作方案应明确筹备组人数、候选人的条件、产生的方式和要求、报名期限等内容。

## 2. 筹备组工作方案公示

筹备组工作方案在物业管理区域显著位置公示不少于7日，并在小区内设点收集业主的意见。

公示期间业主可实名提出书面的反馈意见，业主提出异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）组织协商并确定工作方案。

## 3. 业主推荐

筹备组工作方案公示期届满后，按照筹备组工作方案拟定的程序和要求，由推荐参与筹备组成员的业主填写《筹备组成员候选人推荐表》（附件5），并将表格送街道办事处（乡镇人民政府）。

街道办事处（乡镇人民政府）可以发动综合因素突出的业主参选筹备组业主代表。综合因素包含代表性、广泛性、公益心、责任心、政治面貌、工作单位、工作经验、工作能力、工作时间等方面。

4. 筹备组的产生  
街道办事处（乡镇人民政府）收到《筹备组成员候选人推荐表》后，应对照筹备组工作方案中的候选人条件进行核实把关，形成筹备组成员候选人名单。

筹备组业主代表候选人人数不足的，街道办事处（乡镇人民政府）组织业主再次推荐；经再次推荐，业主代表候选人人数仍未达到规定人数的，筹备首次业主大会和业主委员会工作终止。

街道办事处（乡镇人民政府）应按照筹备组工作方案的要求产生筹备组成员，主动择优推荐产生筹备组业主代表。考虑到筹备组成员的代表性和广泛性，筹备组成员原则上从拥有不同用途物业的业主中产生。

业主为法人或者其他组织，委托其工作人员参加筹备组，应当书面委托。

街道办事处（乡镇人民政府）应当书面通知该物业小区建设单位（公有住房出售单位）授权委托一名代表参加筹备组工作。建设单位收到通知后5日内，应当将填写好的《建设单位（公有住房出售单位）参加筹备组成员情况表》（附件6）及时提交给街道办事处（乡镇人民政府）。建设单位（公有住房出售单位）已不存在或者未及时回复街道办事处（乡镇人民政府）通知的，视为其放弃筹备组成员资格。

建设单位（公有住房出售单位）放弃筹备组成员资格的，



仍应履行其提交相关资料的义务。

#### 5. 筹备组的确立

产生筹备组业主代表后，街道办事处（乡镇人民政府）将筹备组成员名单，以书面形式在物业管理区域内张贴公示不少于7日，公示期间，业主有异议的，应当向街道办事处（乡镇人民政府）提出书面意见。

筹备组业主代表名单确定后，街道办事处（乡镇人民政府）委派代表担任筹备组组长，召集筹备组全体成员组织召开筹备组第一次会议，形成《关于江门市\_\_\_\_市(区)\_\_\_\_镇（街道）\_\_\_\_住宅小区（大厦）业主大会筹备组成员名单的公告》（附件7），并在物业管理区域内显著位置公告，筹备组自公告之日起成立。

若筹备组通过上述流程后仍未能成立的，或者筹备组自成立之日起6个月内，未能组织召开首次业主大会会议表决通过管理规约和业主大会议事规则、并选举产生业主委员会的，筹备组自行解散，应当按规定重新向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出成立业主大会书面申请。

因非筹备组原因筹备工作中止的，筹备组可以在物业管理区域内公示后，将筹备工作时限延长，延长时间不得超过中止时间。

#### （四）筹备组应当开展的筹备工作

筹备组组织制订《首次成立业主大会的工作方案》，按照

法律规定开展成立首次业主大会的筹备工作：

(1) 确认并公示业主身份、业主人数以及所拥有的专有  
部分面积；

(2) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和  
内容；

(3) 草拟管理规约、业主大会议事规则；

(4) 依法确定首次业主大会会议表决规则；

(5) 制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委  
员会委员候选人名单；

(6) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

### 三、确定业主人数和投票权数

筹备组向建设单位或物业服务企业索取业主资料，确认  
业主人数，确定每户业主在首次业主大会上的投票权数。

建设单位和物业服务企业应当协助业主大会筹备组工  
作，向业主大会筹备组提供物业管理区域证明、房屋及建筑  
物面积清册、业主清册、建筑规划总平面图、交付使用共用  
设施设备的证明、物业服务用房配置证明、已筹集的住宅专  
项维修资金清册等文件资料，并在物业管理区域提供相应的  
人力、场地支持。

投票权数为专有部分面积占建筑物总面积权重。面积和  
业主人数按照下列方式确定：

(一) 专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

(二) 建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；建设单位未出售的专有部分按一人计算；总人数，按照两者之和计算。

车位、摊位等特定空间可以在《业主大会议事规则》中约定是否计入用于确定业主投票权数的专有部分面积内。

决定《业主大会议事规则》的首次业主大会会议，车位、摊位等特定空间计入用于确定业主投票权数的专有部分面积。

#### 四、拟定《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则》《管理规约》征求意见稿

筹备组自成立后，应按照筹备组职责要求，参照江门市住房和城乡建设局制定的《首次业主大会会议表决规则》(附件 13)《业主大会议事规则(示范文本)》(附件 21)和《管理规约(示范文本)》(附件 22)拟定《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则》《管理规约》的征求意见稿。

其中：

(一)《管理规约》应当对下列主要事项作出约定：

1. 物业的使用、维护、管理；
2. 专项维修资金的筹集、管理和使用；
3. 物业共用部分的经营与收益分配；



4. 业主共同利益的维护;
5. 业主共同管理权的行使;
6. 业主应尽的义务;
7. 违反管理规约应当承担的责任等。

(二)《业主大会议事规则》应当对下列主要事项作出约定:

1. 业主大会名称及相应的物业管理区域;
2. 业主委员会的职责;
3. 业主委员会议事规则;
4. 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
5. 业主投票权数的确定方法;
6. 业主代表的产生方式;
7. 业主大会会议的表决程序;
8. 业主委员会委员的资格、人数、任期和职务终止等;
9. 业主委员会换届程序、业主委员会委员补选办法等;
10. 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理;
11. 业主大会、业主委员会印章的使用和管理。

## 五、推选首届业主委员会候选人

### (一) 业主委员会委员条件

业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生:

1. 具有完全民事行为能力;

2. 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；

3. 遵守管理规约，履行业主义务，按时交纳住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

4. 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；

## （二）业主委员会组成

考虑到业主委员会的代表性和广泛性，业主委员会成员建议原则上从拥有不同用途物业的业主中产生。业主委员会一般由 5-15 人的单数委员组成，每届任期不超过 5 年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会委员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约定。

业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会委员且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。候补委员人数由业主大会议事规则约定。候补委员可以列席业主委员会会议，不具有表决权。

## （三）推选首届业主委员会委员候选人可参照以下的程序

1. 筹备组发出推荐通知和公示有关文件

筹备组发出《关于自荐（推荐）业主委员会委员候选人

的通知》(附件8)和《关于\_\_\_\_\_住宅小区(大厦)首次业主大会会议讨论事项的公告》(附件9),同时公示征求《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则(草案)》和《管理规约(草案)》的意见,以上文件在物业管理区域显著位置公示不少于7日。

筹备组公示征求《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则(草案)》和《管理规约(草案)》意见的同时,应当公告江门市住房和城乡建设局制定的《业主大会议事规则(示范文本)》(附件21)和《管理规约(示范文本)》(附件22)供业主参考。

## 2. 业主推荐候选人、对公示文件提出意见和建议

在业主委员会候选人自荐(推荐)期间,符合候选人资格条件的业主填写《业主委员会委员候选人简历表》(附件10),或者提供《业主委员会委员候选人推荐表》(附件11)和《业主代表(业主委员会候选人)承诺书》(附件12)。连同本人身份证原件(核对原件后退还)、复印件(注明仅用于参选业主委员会委员)和房产证明原件(核对原件后退还)、复印件(注明仅用于参选业主委员会委员)一起交给筹备组。

在公示期内,业主可向筹备组提出对《业主大会议事规则(草案)》和《管理规约(草案)》的修改意见和建议。

## 六、确定业主委员会委员候选人和《业主大会议事规则(表决稿)》、《管理规约(表决稿)》



### （一）确定业主委员会委员候选人

筹备组在公示期满后，将收集到的名单和资料做好整理核实，最终确定候选人名单。业主委员会委员候选人人数少于业主大会议事规则约定的业主委员会委员人数的，由筹备组继续组织业主推荐。

街道办事处（乡镇人民政府）加强对业主委员会委员候选人的人选推荐和审核把关。可以发动综合因素突出的业主参选业主委员会委员候选人，可在业主委员会委员候选人名单中为合适的候选人加具推荐意见。

鼓励中共党员、政府公职人员、“两代表一委员”、社区居民委员会成员、优秀志愿者、各行各业成功人士和有热情、懂法律、善管理的业主成为业主委员会委员候选人。

### （二）确定《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则（表决稿）》《管理规约（表决稿）》

根据业主提出意见和建议，对《首次业主大会会议表决规则》《业主大会议事规则（草案）》和《管理规约（草案）》进行修改和完善。

## 七、首次业主大会会议的召开

### （一）发出召开业主大会会议通知

筹备组将《关于召开首次业主大会的通知》（附件 14）与有关资料在首次业主大会会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域的显著位置公告。

同时，筹备组将《关于召开首次业主大会的通知》在首次业主大会会议召开 15 日前书面送达业主，具体方式包括：

1. 当面递交书面通知；
2. 将书面通知放入业主信箱或业主的物业专有部分内；
3. 邮寄书面通知；
4. 其他法定方式。

在公示期内，业主对公告内容有异议的，可向筹备组提出，筹备组应当记录并作出答复。

在发出《关于召开业主大会的通知》的同时，筹备组及时告知物业所在地的住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府），并印刷好《选举业主委员会委员选票》（附件 15）和《业主大会议事规则、管理规约表决票》（附件 16）。

## （二）召开首次业主大会会议

业主大会会议可以采用电子投票、书面征求意见或者集体讨论的形式，也可以采取相结合的形式召开。鼓励使用政府平台采用电子投票的形式召开。

业主大会会议采用电子投票形式的，按照《江门市住房和城乡建设局关于业主电子投票工作指引》（试行）实施。

业主大会会议采用集体讨论形式的，可按照下列程序进行：

1. 筹备组组织会议签到并核实到会业主身份，发放选票（表决票）；

2. 表决《管理规约》、《业主大会议事规则》等；
3. 选举业主委员会委员；
4. 回收选票；
5. 现场公开计票；
6. 现场公布业主大会会议结果，并填写《\_\_\_\_\_小区首次业主大会表决票验票结果确认书》(附件 18)和《\_\_\_\_\_小区首届业主委员会选举验票结果确认书》(附件 19)；

业主大会会议采用书面征求意见形式的，可按照下列程序进行：

1. 发放选票(表决票)。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书和相关的文件送交每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域显著位置公告。

2. 组织投票。投票采用“流动投票”及“固定投票”相结合的方式；投票时间建议不少于 10 天，具体时间由筹备组会议决定，并在物业管理区域显著位置公告。

3. 组织计票。投票结束后，由业主大会筹备组组成监票组、计票组，进行现场验票、计票；计票结束后，应当填写《\_\_\_\_\_小区首次业主大会表决票验票结果确认书》和《\_\_\_\_\_小区首届业主委员会选举验票结果确认书》，届时，筹备组应组织发动业主现场临督，必要时可邀请公证机构现场公证。

如果回收的选票未达到规定票数，需要延长回收选票时



间的，筹备组应当将延期决定在物业管理区域显著位置进行公示，公示不少于7日，公示期满后，告知街道办事处（乡镇人民政府）。投票延长时间最多30日。在回收选票延长期间内，筹备组应积极发动未投票的业主参与投票。

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。

业主委托他人参加业主大会会议的，必须符合《业主大会议事规则》约定，业主和代理人应当签订《业主参加业主大会委托书》（附件17），代理人持业主委托书并根据委托内容进行投票表决，委托书应载明委托内容、期限和权限等内容。

首次业主大会会议，投票表决产生《业主大会议事规则》、《管理规约》、业主委员会委员等事项。

以上表决事项应当经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，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。

业主大会和业主委员会依法成立完成之日起10日内，筹备组将业主大会会议资料、业主名册等有关资料移交给业主委员会，其职责自行终止。

若业主大会按照上述流程仍未能通过的，应当按规定重

新向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出成立业主大会书面申请。

## 八、业主委员会成立

### （一）首次业主大会会议结果公示

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。

将首次业主大会的投票表决结果、业主委员会名单在物业管理区域显著位置公示，采用书面征求意见形式的，应将书面征求意见的结果在物业管理区域内公示不少于 30 日，业主有权查询相关材料。

《管理规约》、《业主大会议事规则》表决的公示内容应当包括业主的房号和专有部分面积，业主对《管理规约》、《业主大会议事规则》的赞同、反对、弃权意见和意见汇总结果等。业主委员会委员表决的公示内容应当包括业主的房号和专有部分面积，业主对业主委员会委员候选人的赞同、反对、弃权意见和意见汇总结果等。

业主委员会应将业主投表决票选票及召开业主大会的相关资料妥善保存。

### （二）异议处理

对投票表决结果有异议的，可参照下列办法处理：

1. 异议提出人应当在公示期间实名提出书面异议。
2. 采用书面表决票补充投票的，异议提出人可以查验本

人的书面表决票或者选票，但应当出示本人的有效身份证件和有效房产凭证；筹备组应当将异议提出人的书面表决票或者选票供其查验。

3. 异议提出人对公示的业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的，向筹备组反映。

4 有证据证明不是业主或者业主委托代理人投票的，可以向筹备组反映，筹备组应当进行核实。

5. 筹备组应当在业主大会会议表决结果公示期间或者公示期限届满之日起在筹备工作期限内对异议进行处理。

6. 异议提出人对筹备组的处理仍有异议的，可以向街道办事处（乡镇人民政府）反映处理。筹备组违反相关规定的，由街道办事处（镇政府）依法处理，并通告全体业主。

（三）推选业主委员会主任、副主任及业主委员会分工  
业主委员会自产生之日起7日内召开首次业主委员会会议，推选产生主任1人，副主任1~2人，以及其他职责人员。

#### （四）备案

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列材料（一式两份）向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）和县（市、区）住房城乡建设主管部门办理备案手续：

1. 《江门市业主委员会备案申请表》（附件20）；
2. 《管理规约》、《业主大会议事规则》；
3. 业主大会的会议记录、会议决定；

4. 业主委员会委员（候补委员）名单及其基本情况。  
物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门应当在收到上述材料后5日内发出《业主委员会备案回执》。

业主委员会收到备案回执后，应将备案情况告知物业服务企业，并在物业管理区域的显著位置公告。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起15日内书面报告物业所在地的县（市、区）住房城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）。

#### （五）刻制印章及对印章的管理和使用

业主委员会办理备案手续后，可持备案回执向公安机关申请刻制业主委员会印章。印章应当标明业主委员会的届数。

业主委员会应当建立印章管理制度，并指定专人保管印章。应当根据业主大会议事规则的约定和业主大会的决定使用业主委员会印章。

### 九、业主委员会委员的终止和递补

业主委员会委员有下列情况之一的，其委员资格自行终止：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）依法被限制人身自由的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

业主委员会委员有下列情况之一的，由业主委员会三分

之一以上委员或者持有 20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- (一) 以书面方式提出辞职请求的；
- (二) 不履行委员职责的；
- (三) 利用委员资格谋取私利的；
- (四) 拒不履行业主义务的；
- (五) 侵害他人合法权益的；
- (六) 因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

业主委员会委员职务终止，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委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。

业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，应当召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

业主委员会委员缺员，由候补委员递补后仍不足五人，或者后期物业的业主入住后需增补业主委员会委员的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员。

业主委员会委员集体辞职的，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（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。《江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会和业主委员会工作指引》自发布之日起施行。

本指引自 2022 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 4 月 30 日。《关于印发〈江门市住房和城乡建设局关于首次成立业主大会和业主委员会工作指引〉的通知》（江建〔2016〕299 号）同时废止。如国家和省另有规定的，从其规定执行。

- 附件：1. 江门市成立首次业主大会和业主委员会流程图  
2. 成立首次业主大会和业主委员会申请书  
3. 关于成立首次业主大会和业主委员会的倡议  
4. 关于\_\_\_\_住宅小区（大厦）推选产生业主大会筹备组的工作方案  
5. 筹备组成员候选人推荐表  
6. 建设单位（公有住房出售单位）参加筹备组成员情况表  
7. 关于江门市\_\_\_\_市（区）\_\_\_\_镇（街道）住宅小区（大厦）业主大会筹备组成员名单的公告  
8. 关于自荐（推荐）业主委员会委员候选人的通知  
9. 关于\_\_\_\_住宅小区（大厦）首次业主大会会议讨论事项的公告  
10. 业主委员会委员候选人简历表  
11. 业主委员会委员候选人推荐表

12. 业主代表（业主委员会候选人）承诺书
13. 首次业主大会会议表决规则
14. 关于召开首次业主大会的通知
15. 选举业主委员会委员选票
16. 业主大会议事规则、管理规约表决票
17. 业主参加业主大会委托书
18. 业主小区首次业主大会表决票验票结果确认书
19. 业委会小区首届业主委员会选举验票结果确认书
20. 江门市业主委员会备案申请表
21. 业主大会议事规则（示范文本）
22. 管理规约（示范文本）