

开平市住房和城乡建设局文件

开建字〔2022〕 71 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业主 委员会换届选举工作指引（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：

为规范我市业主委员会换届程序，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业主委员会换届选举工作指引（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〕85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业主委员会换届 选举工作指引（2022年修订）》 的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，各有关单位：

为规范我市业主委员会换届程序，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业主委员会换届选举工作指引（2022年修订）》，现印发给你们，请遵照执行。

110550509ML

附件：江门市住房和城乡建设局关于业主委员会换届选举
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

江门市住房和城乡建设局
关于业主委员会换届选举
工作指引（2022年修订）
印发

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业主委员会 换届选举工作指引

(2022 年修订)

一、倡议业主委员会换届选举

(一) 业主委员会换届选举条件

业主委员会任期届满 3 个月前，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）或者物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当责令其限期组织换届选举；逾期仍不组织的，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，组织换届选举工作。

(二) 倡议

业主委员会在物业管理区域显著位置内贴出《关于业主委员会换届选举的倡议》（附件 2），告知全体业主关于筹备业主委员会换届选举的有关事宜。《关于业主委员会换届选举的倡议》在小区内公示不少于 7 日。

二、推选新一届业主委员会委员候选人

(一) 发出业主委员会委员候选人推荐的通知

业主委员会发出《关于自荐（推荐）业主委员会候选人

的通知》(附件3),向全体业主征集业主委员会候选人以及相关意见。

业主委员会委员候选人应当是具备以下条件的业主:

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;
5. 《业主大会议事规则》规定的其他条件。

街道办事处(乡镇人民政府)加强对业主委员会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候选人,可在业主委员会候选人名单中为合适的候选人加具推荐意见。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。

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候选人。

(二) 业主委员会候选人的申请

在自荐(推荐)有效期内,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4),或者提供《业主委员会委员候选人推荐表》(附件5)和《业主代表(业主委员会候选人)承诺书》(附件6),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)和房产凭证原件(核对原件后退还)、复印件(注明仅用于参选业主委员会委员)一起交给业主委员会。

(三) 确定业主委员会委员候选人

业主委员会在自荐(推荐)有效期满后对收集到的名单和资料进行整理核实,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,由业主委员会继续组织业主推荐。

三、业主大会会议的召开

(一) 发出召开业主大会会议通知

业主委员会经整理核实的新一届业主委员会委员候选人名单、简历表和《关于召开业主大会的通知》(附件7)在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业管理区域的显著位置公告。

同时,业主委员会将《关于召开业主大会的通知》在业主大会会议召开15日前以下列方式之一送达业主:

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，业主对候选人资格有异议的，可向业主委员会提出，业主委员会应当记录并做出答复。候选人名单公示确定后，业主委员会及时告知物业所在地的县（市、区）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 8）。

（二）召开业主大会会议
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，业主委员会应当当场公布表决结果，并填写《_____小区业主委员会选举验票结果确认书》（附件 10），同时将表决结果以书面形式在物业管理区域内显著位置公示不少于 7 日。

业主大会会议采用书面征求意见形式的，业主委员会应当在组织计票的当天填写《_____小区业主委员会选举验票结果确认书》，并将统计的表决结果以书面形式在物业管理区域内显著位置公示不少于 30 日。

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，业委会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，业委会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。

业主委托代理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9），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、委托期限、委托权限等内容。

选举业主委员会或者更换业主委员会成员，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。

四、新一届业主委员会成立

（一）公示表决结果

业主委员会将业主大会的投票表决结果、新一届业主委员会名单在小区内显著位置公示，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。

表决结果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；业委会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，向业委会反映。
4. 有证据证明不是业主或者业主委托代理人投票的，可以向业委会反映，业委会应当进行核实。
5. 业委会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至新一届业主委员会成立前对异议进行处理。
6. 异议提出人对业委会的处理仍有异议的，可以向街道办事处（乡镇人民政府）反映处理。业委会违反相关规定的，由街道办事处（乡镇人民政府）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委员。新一届业主委员会自产生之日起7日内召开业主委员会会议，按照《业主大会议事规则》约定，推选产生主任1人，副主任1~2人，以及其他职责人员。

业主委员会应当在任期届满之日起3日内，将其保管的属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

因客观原因未能选举产生业主委员会或者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，可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

(四) 备案

新一届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》；
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》。

新一届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

新一届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。

新一届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。

五、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。

（五）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。

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业主委员会换届选举工作指引〉的通知》(江建〔2016〕300号)同时废止。如国家和省另有规定的,从其规定执行。

- 附件: 1. 江门市业主委员会换届选举流程图
2. 关于业主委员会换届选举的倡议
3. 关于自荐(推荐)业主委员会委员候选人的通知
4. 业主委员会委员候选人简历表
5. 业主委员会委员候选人推荐表
6. 业主代表(业主委员会候选人)承诺书
7. 关于召开业主大会的通知
8. 选举业主委员会委员选票
9. 业主参加业主大会委托书
10. _____小区业主委员会选举验票结果确认书