

附件

汕头市物业小区成立首届业主大会和 业主委员会工作指引 (征求意见稿)

一、申请成立首次业主大会

(一) 业主定义

房屋的所有权人为业主。

尚未依法办理所有权登记，但基于合法建设、买卖、赠与、征收、拆迁补偿、继承、司法判决等法律行为已经合法占有该房屋的单位或者个人。

(二) 业主申请

首次成立业主大会的条件：

一个物业管理区域内，符合以下三款情形之一的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）提出成立业主大会的书面要求：

(1) 占物业管理区域内业主总人数百分之十以上业主联名的；

(2) 已交付的物业建筑面积达到物业管理区域建筑总面积百分之五十以上的；

(3) 首套房屋出售并交付超过两年，已交付的物业建筑面积达到物业管理区域建筑总面积百分之三十以上的。

(三) 街道办事处组织

收到业主的申请后，街道办事处（镇人民政府）应当根据小区的建设情况，审议业主的请求是否符合成立业主大会条件的规定。

符合条件的，街道办事处、镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府住房城乡建设主管部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。

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（镇人民政府）负责组织发动工作，在物业管理区域显著位置张贴公告，告知全体业主关于筹备成立首次业主大会的有关事宜。

首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。具体金额由物业所在地的街道办事处（镇人民政府）根据物业管理区域规模、业主户数和建筑面积等因素确定。建设单位应当按照街道办事处（镇人民政府）的要求，将筹备经费存入街道办事处（镇人民政府）指定的专用账户，供业主大会筹备组使用。业主大会筹备组应当制定筹备经费开支预算方案报街道办事处（镇人民政府）。筹备经费使用后有结余的，结余部分可以按照业主大会的决定用于物业管理的相关事项。

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、建设单位代表、居（村）民委员会代表、辖区公安派出所代表、街道办事处（镇人民政府）代表七至十五人组成。

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总人数的百分之六十。业主代表的人数由街道办事处（镇人民政府）根据小区的物业规模、物业用途等因素确定。

（二）筹备组业主代表应符合的条件

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.遵守法律法规、临时管理规约；
- 3.热心公益事业、责任心强，公正廉洁；
- 4.具有较强的公信力和组织能力，具备必要的工作时间。
- 5.本人及其近亲属未在本物业管理区域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.确定筹备组成员推荐办法

街道办事处（镇人民政府）应根据业主的反馈意见和小区规模、类别等实际情况确定筹备组中业主代表的推荐办法，开展组织筹备成立业主大会筹备组的相关工作。

筹备组成员推荐办法应明确筹备组人数、候选人的条件、产生的方式和要求、报名期限等内容。

2.成立业主大会筹备组的公告

街道办事处（镇人民政府）在物业管理区域显著位置发布成立业主大会筹备组公告，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（镇人民政府）协调解决。

3.业主推荐

成立业主大会筹备组公示期届满后，按照筹备组成员推荐办法拟定的程序和要求，由街道办事处（镇人民政府）组织业主填写《筹备组成员候选人推荐表》。

4.筹备组的产生

街道办事处（镇人民政府）对照筹备组业主代表的条件进行核实，对不符合条件的推荐人，应取消其候选资格，并告知相关推荐人。

筹备组业主代表候选人人数不足的，由街道办事处（镇人民政府）从热心公益事业的业主中确定候选人。

街道办事处（镇人民政府）应按照筹备组成员推荐办法的要求选举产生筹备组成员。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的，应当书面委托。

街道办事处（镇人民政府）应当书面通知该物业小区建设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，应当将参加筹备组成员及时提交给街道办事处（镇人民政府）。建设单位已经解散或者决定不参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

5.筹备组的确立

产生筹备组业主代表后，筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。街道办事处（镇人民政府）将筹备组成员名单，自成立之日起三日内在物业管理区域的公告栏等显著位置公告，公示期间（公示时间不少于十五日）。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。业主大会筹备组自业主委员会产生之日起五日内向业主委员会移交相关资料和财物后自动解散。

6.筹备组应当开展的筹备工作

业主大会筹备组依法开展下列工作：

- (1) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
- (2) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (3) 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；
- (4) 拟定业主委员会选举办法草案；
- (5) 依法确定首次业主大会会议表决规则；
- (6) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，将会议通知和有关材料以书面形式在物业管理区域的公告栏等显著位置公告，并告知街道办事处（镇人民政府）和区（县）住房城乡建设主管部门。业主对公示内容有异议的，筹备组应当记录并在会议召开前作出答复。

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、物业服务人应当协助业主大会筹备工作，在接到业主大会筹备组通知之日起十日内提供业主清册（包括业主联系方式、房屋面积等）、物业基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备和相关场地等）、已筹集的住宅专项维修资金清册等文件资料，并提供相应的人力、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）建筑物总面积为专有部分面积之和；专有部分面积按照不动产权证记载的面积计算。尚未记载的，暂按测绘机构的实测面积计算。尚未实测的，暂按商品房买卖合同记载的面积计算；

（二）业主人数为专有部分业主人数之和，已出售的专有部分

分的业主人数，一个专有部分按一人计算。尚未出售和虽已出售但尚未交付的专有部分的业主人数，以及同一业主拥有一个以上专有部分的业主人数，按一人计算。

（三）首次业主大会会议原则上只将房屋建筑面积计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积，原则上不将车位、摊位等特定空间计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积；后期的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建筑面积；业主大会议事规则中未约定的，不计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积。

（四）采取以下方法进行表决票的统计：

1.已确认参会未表决的业主，其投票权数按照下列第____项办法统计：

（1）计入已表决的多数票（但不适用于首次业主大会表决；也不适用于业主委员会、业主代表的选举）；

（2）不计入已表决的多数票；

2.车位、摊位等特定空间不计入确定业主投票权数的专有部分面积；

3.不按规定交存物业专项维修资金、违反法律、法规规定等损害业主公共利益行为的业主，其表决权与被选举权按照下列第____项办法统计：

（1）均予以限制，其投票权数不计入总人数、建筑物总面积，不得参选业主委员会委员；

（2）限制其被选举权，不得参选业主委员会委员；但不限制其表决权，其投票权数计入总人数、建筑物总面积；

（3）_____。

4.投票人需用钢笔或圆珠笔填写并签名，签名因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的，视为无效票；

5.单个事项表决意见不按表决票规定符号填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项表决意见的统计。

四、草拟《业主大会议事规则》和《管理规约》征求意见稿

筹备组成立后，应按照筹备组职责要求，参照国家、省、市制定的《业主大会议事规则（示范文本）》和《管理规约（示范文本）》拟定《业主大会议事规则》和《管理规约》征求意见稿。其中：

（一）《管理规约》应当对下列事项作出约定：

1.物业管理区域内装饰装修、停车管理、电动车自行车充电、电梯使用、房屋出租、垃圾分类投放、宠物管理等物业使用、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等事项；
- 4.业主共同利益的维护；
- 5.业主共同管理权的行使；
- 6.业主应当履行的义务；
- 7.物业管理区域内的安全防范；
- 8.违反管理规约应当承担的责任等；
- 9.其他可以由管理规约规定的事项。

（二）《业主大会议事规则》应当对下列事项作出约定：

- 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；
- 12.业主委员会接受街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会指导监督的要求；

13.自行终止存在严重失信行为、被记入严重失信行为人的业主委员会委员资格的规定;

14.其他可以由业主大会议事规则规定的事项。

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.遵守法律法规和业主大会议事规则、管理规约;
- 3.热心公益事业、责任心强,公正廉洁;
- 4.具有较强的公信力和组织能力,具备必要的工作时间。
- 5.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。

业主委员会成员候选人由业主自荐、联名推荐,也可以通过社区党组织、居(村)民委员会推荐等方式产生。业主大会会议组织者应当从自荐、推荐的业主中确定候选人名单。

(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。业主委员会一般由三人(户数在一百户以下的住宅小区,可以由三人组成)以上的单数(建议五至十五人)委员组成,每届任期不超过五年,可以连选连任,具体人数、任期、候补、空缺、资格终止等事项由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任(一至三名)在业主委员会委员中推选产生。

业主委员会可以设立候补委员,候补委员可以列席业主委员会会议,但不享有表决权。候补委员递补顺序按照得票数确定,得票数相同的候补委员,由业主委员会组成人员投票确定顺序。

(三) 推选首届业主委员会委员候选人的程序

1.筹备组发出推荐通知和公示有关文件

筹备组发出推荐业主委员会委员候选人的通知,同时公示征求《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（建议不少于七日）。

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。

2. 业主推荐候选人

在业主委员会候选人推荐期间，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》，或者提供《业主委员会委员候选人推荐表》和《业主委员会候选人承诺书》。连同本人身份证原件（核对原件后退还）、复印件和房产证明原件（核对原件后退还）、复印件一起交给筹备组。

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。

（二）确定《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《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

筹备组将整理核实过的候选人名单与简历表、《首次业主大会会议表决规则》和修改后的《业主大会议事规则（表决稿）》与《管理规约（表决稿）》等资料形成业主大会工作方案。

筹备组将发出召开首次业主大会的通知，在首次业主大会会议召开15日前以书面形式在物业管理区域的显著位置公告，并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.信息化方式通知;

5.其他法定方式。

在公告期内，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。业主委员会委员候选人存在不符合业主委员会委员条件情形的，由筹备组取消其业主委员会委员候选人资格。因取消业主委员会委员候选人资格造成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，可以通过社区党组织、居（村）民委员会推荐等方式产生。

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街道办事处（镇人民政府），并印刷好选举业主委员会委员选票和《业主大会议事规则》、《管理规约》表决票。

（二）召开首次业主大会会议

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者电子投票的形式表决事项，也可以采取集体讨论与书面征求意见相结合的形式表决事项。采用的表决方式须与《业主大会议事规则》规定相一致。

业主大会会议采用集体讨论形式的，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，相关人员在统计选票、表决票结果汇总表签字确认。

业主大会会议采用书面征求意见形式的，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。投票可以采用“流动投票”及“固定投票”相结合

的方式进行；投票时间建议3-5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、确认汇总选票、表决票结果，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。

物业管理区域内业主人数较多的，可以幢、单元、楼层为单位，推选业主代表参加业主大会会议。推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当在参加业主大会会议三日前，就业主大会会议拟讨论的事项书面征求其所代表的业主意见；需要投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的具体票数经本人签字后，由业主代表在业主大会投票时如实反映。

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参加业主大会委托书，代理人持业主委托书并根据委托内容进行投票表决，委托书应载明委托事项、委托权限和期限等内容。

业主大会会议采用电子投票系统形式进行电子投票的，应当使用住房城乡建设主管部门建立的物业管理电子投票平台或者业主大会议事规则规定的投票平台进行表决。首次业主大会会议，投票表决《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，且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，方能通过。业主大会和业主委员会依法成立之日起五日内，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。

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（建议不少于十五日），并同时报告居（村）民委员会，业主对表决结果有异议的，应当以书面形式实名向街道办事处（镇人民政府）提出。

《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，全体业主对《管理规约》、《业主大会议事规则》赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。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，全体业主对业主委员会委员候选人的赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

（二）复查表决结果

在表决结果公示期间，业主要求复查表决结果的，筹备组应当及时答复。

业主要求查验表决票的，筹备组应当将业主本人的表决票供其查验。业主本人查验表决票，应当持本人身份证明和有效房产证明申请；业主委托他人查验表决票，受委托人应当持业主出具的书面委托书、业主及本人的身份证明和有效房产证明申请。委托书应当载明委托事项、委托权限及期限。

业主委员会应将业主表决票选票及召开业主大会的相关资料妥善保存。

（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十五日内召开首次业主委员会会议，推选产生主任一名，副主任一至三名，以及其他职责人员。推选情况应当在物业管理区域的显著位置公告，公告时间不少于七日。

（四）备案

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）办理备案手续：

1. 《汕头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.业主大会的会议决定和会议表决结果明细表、汇总表;
- 4.业主委员会成员、候补成员名单及基本情况;
- 5 法律、法规规定的其他资料。

物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当在收到上述材料后五日内，对符合条件的业主委员会发出备案回执并抄送区（县）住房城乡建设主管部门。

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十五日内办理备案变更手续。

（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，并自刻制印章之日起十日内将印章样式书面报告街道办事处（镇人民政府）。业主委员会印章刻制应当包括业主委员会的名称、届别和任期终止日期。

业主委员会应当建立印章管理规定，由业主委员会保管，也可以委托居（村）民委员会保管。业主委员会应当根据业主大会议事规则、业主委员会会议事规则的规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）任职期限届满的；
- （二）因物业转让等原因不再是业主的；
- （三）因疾病等原因丧失履行职责能力的；
- （四）任职期间被依法追究刑事责任的；
- （五）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职；
- （六）法律法规或者业主大会议事规则规定的其他情形。

业主委员会委员有下列情况之一的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

- （一）挪用、侵占业主共有财产；

(二) 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或者报酬;

(三) 利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费;

(四) 泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动;

(五) 其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

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。

业主委员会委员集体辞职的, 应当以书面形式向街道办事处(镇人民政府)报告, 并在街道办事处(镇人民政府)的指导和监督下, 将工作档案、印章及业主共有的其他财物移交居(村)民委员会。业主可以向物业所在地街道办事处、镇人民政府提出协助要求, 街道办事处、镇人民政府应当协助召开业主大会会议重新选举业主委员会。

成立业主大会流程图及相关示范文本

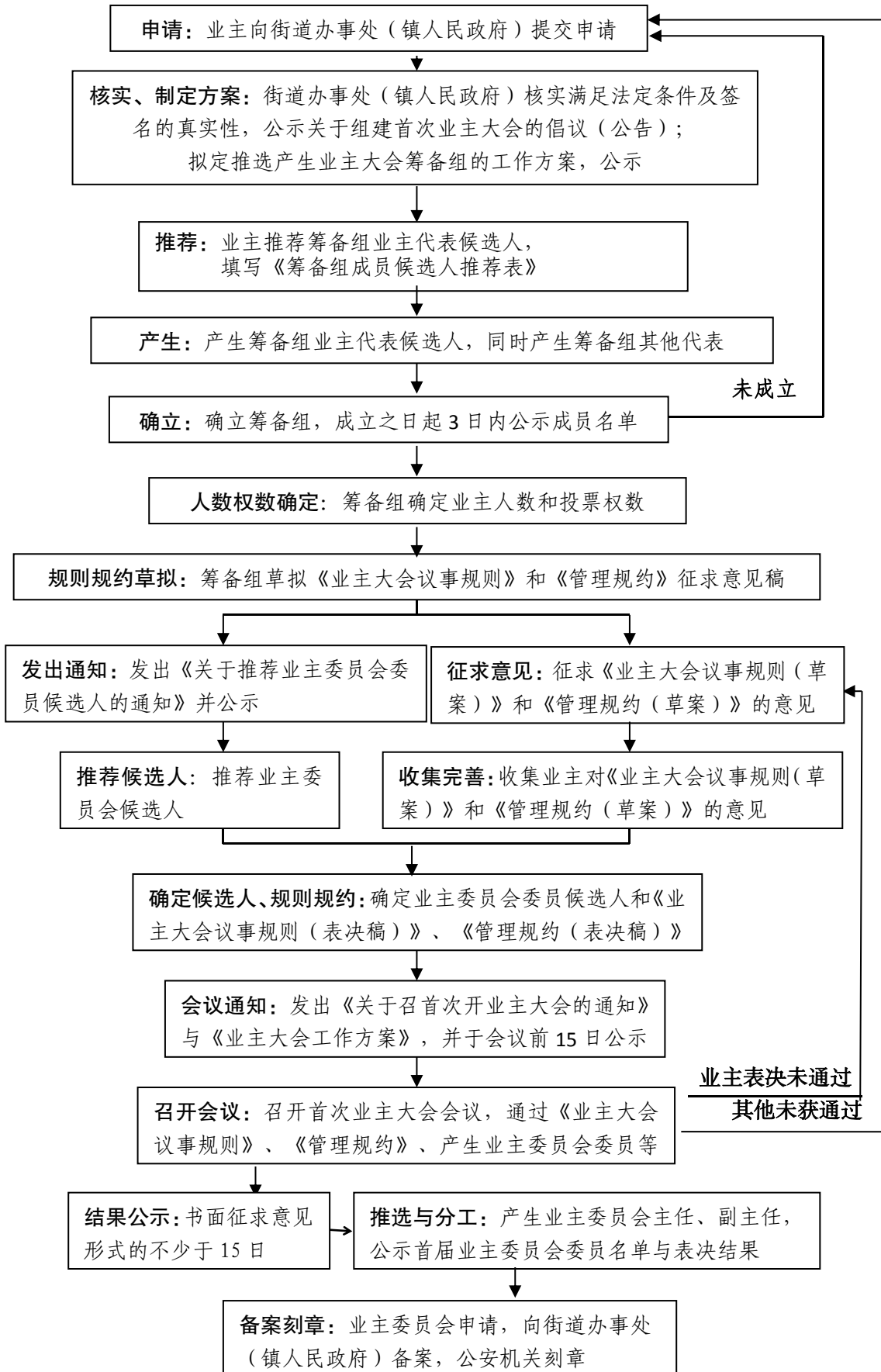
(一) 汕头市成立首次业主大会和业主委员会流程图

(二) 成立业主大会相关材料(范本)

- 1.符合召开首次业主大会告知书
- 2.关于成立业主大会和业主委员会的申请书
- 3.成立业主大会筹备组的公告
- 4.业主大会筹备组成员推荐表
- 5.关于成立首次业主大会会议筹备组的通告
- 6.管理规约、业主大会议事规则征求意见公告
- 7.业主委员会委员候选人条件及其推荐办法的公告
- 8.业主委员会委员候选人自荐表
- 9.业主委员会委员候选人推荐表
- 10.业主委员会委员候选人名单公示
- 11.业主委员会委员正式候选人名单公告
- 12.业主大会投票权公告
- 13.召开业主大会会议公告
- 14.业主委员会委员选票
- 15.业主大会表决票
- 16.表决事项投票结果统计表
- 17.业主委员会委员投票结果汇总表
- 18.业主大会选举和表决结果公示
- 19.业主大会依法设立公告
- 20.业主委员会印章启用公告
- 21.解聘、续聘物业公司表决意见表
- 22.选聘物业公司表决意见表

- 23.推选业主代表参加集体讨论公告
- 24.集体讨论形式召开业主大会公告
- 25.业主大会征求意见表
- 26.业主委员会成立说明
- 27.业主委员会委员承诺书
- 28.业主委员会备案申请表
- 29.业主大会会议议程
- 30.业主大会会议记录
- 31.业主授权委托书
- 32.业主大会议事规则（示范文本）
- 33.物业小区管理规约（示范文本）
- 34.物业服务合同（示范文本）

（一）成立首次业主大会和业主委员会流程图



（二）成立业主大会相关材料（范本）

示范文本 1

关于符合召开首次业主大会告知书

_____街道办事处（镇人民政府）：

根据国务院《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》等相关规定，_____（小区名称）已具备成立业主大会的条件。

1.小区名称_____，位于_____区（县）_____街道（镇）_____路号；物业管理四至范围：东至_____、西至_____、南至_____、北至_____；小区总建筑面积（专有部分面积之和）_____平方米，已交付面积平方米，占_____%，交付率_____%。

2.本小区由_____公司建设，由_____公司负责前期物业管理。协助成立首次业主（代表）大会负责人（联系人）：建设单位_____，电话_____；物业服务企业_____，电话_____。

特此报告。

示范文本：（由建设单位提供）

- 1.物业管理区域证明（或住房城乡建设主管部门出具的备案回执）；
- 2.房屋及建筑物面积清册；
- 3.业主名册；
- 4.建筑规划总平面图；
- 5.交付使用共用设施设备的证明；
- 6.物业服务用房配置证明；
- 7.其他有关的文件资料。

报告人：【开发建设单位（印章）】

_____年____月____日

汕头市_____小区业主清册表

序号	姓名	性别	栋号	房号	产权证号 / 备案合同号	建筑面积 (平方米)	投票权数	联系电话	备注
本 页 合 计									

示范文本 2

关于成立业主大会和业主委员会的申请书

_____街道办事处（镇人民政府）：

_____小区坐落于_____，由_____公司（建设单位）于____年____月投资开发，总建筑面积（专有部分面积之和）_____平方米，共_____户。现已符合住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》关于（1. 百分之十以上业主可以联名；2. 已交付的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上；3. 首套房屋出售并交付超过两年，总交付的建筑面积达到该区域建筑物总面积百分之三十以上。）成立业主大会、选举产生业主委员会的条件。为更好的做好小区的物业管理，现向贵街道办事处（镇人民政府）提交成立首次业主大会和业主委员会申请书，请给予派员指导和协助。

特此申请。

附件：召开首次业主大会申请人签名表

业主代表（盖章或签名）_____

_____年____月____日

（联系人：_____联系电话：_____）

示范文本 3

关于汕头市_____小区 成立业主大会筹备组的公告

(第X号)

根据国务院《物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》等相关规定和业主申请，汕头市_____街道(镇)_____路(街)_____号的_____ (物业项目名称)已符合业主大会成立的条件，现将组建业主大会筹备组的有关事项公告如下：

一、自即日起，由汕头市_____区(县)_____街道办事处(镇人民政府)组织业主成立业主大会筹备组，负责首次业主大会会议筹备工作。业主大会筹备组组长由_____街道办事处(镇人民政府)指定人员担任。

二、首次业主大会筹备组由业主代表____名、建设单位代表__名、居(村)民委员会代表__名、辖区公安派出所代表__名、街道办事处(镇人民政府)代表__名等共_____人组成。筹备组由七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。

三、筹备组的业主代表，按照下列第()种方式由其他业主推荐产生，其中：住宅业主代表__名，非住宅(指办公用房、商业用房、工业用房、其他类型物业)业主代表__名。

(一)以每(楼层/单元/幢)为单位，推选产生_____名代表；

(二)划分为__个推荐区域(具体划分方案视情而定)，每个推荐区域推选__名代表，多于__名代表由该区域业主自行协商取舍；

(三)所有非住宅作为独立区域由非住宅业主直接推选产生业主代表；

(四)_____。

四、进入业主大会筹备组的业主代表条件：

- 1.具有完全民事行为能力；
- 2.遵守法律法规、临时管理规约；
- 3.热心公益事业、责任心强，公正廉洁；

4.具有较强的公信力和组织能力，具备必要的工作时间。

5.本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

五、本物业管理区域内业主参加筹备组成员推荐工作的，请至辖区街道办事处（镇人民政府）领取推荐表格。交回推荐表（原件）时，一并提交产权证明复印件、身份证明复印件（核原件）。业主推荐截止日为____年____月____日____时，超过推荐期限无效。

六、街道办事处（镇人民政府）根据业主推荐情况，结合本物业管理区域的实际，合理确定加入筹备组的业主代表。

七、业主如有疑问，请业主与_____街道办事处（镇人民政府）联系。

特此公告。

_____街道办事处（镇人民政府）（盖章）

_____年____月____日

（联系人： 电 话： 地 址： ）

示范文本 4

(第 号)

根据《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》和《汕头经济特区物业管理条例》以及住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》的规定，现成立____市____区____业主大会会议筹备组。现将业主大会筹备组成员名单及工作职责公告如下：

一、业主大会筹备组成员名单

序号	姓名	性别	年龄	政治面貌	文化程度	工作单位 (职务)	楼座 房号	备注
								组长
								建设单位代表
								居委会代表
								派出所代表
								业主代表
								业主代表
								业主代表
								业主代表
								业主代表
								业主代表

二、业主大会筹备组工作职责

- (一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、内容和形式；
- (二) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (三) 确认业主身份、业主投票权数和业主专有部分面积；
- (四) 拟定业主委员会选举办法草案；
- (五) 依法确定首次业主大会会议表决规则；
- (六) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

本公示期为____日，自____年____月____日至____年____月____日，如有异议，请在此期间向业主大会筹备组书面反馈，业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

特此通告。

联系人：_____ 联系电话：_____

联系地址：_____

_____街道办事处（镇人民政府）
（盖章）
_____年____月____日

示范文本 6

关于征求《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》修改意见的公告（示范文本）

（第 号）

根据国家、省、市物业管理条例及《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，参照市物业管理行政主管部门制定的示范文本，结合本小区实际情况，本小区业主大会筹备组起草了《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》张榜公布，并以_____等方式告知不住在本物业管理区域的业主。现征求全体业主的意见，时间自_____年_____月_____日_____时至_____年_____月_____日_____时止。

一、反馈意见采用第_____种方式：

1.书面反馈意见。业主形成书面意见，于_____月_____日前投入（位于_____）的意见箱或者直接提交筹备组。

2.直接听取意见。筹备组于每日_____时至_____时，在_____接待业主，听取业主反馈意见。

3.电子投票平台反馈意见。筹备组在住房城乡建设主管部门建立的物业管理平台或者业主大会议事规则规定的平台发布公告，业主在平台上反馈意见。

二、业主如在规定时间内不反馈意见的视为无意见。

三、筹备组综合意见后，对《草案》进行修改，提交业主大会讨论通过。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组（公章）
_____年_____月_____日

示范文本 7

关于业主委员会委员候选人推荐办法的公告

_____全体业主：

根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，业主大会筹备组根据本物业管理区域的情况，现就本届业主委员会委员的组成、委员候选人条件及选举办法等事项公告如下：

一、本届业主委员会拟由_____名委员组成，其中主任委员 1 名，副主任委员_____名，设候补委员_____名。

二、业主委员会委员候选人的条件：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 遵守法律法规和业主大会议事规则、管理规约；
- (三) 热心公益事业、责任心强，公正廉洁；
- (四) 具有较强的公信力和组织能力，具备必要的工作时间。

(五) 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

三、业主委员会委员实行(差额、等额)选举，差额比例为 20%—30%。业主委员会委员候选人拟采用下述第_____项办法产生：

(一) 筹备组直接听取业主意见，按照每（幢/单元/层/区域）1 人的原则，经汇总后提出业主委员会委员候选人名单；

(二) 筹备组向业主发放推荐表，根据被推荐人所得推荐票多少，产生业主委员会委员候选人；

(三) 采取业主推荐等方式产生的业主委员会委员候选人，应当不少

于____名业主推荐，正式候选人资格由业主大会筹备组根据推荐情况，结合物业管理区域实际，在充分考虑候选人的代表性后予以审定。

(四)《业主委员会委员候选人推荐表》领表交表地点：_____。

领表时间：____年____月____日至____年____月____日；

交表时间：____年____月____日至____年____月____日。

(五)业主如对上述内容有异议，请在____年____月____日前与筹备组联系。

(联系人： 联系电话：)

特此公告。

业主大会筹备组(公章)

年 月 日

示范文本 8

业主委员会委员候选人自荐表

自 荐 人 简 要 情 况	姓 名		性 别		栋号房号	
	出生年月		政治面貌		产权证号/ 备案合同号	
	工作单位				联系电话	
	职务/职称		身份证号码			
	自荐人特殊 身份信息	<input type="checkbox"/> 人大代表 <input type="checkbox"/> 退休或者在在职的公职人员 <input type="checkbox"/> 政协委员 <input type="checkbox"/> 曾经或正在从事公益事业				
	自 荐 人 简 历					
<p>工作承诺：</p> <p>本人自愿成为本小区业主委员会委员的候选人，愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督，本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度，认真履行职责、公正廉洁、忠于职守，接受业主和有关方的监督，接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>自荐人(签名): _____ 日期: _____ 年 月 日</p>						
筹 备 组 意 见	<p>组长（签名）</p> <p>_____ 年 月 日</p>					

示范文本 9

业主委员会委员候选人推荐表

被 推 荐 人 简 要 情 况	姓 名		性 别		栋号房号	
	出生年月		政治面貌		产权证号 / 备案合同号	
	工作单位				联系电话	
	职务/职称		身份证号码			
	被 推 荐 人 简 历					

<p>工作承诺： 本人愿意成为本小区业主委员会委员的候选人，愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督，本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度，认真履行职责、公正廉洁、忠于职守，接受业主和有关方的监督，接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>被推荐人(签名): _____ 日期: _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>						
推荐人简要情况	序号	姓名	栋号房号	产权证号或备案合同号	联系电话	签名
	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
筹备组意见	<p>组长（签名） _____ 年 _____ 月 _____ 日</p>					

- 注：1.筹备组应当审核候选人的资格，并由筹备组组长代表筹备组签署意见；
2. “自荐人和被推荐人的简要情况”由自荐人和被推荐人填写；
3.每名业主只能参与一次推荐（自荐一次或者推荐一个人）；
4.自荐人和被推荐人还应公开相关违法违规情况（受到刑事处罚、有不良信用记录、违反管理规约等）；
5.自荐人、被推荐人和推荐人签名并提供房产证明、身份证复印件各一份做为业主身份证明。

示范文本 10

关于业主委员会委员候选人名单公示

全体业主：

根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，业主大会筹备组决定：_____第____届业主委员会由____名委员组成，委员以差额选举的方式（从____人中选____人）产生。经业主自荐、联名推荐、社区党组织、居（村）民委员会等方式推荐，并对委员候选人进行资格审查，现将委员候选人名单公示如下：

序号	姓名	性别	年龄	学历	政治面貌	职业	房屋座号	简历
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)

本公示期为七日，自____年__月__日至____年__月__日止。业主如对上述候选人有异议的，请在此期间向筹备组书面反馈。

联系人：_____ 联系电话：_____ 联系地址：_____

特此公示。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

业主委员会委员候选人简历表

姓 名		性 别		贴照片处
-----	--	-----	--	------

工作单位		职务职称	
政治面貌		学 历	
出生年月		联系电话	
权属证明		有无受到刑事处罚、有不良信用记录、违反管理规约等情况	
专有部分座落		专有部分面积 M ²	
<p>个人简历:</p> <p>工作承诺:</p> <p>本人愿意成为本小区业主委员会委员的候选人,愿意全心全意为全体业主服务。为便于业主监督,本人保证遵守有关法律、法规、规章等制度,认真履行职责、公正廉洁、忠于职守,接受业主和有关方的监督,接受有关部门的指导和监督。特立此承诺。</p> <p>候选人签名: _____ 年 月 日</p>			
<p>候选人资格审核意见:</p> <p style="text-align: right;">业主大会筹备组</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>			

注: 1. 此表须由本人填写;
2. 权属证明指不动产权证或商品房买卖合同或拆迁补偿协议等。

示范文本 11

关于业主委员会委员正式候选人名单的公告

(第 号)

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省省物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》及《汕头经济特区物业管理条例》等相关规定，按照本物业管理区域业主委员会委员候选人条件及其选举办法，经业主推荐以及在本物业管理区域内公示___日无异议，现确定本物业管理区域业主委员会的委员正式候选人由下列人员组成，并向本物业管理区域业主大会会议正式提名。

序号	姓名	性别	年龄	学历	政治面貌	职业	房屋座号	简历
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)
								(附后)

特此公告。

_____ (物业项目名称) 业主大会筹备组

(街道办事处或镇政府盖章)

_____年____月____日

示范文本 12

关于____小区业主大会的投票权公告

根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》等相关规定，_____业主大会筹备组对本物业管理区域业主身份及其在业主大会上的投票权进行了核实，现公告如下：

一、业主投票权按照《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》和《业主大会和业主委员会指导规则》之规定进行计算。

二、业主在本次业主大会会议上的投票权人数共计_____个，建筑物总面积为_____平方米。

三、本物业管理区域业主身份及其投票权见附表（此表可复印）。

特此公告。

业主大会筹备组（公章）

年 月 日

业主身份及其投票权

序号	业主姓名	幢、单元、户门号	投票权人数	专有部分面积 (平方米)
			1	
			1	

导规则》等有关规定，汕头市_____小区业主大会会议筹备工作已就绪，筹备组定于_____年_____月_____日召开业主大会会议，现将有关事项公告如下：

一、会议形式

- 会议采取：1. 集体讨论形式
2. 书面征求意见形式
3. 电子投票系统形式

如采用书面征求意见形式，自即日起，由业主大会筹备组组织人员逐户上门发放、收取选票和表决票。请全体业主积极参与，在工作人员上门发放、收取选票时给予配合，家中尽量安排留人等候。此项工作将进行_____天左右，在此期间对您生活带来的不便敬请谅解。）

二、会议时间

_____年_____月_____日_____：_____时至_____年_____月_____日_____：_____时

三、会议地点

四、参加人员

1. 全体业主（业主代表）；
2. 筹备组全体成员；
3. _____。

五、列席人员

1. _____派出所代表；
2. _____物业服务企业代表；
3. _____。

六、会议内容

1. 审议通过《_____小区管理规约》；

2. 审议通过《_____业主大会议事规则》；

3. 选举产生业主委员会委员；

4. _____。

上述一至_____事项需投票表决，请全体业主准时参加。

由业主代表参加业主大会会议的，业主代表应收取所代表业主的赞同票、反对票或弃权票准时出席，并代为投票。业主委托代理人参加业主大会会议的，应当持业主书面委托授权书以及本人身份证参会。

本次会务联系人姓名：_____ 联系电话：_____

附：参加业主大会会议的业主授权委托书、业主大会会议选票、表决票示范文本等书面材料，已在小区主出入口、宣传栏、楼栋单元出入等处公布；相应的选票、表决票将由筹备组分发至各业主。

特此公告。

_____（物业项目名称）业主大会筹备组

（盖章）

_____年____月____日

备注：须于召开业主大会会议 15 日前进行公告

示范文本 14

第_____届业主委员会委员选票 编号: NO. _____

业主委员会委员候选人姓名	同意	反对	弃权

说明:

1. 请在“同意”、“反对”或“弃权”栏内打“√”，一项表决内容只能选其中一项，多选或不选、填写其他符号、涂改、字迹模糊无法辨认的、用铅笔填写均视为废票；等于或少于应选委员人数的，为有效票，所选人数超过应选委员人数的为废票；

6. 此表选票加盖业主大会筹备组/业主大会公章有效。

楼座房号: _____; 建筑面积: _____平方米;

物业类型: (住宅、商业、办公、其他); 是否委托投票: 否 是

业主(签名): _____; 联系电话: _____;

投票权数: _____; 专有部分建筑面积(m²): _____;

业主委托投票的代理人(签名): _____; 联系电话: _____。

填写日期: _____年____月____日

第_____届业主委员会委员表决票存根

编号: NO. _____

专有部分座落: _____; 专有部分面积: _____;

投票权数: _____; 领票业主签字: _____;

业主联系电话: _____; 领票时间: _____;

委托人签字: _____; 联系电话: _____。

示范文本 15

(物业管理区域名称) 业主大会表决票存根

编号: NO. _____

编号: _____; 专有部分座落: _____;

建筑面积: _____平方米; 投票权数 _____票;

领票时间: _____年____月____日;

领票业主签名: _____; 联系电话: _____;

代理人签名: _____; 联系电话: _____;

表决议题: 《管理规约》、《业主大会议事规则》、_____。

(物业管理区域名称) 业主大会表决票

编号: NO. _____

(用于表决通过《管理规约》、《业主大会议事规则》等重大事项)

序号	表决事项	同意	不同意	弃权
1	《管理规约》(草案)			
2	《业主大会议事规则》(草案)			
3				
4				

楼座房号: _____ 建筑面积: _____平方米

物业类型: (住宅、商业、办公、工业、其它) 是否委托投票: 否 是 (请选择, 打“√”)

业主(签名): _____ 联系电话: _____

业主委托投票的代理人(签名): _____ 联系电话: _____

填写时间: _____年____月____日

说明: 1、请在“同意”、“不同意”或“弃权”栏内打“√”, 一项表决内容只能选“同意”、“不同意”或“弃权”之一, 多选或不选、涂改、字迹模糊无法辨认的、用铅笔填写均视为废票;

2. 业主领票和投票时, 应认真核对业主身份及投票权数, 业主委托他人领票或投票时, 被委托人应出具身份证、业主身份证复印件、房地产权证复印件和授权委托书等有关的书面证明。

3. 表决票送达的方式: ①当面领取或送达, 并由业主或与其同住本物业管理区域内专有部分的使用人签收; ②由本栋(单元、楼层)代表分发并签收; ③按照业主提供的电子邮箱地址或邮寄方式发送。

4. 此表决票加盖业主大会筹备组/业主大会公章有效。

_____小区业主大会表决事项 投票结果统计表

_____年__月__日，_____小区业主大会会议开箱验票，指导、监督验票的有_____街道办事处（镇人民政府）工作人员、派出所辖区民警，参加验票的有_____名工作人员，现场业主_____名。

此次业主大会会议与会业主专有部分面积为_____平方米，业主大会建筑物总面积为_____平方米，与会业主专有部分面积占业主大会建筑物总面积的_____％；业主大会总人数为_____人，与会业主人数为_____人，与会业主人数占业主大会总人数的_____％。验票结果如下：

表决内容	人 数				面 积			
	同意	反对	弃权	同意占总人数比例%	同意	反对	弃权	同意数占总面积比例%
管理规约								
议事规则								

上述第_____、_____事项符合相关法定比例。

监票人签名：

计票人签名：

街道（镇）监督人员签名：

业主签名：

_____小区首届业主大会会议筹备组

年 月 日

_____小区首届业主委员会 选举验票结果确认书

_____年__月__日，_____小区业主大会会议开箱验票，指导、监督验票的有_____街道办事处（镇人民政府）工作人员、居（村）民委员会工作人员、派出所辖区民警，参加验票的有____名工作人员，现场业主____名。

此次业主大会专有部分面积为_____平方米，业主大会建筑物总面积为_____平方米，专有部分面积占业主大会建筑物总面积的____%；专有部分业主人数为____人，业主大会总人数为____人，与会业主人数占业主大会总人数的____%。验票统计结果如下表（附表）。

根据验票统计结果，业主委员会委员、候补委员按照预定名额及候选人所得面积和人数比例大小顺序当选。

_____小区首届业主委员会_____名

委员名单如下：_____；_____；_____；_____；_____。

候补委员名单：_____；_____；_____。

汕头市_____小区第_____届业主委员会候选人投票结果统计表

序号	候选人姓名	赞 成				反 对				弃 权				备 注
		总人数	所占比例	总面积	所占比例	总人数	所占比例	总面积	所占比例	总人数	所占比例	总面积	所占比例	

现场业主：_____ 业主大会筹备组/业主大会（公章）

示范文本 18

关于首次业主大会会议表决结果的公示

(第 号)

根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等相关规定，在_____街道办事处（镇人民政府）的组织下，在物业主管部门的指导、监督下，在_____（物业管理区域名称）全体业主的大力支持和积极参与下，首次业主大会会议于_____年___月___日在_____举行。

本物业管理区域业主投票权数共计_____个，建筑物总面积为_____平方米。参加首次业主大会会议的业主投票权数共_____个，专有部分面积共计_____平方米，共发出表决票_____张，收回表决票_____张，其中有效票_____张、弃权票_____张、废票_____张；共发出选举票_____张，收回选举票_____张：其中有效票_____张、弃权票_____张、废票_____张。现将首次业主大会会议上表决通过《管理规约》、《业主大会议事规则》和选举业主委员会委员的具体结果公布如下：

一、业主委员会成员选举情况：

姓名	实际得票数	总得票数占总票数比率%	专有面积得票数	占总专有面积比率%	是否当选

二、其他表决事项

表决内容	通过的投票权人数	通过的专有部分面积	是否
------	----------	-----------	----

			(平方米)		通过
	人 数	占总人数 比例	面 积	占建筑物总 面积比例	
《管理规约》(草案)					
《业主大会议事规 则》(草案)					

特此公示。

业主大会筹备组(公章)

年 月 日

示范文本 19

关于_____小区业主大会依法设立的公告

(第 号)

_____首次业主大会会议，在_____区_____街道办事处（镇人民政府）的指导和监督下，于_____年_____月_____日至_____年_____月_____日在_____举行，会议采取了_____（书面征求意见、集体讨论、电子投票）形式，历时_____日。会议表决通过了本小区《管理规约》、《业主大会议事规则》及_____等项，并选举产生了业主大会的执行机构业主委员会（其成员名单附后），本物业管理区域业主大会自_____年_____月_____日起已依法设立。本业主大会会议筹备组履行职责完毕，自即日起解散。

特此公告。

- 附件：1. 业主委员会委员及其候补委员名单
2. 管理规约
3. 业主大会议事规则

(物业管理区域名称) 业主大会筹备组
年 月 日

业主委员会委员名单

姓名	性别	出生年月	政治面貌	学历	所在专有部分座落	联系电话	备注
							主任委员
							副主任委员
							委员
							委员
							委员
							委员
							委员
							委员

业主委员会候补委员名单

姓名	性别	出生年月	政治面貌	学历	所在专有部分座落	联系电话	备注

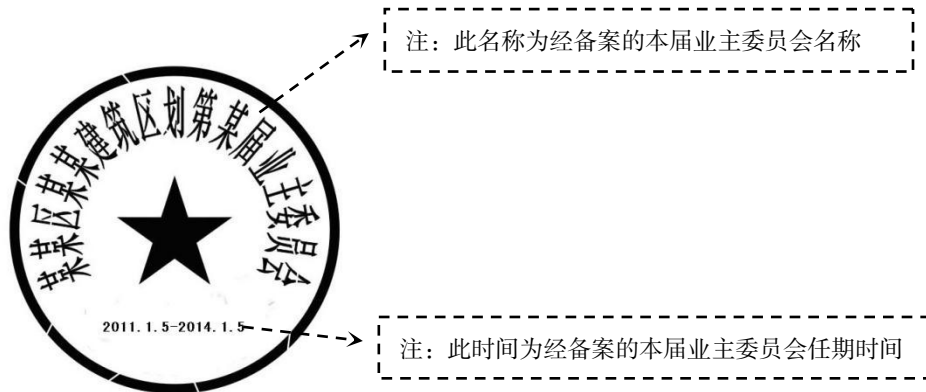
示范文本 20

关于启用汕头市_____小区 第__届业主委员会印章的公告

根据《中华人民共和国民法典》、国务院、省、市物业管理法律法规等相关规定，汕头市_____小区第__届业主委员会印章已依法在汕头市_____（公安机关）指导下刻制，即日起启用，并按规定使用。现将印模予以公告。

特此通告。

附：印章样式示例



业主委员会印章

汕头市_____（小区）第__届业主委员会（盖章）

_____年____月____日

抄 送：_____区（县）住房城乡建设主管部门、_____街道办事处（镇人民政府）、_____社区居委会、_____派出所、_____开发建设单位、_____物业服务企业

示范文本 21

_____小区解聘/续聘物业公司表决意见表

编号：NO. _____

表决事项	赞成	反对	弃权	签名
解聘/续聘_____物业公司				

说明：1.本表决意见单请用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，用铅笔填写或涂改的为废票；

2.请在“赞同”、“反对”、“弃权”栏内打“√”，只能选“赞同”、“反对”、“弃权”之一，多选或不选、涂改均视为无效；

3.收到此征求表决意见单时，应认真核对业主身份及其投票权数，非业主本人投票的，被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关书面证明。

栋号房号：_____ 建筑面积：_____平方米 投票权数_____票

是否委托投票：是 否（请在框内打“√”）

业主（签名）：_____ 业主委托投票的代理人（签名）：_____

填写时间：_____年_____月_____日

业主委员会（公章）

_____年_____月_____日

.....

编号：NO. _____

_____小区解聘/续聘物业公司表决意见单存根

编号：_____ 栋号房号：_____

建筑面积：_____平方米 票权数：_____票

领票业主签名：_____ 代理人签名：_____

业主电话：_____ 领票时间：_____

示范文本 22

汕头市_____小区选聘物业公司选票

(请在相应栏内打“√”)

NO. _____

	候选单位	投票栏	备注
1	(物业服务企业名称)		
2	(物业服务企业名称)		
3	(物业服务企业名称)		

注：1. 本选票请用黑色、蓝色钢笔、签字笔填写，用铅笔填写或涂改的为废票；

2. 请在你认可的候选单位投票栏内打“√”；只能选一个，多选或不选、涂改均视为无效；

3. 收到此选票时，应认真核对业主身份及其投票权数，非业主本人投票的，被委托人应出具身份证、授权委托书、业主身份证复印件等有关书面证明。

4. 表决票送达的方式：①当面领取或送达，并由业主或与其同住本物业管理区域内专有部分的使用人签收；②由本栋（单元、楼层）代表分发并签收；③按照业主提供的电子邮箱地址或邮寄方式发送。

栋号房号：_____ 建筑面积：_____平方米 投票权数_____票

是否委托投票：是 否（请在框内打“√”）

业主（签名）：_____ 业主委托投票的代理人（签名）：_____

填写时间：_____年_____月_____日

汕头市 xxxx 小区第 X 届业主委员会（公章）

_____年_____月_____日

汕头市_____小区选聘物业公司选票存根

NO. _____

编号：_____ 栋号房号：_____

建筑面积：_____平方米 票权数：_____票

领票业主签名：_____ 代理人签名：_____ 业主电话：_____

领票时间：_____

示范文本 23

关于_____小区业主代表大会 会议形式的公告

(适用于推选业主代表参加集体讨论的形式)

根据国家、省、市物业管理条例等有关规定，经筹备组/第*届业主委员会讨论，_____小区业主大会会议形式等相关事项确定如下：

一、业主大会会议采用推选业主代表集体讨论会议形式。

二、鉴于本小区的实际情况，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。业主代表的具体分布如下：

三、业主代表按下述方式产生：

业主书面推荐（附推荐表样张）。推荐表将采用签收、邮寄或传真等形式送达。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组/业主大会(公章)

_____年____月____日

示范文本 24

关于汕头市_____小区业主大会 会议形式的公告

(适用于业主参加集体讨论的形式)

根据国家、省、市物业管理条例等有关规定，经筹备组/第*
届业主委员会讨论决定：

_____小区业主大会会议形式采用集体讨论形式，届
时将由全体业主参加集体讨论。

特此公告。

_____小区业主大会筹备组/业主大会(公章)

_____年____月____日

示范文本 25

汕头市_____小区业主大会征求意见表

业主大会征求意见召集人：_____征求意见时间：_____

征求意见栏(请在相应栏目内打“√”)

序号	征求意见事项	赞成	反对	弃权
1				
2				
3				
4				
5				
6				

说明：1. 本选票请用黑色墨水笔填写，用铅笔填写或涂改的为废票；

2. 请在“赞成”、“反对”、“弃权”栏内填上你的姓名，一项征求意见内容只能选“赞成”“反对”“弃权”之一，多选或不选、涂改均视为无效；

3. 收取此征求意见表时，应认真核对业主身份及征求意见数，非征求业主本人意见的，被委托人应出具身份证、业主授权委托书、业主身份证复印件等有关书面证明。

栋号房号：_____ 建筑面积：_____平方米 投票权数_____票

产权证号（备案合同号）：_____ 是否委托征求意见：否/是（请选择）

业主（签名）：_____ 业主委托投票的代理人（签名）：_____

填写时间：_____年_____月_____日

_____ 业主大会筹备组/业主大会(公章):
_____年_____月_____日

示范文本 26

(物业管理区域名称)业委会成立 情况说明

一、小区基本情况

汕头市_____小区，坐落于_____，占地面积_____平方米，其中绿地面积_____平方米，建筑面积_____平方米，其中住宅面积_____平方米，商场面积_____平方米；小区建设竣工时间为____年__月，移交物业管理时间为____年__月，现小区物业服务企业为_____；业主入住时间为____年__月，总户数_____户，现入住户数_____户，入住率_____%。

二、业委会成立过程

(小区)业主大会、业主委员会筹备工作，自____年__月__日到____年__月__日依照法定程序正式召开业主大会、成立业主委员会，全过程经历了四个阶段：

(一) 倡议发动阶段

(何时向镇人民政府(街道办事处)及居委会申请召开业主大会、成立业主委员会并何时获得批准)

(二) 筹备阶段

(筹备阶段各项事项的具体时间和操作程序)

(三) 实施阶段

(召开业主大会、选举业委会及其他事项的过程、具体实施时间，包括业主大会内容、程序、时间及委员选举人数等)

(四) 选举结果

- 列明：1. 小区总户数，发出的总票数、实际投票数，得票比例；
2. 含推定同意的需列明推定同意的票数；
3. 委员候选人需列明实际得票数和实际得票面积数；
4. 说明新成立的业委会分工情况；
5. 《管理规约》和《业主大会议事规则》的表决结果(具体票数)

(1) 业委委员会选举结果

姓名	实际得票数	总得票数	总得票数占总票数比率%	总得票面积数	总得票面积占总建筑面积比率%	是否当选

(2) 其他表决事项

表决内容	实际得票数	总得票数	总得票数占总票数比率%	总得票面积数	总得票面积占总建筑面积比率%	是否通过
管理规约						
议事规则						

至此，（物业管理区域名称）第_____届业主大会议程完成，本届业主委员会正式成立。

业主大会筹备组/业主委员会（公章）

年 月 日

示范文本 27

业主委员会委员承诺书

____(小区)第____届业主委员会全体委员向全体业主郑重承诺:

1. 模范遵守物业管理法律法规和管理规约、业主大会议事规则;
2. 坚持公平、公开、公正处理小区相关事宜,坚决维护全体业主的共同利益,决不利用业主委员会身份谋取任何个人利益;
3. 在业主委员会任职期间自觉学习物业管理相关知识,依时出席业主大会和业主委员会会议,认真履行好业主委员会委员职责;
4. 不挪用、侵占业主共有财产,不私搭乱建;
5. 不索取、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或报酬;
6. 不欠缴物业服务费、物业专项维修资金等费用,不利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费;
7. 不泄露业主资料或将业主资料用于与物业管理无关的活动;
8. 接受服从有关部门的指导、监督、管理。

本人已阅读上述全部承诺,充分了解并清楚业委会委员职权和物业管理相关政策法规,自愿签署并遵守本承诺书内容。如有违反,自愿终止业委会委员资格;给业主造成损失的,本人将依法承担赔偿责任。

委员签名:

年 月 日

业主委员会备案申报表

编号：汕__区__镇（街）业委会备案（ 年）第 号

业主委员会名称：_____

申报备案日期：_____

填表说明

1. 本申报表由选举后待备案的业主委员会填报。

2. 物业管理区域设立业主大会及选举业主委员会，必须按照《广东省物业管理条例》第三章和《汕头经济特区物业管理条例》第三章规定的程序和其他有关的法律法规的规定进行。

3. “业主委员会名称”填写方法：汕头市+（物业区域名称）+第□届业主委员会。如：汕头市□□花园第一届业主委员会。（注：“物业区域名称”要按地名委员会的命名或政府规划部门批准的规划图纸项目名称等进行确定。）

4. 填报筹备组产生情况、召开业主大会情况及选举业主委员会情况等内容，应该经有关部门的事前监督、事后核实。

5. 有关方面及人员在设立业主大会及选举业主委员会中，应该承担《广东省物业管理条例》和《汕头经济特区物业管理条例》等法律法规规定的相关法律责任。

6. 填写申报表时请使用蓝黑、黑墨水。

业主委员会备案申报表

业主委员会名称				
业主委员会负责人 及联系电话				
物业地址				
物业区域四至	_____至：	_____至：		
	_____至：	_____至：		
所在地街道及居委会				
物业的开发建设单位				
业 主 大 会 会 议 记 录 和 会 议 决 定	筹备组组长		筹备组人数	
	业主总户数		专有部分 总建筑面积	
	业主大会 实到业主户数		业主大会实到业主 户数专有部分面积	
	业主大会 完成表决时间		业主委员会 任期起止时间	
	<u>表决事项</u>	<u>业主赞成户数</u>	<u>专有部分面积</u>	
	<input type="checkbox"/> 《管理规约》（草案）	（ ）	（ ）	
	<input type="checkbox"/> 《业主大会议事规则》（草案）	（ ）	（ ）	
	<input type="checkbox"/> 业主委员会委员及候补委员名单	（注：填在下一页）		
<input type="checkbox"/>				

<p>业主委员会备案申请意见</p>	<p>本人愿意认真履行业主委员会委员的义务，公平、公正、热心为全体业主服务。并保证本次备案提交的材料真实有效、备案结果程序合法，否则愿意承担相应的法律和经济责任。</p> <p>业主委员会全体委员（签字）：</p>
<p>街道办事处 (镇人民政府) 意见</p>	<p>该小区筹备组于_____年___月___日公示了召开业主大会会议时间、地点、形式及（管理规约、业主大会议事规则、业主委员会委员候选人名单）等内容。_____年___月___日召开了业主大会会议，表决通过了（管理规约、业主大会议事规则），选举产生了业主委员会委员。该业主大会、业主委员会成立程序合法，条件符合，同意备案。</p> <p>单位公章：</p> <p>年 月 日</p>

示范文本 29

首次业主（代表）大会会议议程

时间：

地点：

参加对象：

主持：筹备组（换届工作组）

会议议程：

- 一、由业主大会筹备组负责人作筹备工作报告。
- 二、通过产生选票监票人、唱票人、计票人。
- 三、投票表决管理规约、业主大会议事规则。
- 四、由筹备组组长对推选业委会委员候选人作介绍。
- 五、投票选举。发选票、再对选举规则简单说明、投票。
- 六、汇总选举结果。
- 七、宣布业主委员会委员名单。
- 八、业主委员会召开第一次会议，选举产生主任、副主任（做好会议记录，签字）。
- 九、当选主任发言。
- 十、领导讲话。

示范文本 30

业主大会会议记录

时 间			
地 点			
主持人			
参加 人员			
会 议 内 容 记 录	议题一： 决 议： 议题二： 决 议：		
主持人 签字		记录人 签字	
参会人员 签字	见附件		

示范文本 31

业主大会选举、表决投票委托书

兹委托_____女士/先生（身份证号：_____）
代表本人_____（楼座房号：_____票权数：_____产权证
号：_____）参加_____小区业主大会会议，就
（_____）事项进行选举/表决。

A.选举第____届业主委员会人员； B.表决通过业主义管理规约；
C.表决通过业主大会议事规则； D.选聘、解聘、续聘物业服务企
业； E._____）。委托书只限于_____年____月____日前召
开业主大会期间使用，过期作废。

委托人（签章）：_____受托人（签章）：_____

联系电话：_____联系电话：_____

_____年____月____日

备注：受委托人领票时应提交业主签名的委托书原件、受委托人和业
主身份证明或相关产权证明复印件。如：身份证明、营业执照副本、法人
代码证等。

业主大会议事规则

(示范文本)

第一章 总则

第一条 为维护_____小区(以下简称本物业)物业管理区域内全体业主的合法权益,规范业主大会、业主委员会的议事活动,根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》、住房和城乡建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定,制定本物业管理区域业主大会议事规则。

第二条 (一) 业主大会名称: _____

业主委员会办公地址: _____

(二) 物业管理区域范围(四至及附图):

物业管理区域四至: 东至_____ ; 南至_____ ;
西至_____ ; 北至_____。

(三) 物业类型: _____。

(四) 物业管理区域总占地面积: _____平方米, 物业管理区域总建筑面积: _____平方米。

第三条 本业主大会由物业管理区域内全体业主组成,代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益,依法履行职责。

业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会委员的选举经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,且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积一半以上的业主且占总人数一半以上的业主同意。业主委员会接受业主的监督,根据物业服务合同,监督和协助物业服务企业履行义务,规范服务行为。

第四条 业主大会、业主委员会接受物业所在地人民政府(街道办事处)、居(村)民委员会的监督和指导,积极配合居(村)民委员会共同做好宜居社区建设工作。

第五条 _____小区业主大会于业主大会会议召开之日成立。业主大会及业主委员会于成立之日起30日内将《广东省物业管理条例》第二十七条规定的材料送到街道办事处(镇人民政府)备案。

第二章 业主大会

第六条 业主大会决定以下事项:

- (一) 制定、修改本物业的《管理规约》、《业主大会议事规则》;
- (二) 选举业主委员会或更换业主委员会委员;
- (三) 制定物业服务合同的服务内容、标准以及物业服务收费方案等;

- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五) 筹集和使用专项维修资金, 并监督实施;
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (七) 改变共有部分的用途;
- (八) 利用共有部分进行经营以及所得收益的分配与使用;

(九) 本物业管理区域内物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度, 监督物业共有部分的使用和维护, 督促业主、使用人遵守管理规约;

(十) 决定授权业主委员会代表本物业管理区域内的全体业主诉讼事宜;

(十一) 纠正和撤销业主委员会的不当决定;

(十二) 本物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第七条 本物业管理区域成立一个业主大会, 由全体业主组成, 业主人数_____人, 建筑物总面积_____平方米,

面积和业主人数按照下列方式确定:

(一) 专有部分面积, 按照不动产登记证书、证明记载的面积计算, 车位、摊位等特定空间(计入、不计入)用于确定业主投票权数的专有部分面积; 建筑物总面积, 按照专有面积之和计算;

(二) 业主人数, 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, 车位、摊位等特定空间(计入、不计入)用于确定业主投票权数的业主人数。物业管理区内一人有多套房产的, 按一户计算; 总人数, 按照统计总和计算。

参加业主大会会议的形式为以下第_____种形式:

(一) 全体业主参加业主大会会议;

(二) 书面征求意见形式;

(三) 书面征求意见形式和_____业主议事群公告等相结合形式;

(四) _____。

第八条 召开业主大会会议, 业主委员会应于会议召开 15 日前, 将会议时间、地点、议题和议程在物业管理区域的显著位置公告, 并以书面或微信通知全体业主。

业主可以委托他人参加业主大会会议。业主委托他人参加业主大会会议的, 应当出具书面委托书、身份证复印件, 并说明委托事项、委托权限及期限。

第九条 业主大会决定筹集专项维修资金、改建或者重建建筑物及其附属设施的, 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, 且应当经参与表决专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意。

第十条 业主大会采用以下第___种形式进行表决:

(一) 设置投票箱: 在本物业管理区域内有监控的地方设置投票箱, 由业主自行将选票或个人意见投入投票箱内, 经统计汇总, 公布表决结果。

(二) 设专人派发、回收意见: 组织有关人员逐户派发、回收业主意见, 由业主委员会或业主大会筹备组统计、汇总。

(三) 电子投票: 由业主通过身份认证后登录电子投票平台进行投票, 由业主委员会或者自动汇总统计, 公布表决结果。

(四) _____。

业主大会会议表决意见按同意、反对、弃权和未表决四类表决结果汇总。

第十一条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。每___个月召开一次定期会议。

有下列情形之一的, 业主委员会应当组织召开业主大会临时会议:

(一) 百分之二十以上的业主提议;

(二) 发生重大事故或紧急事件, 需要及时处理的;

(三) 经业主委员会决定的;

(四) _____。

第十二条 业主大会会议按下列程序召开:

(一) 会议筹备。业主委员会(换届选举筹备组)做好开会前的准备工作。根据业主的提议、建议, 草拟会议议题, 确定会议召开形式、时间、地点、议程, 制定征询意见表或选票, 核实业主人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况。

(二) 发布公告。业主大会会议召开前 15 日, 由业主委员会(换届选举筹备组)将会议的召开形式、时间、地点、议题和议程、会议联系人和联系电话等主要事项以书面形式在物业管理区域显著位置公告, 并采用书面或信息化方式通知全体业主, 同时告知街道办事处、居(村)民委员会。

本物业管理区域公告发布地点为: _____。

(三) 征询意见

业主大会会议的召开应当由物业管理区域内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。

1. 业主大会采用集体讨论形式的, 即由物业管理区域内的业主直接参加业主大会会议, 就业主大会会议需要决议的事项进行讨论和表决。

2. 业主大会采用书面征求意见形式, 即由业主委员会(或换届选举筹备组)就业主大会议事内容制定征询意见表或选票, 书面征求物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

(四) 回收统计意见。

业主大会会议或投票结束后, 业主委员会(或换届选举筹备组)根据

本议事规则第十条的约定回收业主意见。

1.业主大会采用设置投票箱进行投票表决形式的，应采取公开验票方式，由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数，并经相关人员签名确认后，当场公布意见汇总或者投票统计结果。

2.业主大会采用第十条第二种形式进行表决的，回收统计意见方式为：采取业主委员会监督验票方式，由唱票、计票、监票人员认真核对、计算票数，并经相关人员签名确认后，当场公布意见汇总或者投票统计结果。

业主委员会（换届选举筹备组）根据回收统计意见的结果形成业主大会会议决议，作出业主大会决定，业主大会决定应符合本议事规则第十条的规定。

（五）通报业主大会议事决定。业主委员会（换届选举筹备组）应当在业主大会的决定作出之日起3日内，以书面形式在本物业管理区域内的显著位置公示结果（同时在微信群内发布），并同时报告居（村）民委员会，公示期不少于15日，在公示期内业主有权查阅相关资料。

业主委员会（换届选举筹备组）应当做好业主大会会议书面记录并存档。

业主委员会未按业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开会议职责的，由街道办事处责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处的指导和监督下组织召开。

第十三条 业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托业主的配偶、亲属，物业管理区域内的其他业主、物业使用人参加。

（二）业主是单位法人的，可以书面委托代理人参加业主大会会议。

第十四条 业主委员会委员需委托代理人参加业主大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

1.有书面委托书（或电子委托书复印件）；

2.受委托的代理人必须是本物业管理区域内的业主；

第十五条 业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在___个月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第十六条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，向业主大会负责，受业主、业主大会监督，并授权履行以下职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况以及业主委员会履职情况；

(二) 执行业主大会的决定, 并处理日常事务;

(三) 根据业主大会决定, 与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同;

(四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议, 监督物业服务人履行物业服务合同;

(五) 监督管理规约的实施;

(六) 督促业主支付物业服务费以及其他相关费用;

(七) 组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用;

(八) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

(九) 制作并妥善保管会议记录、业主共有财产资料、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件以及印鉴, 并建立相关档案;

(十) 配合做好物业管理区域内秩序维护、社区建设和公益宣传等相关工作, 接受相关行政管理部门、街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会的指导和监督;

(十一) 法律法规规定以及业主大会赋予的其他职责。

第十七条 业主委员会委员应当从具备以下条件的业主中选举产生:

(一) 具有完全民事行为能力;

(二) 遵纪守法, 热心公益事业, 责任心强, 具有较强的公信力、组织能力和必要的工作时间;

(三) 遵守管理规约和业主大会议事规则, 履行业主义务, 无损害公共利益行为;

(四) 本人及其近亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。

业主委员会成员候选人由业主自荐、联名推荐, 也可以通过社区党组织、居(村)民委员会推荐等方式产生。业主大会会议组织者应当从自荐、推荐的业主中确定候选人名单。

第十八条 有下列情形之一的, 不宜作为业主委员会委员候选人:

(一) 违反国家法律法规, 正在被立案侦查, 或曾受过刑事处罚未满三年的;

(二) 违反党纪党规, 正在被立案调查, 或曾受过留党察看及以上党纪处分未满三年的;

(三) 参与邪教组织, 或非法组织参与集体上访, 影响社会稳定的;

(四) 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的;

(五) 采用不正当手段, 阻扰业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的;

(六) 候选人本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域提供物业服务的企业或者其下属单位任职, 或者与物业服务人存在其他直接利害关系;

(七) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的;

(八) 在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的。

(九) 法律法规或者业主大会议事规则规定的其他不得担任业主委员会成员、候补成员的情形。

第十九条 本物业管理区域业主委员会设委员____名(五人以上单数,户数在一百户以下的住宅小区,可以由三人组成),候补委员最多名,其中业主委员会设主任1名,副主任____名。主任、副主任在业主委员会委员中推选产生。业主委员会每届任期____年(不超过五年),委员可以连选连任。

业主委员会选举的方式按照差额选举方式实行,差额比例为____,即推选业主委员会委员候选人为____人,选举产生的业主委员会委员为人。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,可以按照得票高低的顺序当选业主委员会候补委员。候补委员可以列席业主委员会会议,不具有表决权。

当选为业主委员会的委员,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意,按照得票高低顺序并符合物业管理法规有关规定确定。

第二十条 业主委员会每____个月召开一次定期会议,并在以下情形发生时召开临时业主委员会会议:

- (一) 业主大会决定召开业主委员会会议的;
- (二) 经三分之一以上业主委员会委员提议;
- (三) 业主委员会主任认为有必要的。

第二十一条 业主委员会会议由主任召集和主持,主任因故不能召集和主持的,可以委托副主任负责。

业主委员会会议应当有过半数委员出席,作出决定必须经全体委员过半数同意,并在物业管理区域的显著位置公布,同时在微信群发布。

业主委员会委员不能委托代理人参加业主委员会会议。

第二十二条 业主委员会召开定期会议时,应当于会议召开7日前,在物业管理区域内公告业主委员会会议的内容和议程,听取业主的意见和建议。

业主委员会会议应当制作书面记录并存档,业主委员会会议作出的决定,应当有参会委员的签字确认,并自作出决定之日起3日内在物业管理区域内显著位置公告,在业主微信群等发布公告,并同时报告居(村)民委员会。

第二十三条 业主委员会委员(含主任、副主任)缺员,由候补委员递补,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（镇人民政府）提出协助要求。

业主委员会应对重新选出人员在三十日内，向物业所在地街道办事处（镇人民政府）备案。

第二十四条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有财产；

（二）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或者报酬；

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费、停车费等应缴费用；

（四）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；

（五）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

第二十五条 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）因物业转让等原因不再是业主的；

（二）因疾病等原因丧失履行职责能力的；

（三）任职期间被依法追究刑事责任的；

（四）本人以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

（五）存在严重失信行为，被记入严重失信行为人记录的业主委员会成员，自行终止业主委员会成员资格。

（六）业主大会议事规则约定的其他情形。

第二十六条 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，同时在微信群发布公告。

职务终止的业主委员会委员应当自公告之日起3日内将其保管的属于业主大会、业主委员会所有的资料、印章等物品交回业主委员会。

第二十七条 业主委员会印章由业主委员会保管，也可以委托居（村）民委员会保管，并指定专人保管。业主委员会依照业主大会议事规则、业主委员会会议事规则的规定和业主大会的决定使用印章，具体如下：

（一）经业主大会会议或业主委员会会议讨论决定的；

（二）会议通知；

（三）业主大会和业主委员会授权范围内的物业增值资金及维修资金收取证明；

（四）其他必须用到印章的事项；

（五）使用印章时应建立印章使用登记本并做好书面登记存档。

使用业主委员会印章,应当根据业主委员会会议的决定并由二分之一以上委员签字。违反印章使用规定,造成经济损失或者不良影响的,由责任人承担相应的法律责任。

第二十八条 业主委员会应当建立工作档案,由专人负责存档工作,工作档案应当包括以下内容:

- (一) 业主大会会议、业主委员会会议的记录;
- (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、物业服务合同及公用部分租赁合同;
- (四) 业主委员会选举及备案资料;
- (五) 住宅专项维修资金筹集及使用相关资料;
- (六) 业主及业主代表名册;
- (七) 业主意见及建议;
- (八) 政府相关部门下发的文件。

第二十九条 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担,可在共用部位、共用设施设备经营收益中列支,具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见,并在业主大会会议上表决通过后执行。经费开支包括:业主大会、业主委员会会议开支、必要的日常办公费等费用。经费收支账目由业主委员会专人负责管理。业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担,可在经营性收益中列支。

第三十条 业主委员会应当向业主公布下列情况资料:

- (一) 业主大会议事规则、业主委员会会议事规则和管理规约;
- (二) 业主大会和业主委员会的决定;
- (三) 物业服务合同;
- (四) 住宅专项维修资金的筹集、使用方案以及筹集、使用情况;
- (五) 业主共有部分的使用与收益情况;
- (六) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (七) 业主委员会成员交纳物业服务费等相关费用的情况;
- (八) 业主委员会成员的姓名、联系方式等信息;
- (九) 其他需向业主公开的事项。

前款第四项至第七项规定的事项,业主委员会应当至少每半年在物业管理区域的公告栏等显著位置公告一次,接受业主监督。

业主委员会未按照规定向业主公开相关信息的,由街道办事处(镇人民政府)责令其限期公开,并通告全体业主。

第三十一条 业主委员会应当加强对公共收益和住宅专项维修资金使用的监管工作。严格审核资金用途、维修内容、施工单位、工程预算、资金额度等事项;组织征求业主意见并在小区内公示;维修方案和征求意见情况及时报送社区备案;邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工

和验收进行全程监督。

第三十二条 业主委员会的办公用房位置在_____，建筑面积_____。

第三十三条 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，授权业主委员会向人民法院提起诉讼的，诉讼所产生的费用从共有部位经营收入列支或业主共同分摊。

第三十四条 业主委员会应协助物业管理企业督促违反约定不交纳物业服务相关费用的业主交纳物业服务相关费用。经书面催交，无正当理由逾期不交纳物业服务相关费用的业主，业主委员会可以授权物业管理企业在本物业管理区域进行公示等方式进行催交。

第三十五条 物业管理区域发生《广东省物业管理条例》第五十五条规定行为时，业主委员会应当根据管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，业主委员会应当及时报告有关行政主管部门，有关部门应当依法及时处理，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

第三十六条 业主委员会任期届满三个月前，应当组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会任期届满仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处（镇人民政府）提出协助要求，由街道办事处（镇人民政府）指导、协助成立业主大会筹备组，并应当自成立之日起六个月内组织召开业主大会会议，按照本议事规则选举产生新一届业主委员会。

业主委员会应当在届满3日内，将属于业主大会、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。

第三十七条 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，在新一届业主委员会产生之前，由居（村）委会指导业主根据业主大会议事规则召开业主大会，并执行业主大会的决定。经参与表决的专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主反对或者业主委员会选举产生后，应当终止行使上述职责。

有下列情形之一的，可在街道和社区党组织指导下，由社区居委会代行业主委员会职责：

（一）不具备成立业主大会条件或具备成立条件后六个月内未能筹备召开首次业主大会会议的；

（二）业主委员会任期届满终止，新一届业主委员会未能及时产生的；

（三）业主委员会不按规定召开业主大会，或虽经街道（镇）协商确定召开时间，但逾期仍未召开的。

第三十八条 业主委员会作出的决定，违反法律、法规规定或者业主大会决定，给业主、物业服务企业造成损害的，由签字同意该决定的业主

委员会成员承担民事责任;严重损害业主合法权益或者严重影响公共秩序的,依法追究相关责任。

第四章 附 则

第三十九条 业主大会会议表决通过的有关本议事规则的决定均为本规则的组成部分;本议事规则的修订经业主大会会议表决通过后生效。本规则未尽事项由业主大会补充。

第四十条 本业主大会议事规则自首次业主大会会议表决通过之日(____年____月____日)起生效实施。

第四十一条 经业主大会表决通过生效后的业主大会议事规则,业主委员会、物业服务企业各留存一份,报物业所在地有关部门备案。业主需要议事规则,由业主委员会提供。

示范文本 33

物业管理规约

(示范文本)

第一章 总 则

第一条 为加强_____ (物业名称,以下简称本物业)物业管理区域的物业管理,维护全体业主和物业使用人的合法权益,维护公共环境和社会秩序,保障物业的安全与合理使用,根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》等法律法规的有关规定,制定本物业管理规约。

第二条 本管理规约由本物业的业主大会表决通过,对物业管理区域内全体业主及物业使用人均具有约束力并须自觉遵守。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业的基本情况

物业名称: _____;

座落位置: _____;

物业类型: _____;

总建筑面积: _____平方米;

物业管理区域四至: 东至_____ ; 南至_____ ;
西至_____ ; 北至_____ 。

物业管理办公用房建筑面积 _____平方米; 坐落: _____ 。

业主委员会办公用房建筑面积 _____平方米; 坐落: _____ 。

第四条 根据有关法律法规和物业买卖合同,业主共同享有以下物业共用部位、共用设施设备的共有权:

(一)单幢建筑物的全体业主共用部位,包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面、_____、_____、_____等;

(二)单幢建筑物的全体业主共用设施设备,包括该幢建筑物的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、照明设施、消防设施、避雷设施、_____、_____、_____等;

(三)物业管理区域内属全体业主的共用部位和共用设施设备,包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备房、物业服务用房、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备、_____、_____、_____等;

- (四) 物业管理区域_____;
- (五) 其他依据法律法规规定属于全体业主共有的场所及设施设备。

第三章 物业的使用

第五条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得擅自改变物业使用性质，不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条 业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条 业主因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得有利害关系的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，依法办理相关手续，并告知业主委员会和物业服务企业。

第八条 业主、物业使用人在物业使用中，不得有下列行为：

(一) 《汕头经济特区物业管理条例》第五十九条和《汕头经济特区建筑外立面管理规定》第十九条规定的禁止行为；

(二) 高空抛物，在阳台、窗户等临边位置置放物品，造成高空坠物隐患；

(三) _____；

(四) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第九条 业主（物业使用人）使用电梯、扶梯时，应遵守电梯、扶梯使用管理规定。

第十条 业主和物业使用人应当遵守下列停车、充电的规定：

(一) 遵守物业管理区域内的停车管理规定、车位使用协议及充电管理规定；

(二) ___吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

(三) 机动车辆在小区内行驶，时速不得超过___公里，禁止鸣笛、练车；

(四) 机动车应按规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放，禁止占用楼道、机动车停车位停放非机动车；

(五) 漏油、漏水的车辆及报废、弃置的车辆不得停放在小区公共车位内；

(六) 规范使用充电设施，禁止私拉电线为电动自行车充电；

(七) 禁止擅自在公共停车位上安装任何设置，车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人生活和休息；

(八) 因应小区车位需求情况，业主委员会应会同物业服务企业及时制定调整小区共有场地车辆停放管理规定；

- (九) 按规定缴纳停车费;
- (十) 严格落实《加强电动自行车火灾防范九项措施》;
- (十一) _____。

第十一条 业主转让或者出租物业时,应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人,并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内,将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。

业主出租物业时,要了解承租人的居住人员信息,防止群租,影响他人的生活和安全。并应当按规定向有关部门登记备案。

第十二条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物时,应遵守有关饲养规定,并应遵守以下约定:

- (一) 不得在公共场所大小便;
- (二) 进入公共场所做好安全防范措施,以防伤及他人;
- (三) 不得因喧哗妨碍他人休息。
- (四) _____。

第四章 物业的维修养护

第十三条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第十四条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时,业主或物业服务企业应事先告知相关业主,相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护的,造成物业损坏及其他损失的,应承担相应的赔偿责任。

第十五条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下,必须及时进入物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的,物业服务企业应向相邻业主说明情况,并在第三方(如所在地居委会或派出所或____)的监督下,进入相关业主的物业专有部分进行抢修,事后应及时通知相关业主并做好善后工作,抢修产生的相关费用由责任人承担。

第十六条 因维修养护物业或者公共利益,业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的,应告知业主委员会、物业服务企业,在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施,并按约定期限恢复原状。

第十七条 物业存在安全隐患,危及公共利益或其他业主合法权益时,责任人应当及时采取措施消除隐患,相关业主和物业使用人应当积极配合。

第十八条 全体业主应按规定缴存和使用物业专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。专项维修资金使

用须经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上业主参与表决，经参与表决的专有部分占建筑物总面积二分之一以上业主且占总人数二分之一以上业主同意。

业主分户账户专项维修资金余额不足首期交存额 30%的，应当及时续交。续交后的住宅专项维修资金不得低于首期住宅专项维修资金的交存金额。续交方案由业主大会、业主委员会或者物业服务企业组织拟定并依法进行表决。

房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的专项维修资金随房屋所有权同时过户。

第五章 业主的共同利益

第十九条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据物业管理法律法规和本管理规约的规定，由物业服务企业制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等各项规章制度；

（二）以告知、规劝、公示、报警、等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规和管理规约的行为；

（三）_____；

（四）经业主大会会议决定的其他权利。

第二十条 物业服务企业应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

第二十一条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制（或酬金制）方式。

包干制收费方式，是指业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。（酬金制是物业服务企业向业主按其拥有物业的建筑面积预收物业服务资金，在预收物业服务资金中按约定比例提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。）

第二十二条 物业服务费用关系到物业管理工作正常开展和全体业主的共同利益，业主在办理物业交付手续后，均应积极履行义务，自觉交纳物业服务费用。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第二十三条 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第二十四条 全体业主依法享有本物业管理区域内物业共用部位、共

用设施设备的共有和共同管理的权利。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当经参与表决的专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意,并按照规定办理有关手续。所得收益归全体业主所有,可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或补充住宅专项维修资金,也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。作为住宅专项维修资金使用时应符合《汕头经济特区住宅专项维修资金管理辦法》的规定,不得挪作他用。

第二十五条 物业管理区域内共用部位、共用设施设备需要维修和更新、改造的,按照下列方式分摊费用:

(一)属于物业管理区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备,由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(二)属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备,由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(三)属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备,由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(四)上述(一)至(三)款情况外的共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊;

(五)涉及住宅加装电梯的,按照省、市既有住宅增设电梯办法等相关规定执行,所需资金由该梯相关业主按房屋建筑面积比例的共同分摊。

共用部位、共用设施设备使用维修和更新、改造优先使用业主个人住宅维修资金,业主分户账金额不足支付所分摊维修工程费用的,差额部分由该业主承担。

第二十六条 利用物业共用部位、共用设施设备以及业主共有场地进行经营的所得收益,可以由业主大会决定的管理机构设立专项账户管理并定期向全体业主公开,管理机构不得擅自挪用。业主大会、业主委员会可以委托会计师事务所对管理机构进行审计并将审计报告通报全体业主。

第二十七条 业主对物业服务企业或业主委员会公示的经营性收益收支情况提出异议时,物业服务企业或业主委员会应及时答复。

第六章 业主的权利和义务

第二十八条 本物业管理区域内的业主依法享有以下权利:

(一)所拥有物业的专有部分的各项法定权利;

(二)按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务,监督物业服务企业履行物业服务合同;

(三)提议召开业主大会会议,参加业主大会会议,行使投票权,并就物业管理的有关事项提出建议;

(四)提出修改本规约的建议;

(五) 选举业主委员会委员，并依法享有被选举权；监督业主委员会的工作；

(六) 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用情况享有知情权和监督权；

(七) 监督专项维修资金的管理和使用；

(八) 法律、法规规定的其他权利。

第二十九条 本物业管理区域内的业主依法履行以下义务：

(一) 自觉遵守本规约及相关法律法规；

(二) 自觉遵守本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

(三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

(四) 按时交纳物业服务费用，按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 配合物业服务企业的物业管理活动，配合对物业共用部位、共用设施设备进行的维修养护；

(六) 业主应向业主委员会提供联系地址、通讯方式。在联系地址、通讯方式发生变更时，应及时通知物业服务企业和业主委员会；若因业主原因导致的联系中断，由此造成的损失由业主承担；业主委员会、物业服务企业或其他管理人不得泄露业主和物业使用人的住址、通讯、身份证等个人信息；

(七) 法律、法规规定的其他义务。

第七章 物业的装修

第三十条 业主（物业使用人）需要装饰装修房屋的，应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。同时，物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关装修备案等事项书面告知业主（物业使用人）。业主（物业使用人）应按照与物业服务企业或业主委员会的约定及有关法律、法规的规定，从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修禁止的行为。

物业服务企业可向业主（物业使用人）或装修企业收取装修保证金（押金）、装修人员出入证件押金（或工本费）。委托物业服务企业清运装修垃圾的，清运费标准由双方协商确定。除此外，物业服务企业不得强制收取其他与装修相关的费用。

物业服务企业应当自业主、物业使用人告知装饰装修活动结束后，及时进行查验，未造成损坏的，自查验合格之日起三日内退还装修保证金。对物业共用部位及毗邻房屋造成损坏的，应当出具整改通知书，并自整改查验合格之日起三日内退还装修保证金。

第三十一条 业主（物业使用人）装修房屋时，应自觉遵守《汕头经济特区物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法律法规

规定进行装修。

第三十二条 在装饰装修中禁止下列行为：

(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(二)损坏房屋承重结构、主体结构、改变房屋套型、将房屋进行分割搭建；

(三)破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标准；

(四)违法搭建建筑物、构筑物；

(五)占用或者损坏共用配套设施设备和相应场地，擅自移动共用配套设施设备；

(六)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

(七)违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗，架设、吊挂设施设备、户外广告设施，拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施；

(八)扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(九)违法拆改燃气管道和设施；

(十)损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

(十一)禁止擅自改变原有消防设施及疏散通道的平面布置，对确需改变的，应取得具有资质的消防设计单位出具的明确意见书，同时应聘请有资质的施工单位进行改装；严禁擅自占用、装修消防电梯及消防楼梯前室的行为；

(十二) _____；

(十三)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第三十三条 业主(物业使用人)应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第三十四条 为保证业主(物业使用人)的正常休息，本物业管理区域的装饰装修施工时间为_____，其他时间不得施工。

原则上不允许在节假日进行装修。因特殊情况需要装修，应取得受影响业主、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会的同意，并应视具体情况相应缩短装修时间。

业主(物业使用人)应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第三十五条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第八章 违约责任

第三十六条 业主（物业使用人）应自觉遵守本管理规约，对违反管理规约，造成其他业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依据本管理规约向人民法院提起诉讼。

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如下共同管理权的行使予以限制：

第九章 附 则

第三十七条 本管理规约所称物业的专有部分，是指由业主独立使用、能够产权登记并具有排他性的房屋、摊位等特定空间。

第三十八条 本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，按《广东省物业管理条例》第七十条确定

第三十九条 业主转让物业时，应提前通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本管理规约承诺书。出租物业时，承租人应在租赁合同中承诺遵守本管理规约。如物业继受人或承租人未签署本管理规约承诺书，不免除遵守本管理规约及履行义务的责任。

第四十条 本管理规约业主委员会、物业服务企业各留存一份，并报属地有关部门备案，业主如有需要，可联系业主委员会提供。

第四十一条 本管理规约的制定、修改，自业主大会表决通过之日起生效。

示范文本 34

合同编号： 号

物业服务合同

(示范文本)

委托方(甲方)： _____

受委托方(乙方)： _____

物业服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）（业主委员会/业主）：_____

代表人：_____

身份证号码_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

物业服务企业（乙方）名称：_____

营业执照注册号：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

根据《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》、《汕头经济特区物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就_____项目（物业名称）（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

名称：_____；

类型：_____；

坐落位置：_____；

建筑面积：_____平方米；

区域四至：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____。

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。

第二章 物业服务内容和标准

第三条 物业交接

(一)甲乙双方应在服务合同生效之前,与原物业服务企业就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应确定具体时点,约定时间前责任由原物业服务企业承担,约定时间后责任由乙方承担。

(二)乙方应在约定时间接管物业区域内的档案资料、物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施、设备、构筑物及其附着物、公共区域,并对接管资料和物业进行逐项查验接收,并签字确认。

(三)乙方和原物业服务企业对查验结果存在争议的,应在查验记录中载明,并明确解决办法;原物业服务企业拒不撤出的,甲方应通过司法途径解决。

第四条 物业服务内容

(一)制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规、规章和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

(二)房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括:_____。

(三)共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。共用设施设备包括:_____。

(四)附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括_____。

(五)公共绿地养护和管理。

(六)清洁服务,包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生,垃圾的分类投放和收集等。

(七)协助做好维护秩序,对车辆(包括自行车)停放及充电进行管理。

(八)协助做好安全防范工作。发生安全事故,及时向有关部门报告,采取相应措施,协助做好救助工作。

(九)消防服务,包括公共区域消防设施的维护,建立消防管理制度。

(十)电梯的日常维护和管理。

(十一)负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案。

(十二)按照法律、法规、规章和《管理规约》的有关规定对房屋装修提供其他服务。业主或物业使用人申请装修时,乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项,与其订立书面的装修服务协议,明确双方的权利义务,收取装修押金_____元、装修服务费_____元,除此之外不得另行收取施工人员管理费、开工证费、管线图费等其他费用。

(十三)对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为,应及时告知、建议、劝阻,并向有关部门报告。

(十四)制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案,明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

(十五)设立服务监督电话,并在物业区域内公示。

(十六)其他:_____。

第五条 物业服务标准

乙方同意按照甲乙双方协商同意的物业服务标准提供服务。

第三章 物业服务相关费用

第六条 物业服务收费方式

本物业区域物业服务收费方式为:_____ [包干制/酬金制]

第七条 包干制

(一)物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳,具体标准如下:

多层住宅:_____元/月·平方米;

高层住宅:_____元/月·平方米;(带电梯的住宅物业按照行政主管部门有关文件规定执行)

别墅:_____元/月·平方米;

办公楼:_____元/月·平方米;

商业物业:_____元/月·平方米;

_____物业:_____元/月·平方米;

会所:_____元/月·平方米;

自有产权车位:_____元/月·个;

自有产权车库:_____元/月·个。

(二)实行包干制的,盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第八条 酬金制

(一)物业服务费用由业主按其物业的建筑面积预先交纳,具体标准如下:

多层住宅:_____元/月·平方米;

高层住宅:_____元/月·平方米;(带电梯的住宅物业按照行政主管部门有关文件规定执行)

别墅:_____元/月·平方米;

办公楼:_____元/月·平方米;

商业物业:_____元/月·平方米;

_____物业:_____元/月·平方米。

自有产权车位： 元/月·个；

自有产权车库： 元/月·个。

(二) 物业服务费用为交纳的甲方业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域绿化养护费用；
- (4) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (7) 办公费用；
- (8) 管理费分摊；
- (9) 物业服务企业固定资产折旧；
- (10) 经业主同意的其它费用_____。

(三) 乙方采取以下第_____种方式提取酬金：

1. [每月/每季/每半年/每年] _____计_____元的标准从预收的物业服务费用中提取；

2. [每月/每季/每半年/每年] _____按结算的物业服务费用_____ %的比例提取。

(四) 实行酬金制的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季/半年/年]_____向全体业主公布物业服务费用的收支情况；同时，双方按照约定每年聘请专业机构对物业服务费用年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，聘请费用由[甲方承担/乙方承担/甲乙双方共同承担]；

(五) 物业服务费用支出应全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

第九条 物业服务费用交纳

业主应在_____ (日期) 按_____ [月/季度/半年] 交纳物业服务费。

物业区域内的已竣工但尚未出售，或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业，开发商应按前款规定交纳物业服务费。

第十条 停车服务费用

停车场所及公用停车场车辆停放服务收费标准、临时停车的收费标准按照行政主管部门有关规定执行。

乙方应当按照规定制作公示牌公示有关收费标准。乙方应与车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十一条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修养护或其他特约服务的，按双方的约定收取费用，或按乙方在物业区域内公示的收费标准收取。

第十二条 公共服务项目收费

物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

第十三条 物业服务收费标准的调整

物业服务收费标准的调整按下列第____项执行：

- (一) 按政府规定的标准调整；
- (二) 按每年____%的幅度上调；
- (三) 按每年____%的幅度下调；
- (四) 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；
- (五) 按双方议定的标准调整。

第四章 共用部位、共用设施收益及分配

第十四条 共用部位和共用设施经营

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，应征得甲方书面同意，并[每半年/每年]向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

第十五条 经营收益分配

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益按下列第____种方式使用：

- (一) 业主委员会的办公经费；
- (二) 召开业主大会会议所需费用；
- (三) 公共收益的审计费用；
- (四) 业主共同决定用于物业管理的其他费用。

第五章 双方权利与义务

第十六条 甲方的权利义务

- (一) 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- (二) 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

(三) 对乙方有建议、督促的权利。

(四) 审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

(五) 不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。

(六) 应在乙方办理接管_____日前, 提供符合办公要求的物业服务用房, 由乙方无偿使用。

(七) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题, 不因此影响乙方工作。

(八) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。

(九) 按照相关规定交纳、使用和续筹物业(住宅)专项维修资金。

(十) 对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人, 应督促其交纳。

(十一) _____。

(十二) 有关法律、法规、规章和《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十七条 乙方的权利义务

(一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定, 按照物业服务标准和内容提供物业服务, 收取物业服务费用、特约服务费用。

(二) 制定物业服务计划, 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划。

(三) 向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

(四) 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目, 但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方; 乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准, 并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

(五) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料, 及时记载有关变更信息。

(六) 及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项, 接受甲方、业主和物业使用人的监督。

(七) 对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为, 采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

(八) 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途, 不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的, 应按规定办理相关手续, 制定施工方案, 开工前要在物业区域内公示, 施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响, 并及时恢复原状。

在紧急情况下, 乙方为了公共利益可以先行施工, 但事后应予以说明。

(九) 本物业区域内需另行配备相关设施设备的, 乙方应与甲方协商

解决。

(十) 对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

(十一) 遵照汕头市住宅专项维修资金管理有关规定, 依法代收日常收取的物业(住宅)专项维修资金, 依法使用物业专项维修资进行物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

乙方每____个月(至少每年一次)公布一次物业专项维修资金的使用情况。

(十二) _____。

(十三) 国家法律、法规、规章和《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

第十八条 对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务, 甲乙双方应当积极配合。

第六章 合同时效

第十九条 物业服务期限

物业服务期限为____年, 自____年____月____日至____年____月____日。

第二十条 期满续约

本合同期满前, 甲方决定不再聘用乙方的, 应在期满前 3 个月书面通知乙方; 乙方决定不再续约的, 应在期满前 3 个月书面通知甲方。

双方同意续签, 应于本合同到期前____日内签署新的物业服务合同。

第二十一条 接管前处理

本合同终止后, 在新的物业服务企业接管本物业项目之前, 乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务, 并可以请求业主支付该期间的物业服务费; 双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十二条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任, 其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

第二十三条 终止后处理

本合同终止后, 甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜, 包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等; 甲方、乙方应相互配合, 做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任

第二十四条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定,导致乙方未能完成服务内容的,乙方有权要求甲方限期解决;逾期未解决的,乙方可要求甲方支付违约金_____元;造成损失的,乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

第二十五条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的,甲方有权要求乙方在合理期限内改进,乙方未能在合理期限内改进的,甲方可要求乙方支付违约金_____元;给业主或物业使用人造成损失的,有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

第二十六条 提前解约责任

除本合同第六章规定的合同终止情形外,甲、乙双方均不得提前解除本合同,否则无过错方可要求其支付_____万元的违约金;造成损失的,无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

第二十七条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任:

(一)由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(二)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

(三)非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失,且乙方已采取应急措施的。

(四)_____。

第八章 突发事件处理

第二十八条 突发事件处理

为维护公共利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成损失的,当事人应按有关规定处理。

第九章 争议解决

第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议,双方应协商解决,协商不成的,可采取以下方式处理:

(一)向有管辖权的人民法院提起诉讼

(二)向_____申请仲裁。

第十章 附则

第三十条 其他约定

(一) 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议；

(二) 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

(三) 本合同正本连同附件一式_____份，报物业所在地有关部门备案一份，甲方、乙方、_____各执一份，具有同等法律效力。

(四) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

签订日期： 年 月 日

年 月 日

附件： 一、规划平面图
二、物业构成明细
三、物业服务标准
四、移交资料清单

附件一：

规划平面图

.....
.....

附件二：

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积 （平方米）
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
文化活动场所			
合 计			
备 注			

附件三：

物业服务标准

.....

.....

附件四：

移交资料清单

1. 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；
2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件[住宅质量保证书][住宅使用说明书]_____；
4. 相关专业部门验收资料；
5. 房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）；
6. 供水、供暖的试压报告；
7. 实测面积报告；
8. 物业服务所需要的其他资料。