

市政府关于印发海安市业主大会 和业主委员会指导规则的通知

(海政规〔2023〕13号)

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

《海安市业主大会和业主委员会指导规则》已经市十七届人民政府第20次常务会议研究同意，现予印发，请认真贯彻执行。

海安市人民政府

2023年10月19日

(此件公开发布)

海安市业主大会和业主委员会指导规则

2019年4月30日经海安市十六届人民政府第25次常务会议原则通过，2019年5月31日印发。根据2021年8月5日海安市十六届人民政府第55次常务会议第一次修正。根据2023年10月6日海安市十七届人民政府第20次常务会议第二次修正。

第一章 总 则

第一条 为了深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，弘扬社会主义核心价值观，规范业主大会、业主委员会活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《南通市住宅物业管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》和中共中央办公厅印发《关于加强和改进城市基层党建工作的意见》等法律法规及有关规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本市行政区域内各类集中居住的小区成立业主大会、选举业主委员会及其活动适用本规则。

第三条 业主大会由同一个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。

第四条 业主委员会由业主大会在街道办事处(镇人民政府)指导监督下依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项。

业主委员会应当主动接受党和政府的领导，自觉接受业主的监督。

第五条 业主大会或者业主委员会依法作出的决定，对全体

海安市行政规范性文件

业主具有约束力。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。

第六条 市城管局负责全市业主大会、业主委员会活动的指导和监督，以及相关制度、示范文本的拟定等工作。

各街道办事处（镇人民政府）应当建立物业管理矛盾投诉调解、物业应急维修服务协调机制，完善公共服务体系，及时处理业主、物业使用人和业主委员会在物业管理活动中的投诉，调处业主、业主委员会与物业服务企业，业主与业主委员会之间的纠纷；宣传业主大会、业主委员会等相关政策法规。

居（村）民委员会在各街道办事处（镇人民政府）领导下，督促业主大会、业主委员会按责履职，开展日常工作。建立居（村）党组织、居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业“四位一体”工作机制，理顺工作关系，推动物业管理工作提质增效，提升物业管理水平。

第七条 市政府成立物业管理工作领导小组，设立市物业管理工作领导小组办公室（简称市物管办），建立市物业管理联席会议制度，负责全市物业管理工作组织协调、督查推进、研究制定全市物业管理政策措施，重大矛盾纠纷调处等。

各街道办事处（镇人民政府）应当建立由居（村）民委员会、公安派出所、业主委员会、物业服务企业、建设单位等组成的联

海安市行政规范性文件

席会议制度。联席会议由各街道办事处（镇人民政府）负责召集、主持，协调处理业主委员会换届选举和物业服务企业交接等过程中出现的问题以及其他重大物业管理纠纷。有下列情况之一的，可以召开联席会议：

- （一）业主委员会不依法履行职责，管理混乱的；
- （二）业主委员会选举、换届过程中出现重大问题的；
- （三）履行物业服务合同中出现重大问题的；
- （四）提前终止物业服务合同引起矛盾纠纷的；
- （五）物业服务企业退出和交接过程中出现重大问题的；
- （六）业主、业主委员会、物业服务企业之间出现重大矛盾纠纷的；
- （七）事关住宅小区的重大决策、大额维修资金的动用或者动用维修资金的维修项目涉及小区的安全秩序，但不能得到三分之一以上的关联业主同意的；
- （八）需要协调解决物业管理其他重要问题的。

各街道办事处（镇人民政府）负责整理、保管联席会议记录或者形成的会议纪要。重大问题及时向市物业管理重大矛盾纠纷协调工作领导小组报告，联席会议成员等相关单位应当按照会议纪要或者议定的事项落实责任。

第二章 业主大会

第一节 业 主

第八条 房屋的所有权人为业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为民法典第二编第六章所称的业主。

第九条 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同，对物业管理工作提出改进建议或合理化要求；

（八）对物业共用部位和共用设施设备以及相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位和共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第十条 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生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) 按照国家有关规定交纳专项维修资金；

(五) 按时交纳物业费；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第十一条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第二节 一般规定

第十二条 一个物业管理区域成立一个业主大会。只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

第十三条 业主户数超过三百户的住宅小区，可以由全体业主共同决定是否设立业主代表大会。

业主代表大会成立后，履行业主大会职责。设立业主代表大会的住宅小区不再设立业主大会。

以下，本规则中业主大会和业主代表大会统称为业主大会。

第十四条 业主大会自首次业主大会表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第十五条 下列事项由业主共同决定：

- （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。

第十六条 管理规约应当对下列主要事项作出约定：

（一）物业的使用、维护、管理，包括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；

（二）专项维修资金的筹集、管理和使用；

（三）利用物业共用部位和共用设施设备经营所得的收益使用分配，以及收益的管理方式；

（四）业主共同利益的维护；

（五）业主共同管理权的行使；

（六）业主应尽的义务；

（七）业主文明行为规范；

（八）违反管理规约应当承担的责任。

管理规约应当弘扬社会主义核心价值观，尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

第十七条 业主大会议事规则应当对下列事项作出规定：

（一）业主大会名称以及相应的物业管理区域；

（二）业主大会会议召开的形式、时间和议事方式；

（三）业主大会会议的表决程序；

（四）业主代表的产生方式；

（五）业主投票权数的确定方法；

（六）业主委员会成员的资格、人数和任期；

（七）业主委员会职责；

（八）业主委员会议事规则；

（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。

第三节 首次业主大会会议筹备

第十八条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

(一) 物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

(二) 物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

第十九条 物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十时，建设单位应当按照物业所在地的街道办事处（镇人民政府）的要求，报送下列筹备首次业主大会会议所需的文件资料：

(一) 物业管理区域证明；

(二) 房屋及建筑物面积清册；

(三) 业主名册；

(四) 建筑规划总平面图；

(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) 其他有关文件资料。

第二十条 符合成立业主大会条件的，各街道办事处（镇人民政府）应当自收到建设单位或者十人以上业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立首次业主大会筹备组。市城管局应当指导筹备组开展工作。

建设单位和物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作，不得阻挠筹备组正常工作。

筹备召开首次业主大会会议所需的交通、通讯、场地租赁、宣传、文印资料等费用由建设单位承担。

无法落实建设单位以及业主委员会改选的必要经费由属地街道办事处（镇人民政府）负责保障。

第二十一条 街道办事处（镇人民政府）按照下列要求和程序组织成立首次业主大会筹备组：

（一）确定筹备组人数，筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员不少于筹备组人数的百分之六十；

（二）依法确定筹备组业主成员的推荐产生办法，并在物业管理区域内显著位置张贴公告；征集业主报名参加筹备组的，征集期不少于十五日；

（三）筹备组由业主、建设单位、街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会、公安派出所等派员参加；

（四）筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任；

（五）筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业

海安市行政规范性文件

管理区域内显著位置进行公示，公示时间不得少于十五日。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；

（六）街道办事处（镇人民政府）可以根据推荐和报名情况，邀请其他热心业主或者业主家庭成员作为筹备志愿者，协助筹备工作。

第二十二条 鼓励筹备组按照下列规则开展筹备工作：

（一）筹备组组长负责召集和主持筹备组会议，在筹备组第一次会议上确立筹备组的基本议事规范、程序和分工；

（二）筹备组表决事项时，经半数以上成员同意；

（三）筹备组成员在进行表决时在决议上签字，注明“同意”或“反对”；

（四）筹备组发布公示、公告等书面决定的经筹备组组长签发，并告知属地街道办事处（镇人民政府）；

（五）筹备组会议形成书面记录，并经参加会议的筹备组成员签字确认；

（六）筹备组成员不能委托代理人参加会议，但成员是法人或者其他组织的除外。街道办事处（镇人民政府）协调指导筹备过程中的各项事宜。筹备组组长不履行前款规定职责的，街道办事处（镇人民政府）另行确定筹备组组长。

第二十三条 筹备组应当自成立之日起九十日内，完成以下筹备工作：

（一）初步确定本物业管理区域是否设立业主代表大会制

度，并据此拟定业主大会议事规则和管理规约草案；

（二）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，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；

（三）确定首届业主委员会成员候选人产生办法，组织产生业主委员会候选人名单；拟设立业主代表大会的，按本规则第二十四条规定办理；

（四）制定首次业主大会会议召开方案，确定首次业主大会会议召开时间、地点、表决事项、表决规则等；

（五）首次业主大会设立监票人的，确定监票人选产生办法，组织产生业主大会监票人名单；

（六）确定筹备及召开首次业主大会会议费用预算明细和费用结算方案等；

（七）确定筹备组业主成员是否需要回避业主委员会候选人的选举；如需回避的，则增补筹备组成员；

（八）将上述一至七项所列内容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，书面通知全体业主，公示期不少于七日。业主对公告内容提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果；

（九）汇总征集的书面建议，经筹备组会议形成拟提交表决的议案表决稿和建议采纳情况说明。

第四节 首次业主大会会议的召开

第二十四条 首次业主大会应当按照本规则的有关规定组织召开。首次业主大会会议内容包括：

（一）表决通过管理规约、业主大会议事规则；

（二）选举产生业主委员会成员、候补成员；

（三）设立业主代表大会制度的，按照表决通过的议事规则中确定业主代表产生办法，产生业主代表，召开第一次业主代表大会；

（四）其他需要业主大会会议表决通过的事项。

第二十五条 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。

第二十六条 首次业主大会未能通过法定表决事项，或者参加人数达不到法定条件的，筹备组应当宣布首次业主大会召开失败。经书面报告街道办事处（镇人民政府），可延期三十日重新组织筹备活动。再次筹备失败的，书面向街道办事处（镇人民政府）报告后，筹备组解散。

第二十七条 不具备成立业主大会条件的；具备成立业主大会条件但未成立，经市城管局、街道办事处（镇人民政府）指导后仍不能成立的，可以成立物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责。

业主委员会长期不能正常工作，经市城管局、街道办事处（镇人民政府）多次指导重新选举，不能产生新的业主委员会

的，可以成立物业管理委员会代行其职责。

物业管理委员会代行业主大会和业主委员会职责期间，街道办事处（镇人民政府）对能够成立业主大会的，应当指导筹备工作，成立业主大会；能够选举产生业主委员会的，应当指导产生业主委员会。

第二十八条 物业管理委员会应当自成立之日起三十日内向市级物业管理主管部门备案，并可以持备案回执刻制印章。备案事项变更的，物业管理委员会应当自变更之日起十五日内书面报告备案单位。

物业管理委员会成员名单、备案以及变更情况应当及时在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于十五日。

第二十九条 首次业主大会会议结束，筹备组将有关资料进行移交后，自行解散。

第五节 业主大会会议

第三十条 业主大会会议应当有物业管理区域内专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参加。

第三十一条 业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明本次参加业主大会所委托的事项、委托权限和期限，由业主本人签字，并由委托人转交业主大会。

第三十二条 同一物业管理区域有两幢以上房屋的，可以按幢、单元或者结合实际情况组成业主小组，推选业主代表参加业主大会会议。业主代表在业主大会会议召开前应当征集本小组业主的意见和建议，需要业主书面投票表决的，由业主本人签字确认。

第三十三条 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元为单位成立业主小组。业主小组由该幢、单元的全体业主组成。

业主小组应当履行下列职责：

- （一）推选业主代表出席业主大会会议；
- （二）决定本幢、单元范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、养护、更新和改造；
- （三）决定本小组范围内的其他事项。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持。业主小组履行职责时不得违反业主大会或者业主大会授权的业主委员会作出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本物业管理区域业主大会议事规则执行。

第三十四条 业主代表参加业主大会会议的，应当在参加业主大会会议前十五日内，就会议拟表决的事项书面征求其所代表的业主的意见；表决意见经业主本人签字后，由业主代表向业主大会会议呈交。业主代表因故无法参加业主大会的，应当事先委托所代表区域内的一名业主参加，并出具业主代表本人签字的书

面委托书。

第三十五条 业主大会会议可以按照下列程序组织召开：

（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，制定征询意见表或者表决票，核实业主身份、人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

（二）会议召开时间、召开地点、表决方式、表决事项、表决规则等内容，于业主大会召开十五日前，在本物业管理区域内的每个出入口、大堂、电梯厅、公告栏等人员进出通道，以及微信等新媒体进行公告，并以书面形式告知居（村）民委员会。有条件的，可以在主要媒体上公告；

（三）表决票、选票可通过设立投票箱、上门或者寄挂号信、快递、传真、网络等可追溯方式发放和回收，并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，应当在街道办事处（镇人民政府）指导下确定是否延期，并在物业管理区域内公告；

（四）业主大会会议决定应当在物业管理区域内公告，接受业主的查询和监督，并书面告知居（村）民委员会。

第三十六条 业主大会会议可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式召开。采用书面征求意见形式召开的，应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当在物业管理区域内显著位置公告。需要投票表决的，表决意见应当由业主本人签名。

第三十七条 业主大会可以按照下列方式确认参加会议的业主：

- (一) 业主到会并在会议签到表上确认;
- (二) 业主在表决票上或者表决票发放表上确认;
- (三) 业主大会议事规则以及法律法规规定的其他方式。

业主可以书面委托代理人出席业主大会会议。本物业管理区域内的物业服务企业工作人员不得以业主代理人身份出席。

第三十八条 业主大会可以确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分面积和建筑物总面积：

(一) 专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

(二) 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第三十九条 业主大会可以确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

(一) 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；建设单位尚未出售和虽已出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，按一人计算；

(二) 总人数，按照前项的统计总和计算。

第四十条 业主大会应当在业主大会议事规则中约定车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。

第四十一条 一个专有部分面积有两个以上所有权人的，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，由其法定代表人或委托代理人行使投票权。

第四十二条 业主大会的表决票选项应当明确为赞成和不赞成两项。

未参与表决的业主，其投票权数是否可以计入已表决的多数票，由管理规约或者业主大会议事规则规定。

第六节 业主大会定期会议和临时会议

第四十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开，每年可以召开一次，听取业主委员会年度工作报告，表决需要提交业主大会审议的事项。

第四十四条 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）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议的；

（二）业主大会议事规则或者管理规约确定的其他情况。

属于前款第一项情形的，符合法定人数的业主应当书面向业主委员会提议，并书面报送街道办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会。书面提议应当附提议业主本人的签名、联系电话、楼栋号。业主委员会和居（村）民委员会有权核实提议人的业主身

份及其专有部分面积，提议人的业主身份不能核实的，其提议无效。书面提议未违反相关法律法规的，业主委员会在接到提议后三十日内，应当就所提的议题组织召开业主大会会议。

第三章 业主委员会

第一节 业主委员会的产生和职责

第四十五条 业主委员会由业主大会会议选举产生，五至十一人单数组成。业主委员会成员应当是物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）具有一定的组织能力。

对有不履行业主义务，侵害业主共同利益行为的，业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对有相应情形的业主担任业主委员会成员作出限制性规定。

每个业主委员会另设当然委员一人，由街道办事处（镇人民政府）指定居（村）两委成员担任。当然委员代表属地政府参加业主委员会会议，参与相关会议议题的讨论，不参与会议表决。

业主委员会中已有居（村）两委成员的，可不另设当然委员。

第四十六条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

- （一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；
- （二）违反规定使用业主大会或者业主委员会印章；
- （三）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料，或者拒绝、拖延提供业主有权查询的文件、资料；
- （四）未经业主大会决定，擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同；
- （五）挪用、侵占物业公共收益等业主共有财产，挪用住宅专项维修资金；
- （六）索取、收受房屋建设、物业服务、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益；
- （七）利用职务之便为自己或者他人在物业收费、停车等方面谋取不当利益；
- （八）打击报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；
- （九）其他侵害业主合法权益的行为。

业主委员会成员有前款规定行为之一的，业主大会可以按照议事规则予以罢免，并在物业管理区域内显著位置公告。市城管局、街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会应当予以指导和协助。

第四十七条 推荐业主委员会成员候选人时，要充分考虑物业规模、不同物业形态的物权份额，专业、年龄结构互补，以及

委员的代表性和广泛性。

引导和支持业主中的党员、“两代表一委员”，以及具有财务、法律、工程、环境等专长的业主积极参选业主委员会成员。符合条件的社区（村）“两委”班子成员，通过法定程序兼任业主委员会成员，有条件的可以兼任业主委员会主任。鼓励逐步提高业委会中党员比例，原则上不少于半数。

第四十八条 首届业主大会筹备组或者业主委员会换届工作小组对参选业主委员会成员的人选进行甄选后，按照业主委员会成员候选人产生办法，提出候选人名单。经审核后的候选人名单在业主大会选举前十五日以书面形式在物业管理区域进行公示。

第四十九条 业主委员会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确定。业主委员会实行差额选举的，未当选业主委员会成员但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成员，并在业主委员会成员出缺时依次递补。候补成员人数由业主大会议事规则确定，但最多不得超过业主委员会成员总数的百分之五十。

第五十条 业主委员会成员实行任期制，每届任期为三到五年，可连选连任。具体人数、任期由业主大会议事规则确定。

第五十一条 业主委员会履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

海安市行政规范性文件

（四）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企业履行合同，督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（五）监督管理规约的实施；

（六）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；

（七）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（八）积极配合有关主管部门，与社区居（村）民委员会相互协作，共同做好物业管理区域内与物业管理有关的社会管理工作。配合社区居（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督；

（九）业主大会赋予的其他职责。

第五十二条 业主委员会应当及时将下列信息在物业管理区域内显著位置公示，并及时更新：

（一）业主委员会成员名单、职责分工和联系方式；

（二）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则。业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同，包括服务方案、服务标准、收费项目、收费标准；

（四）利用物业共用部位和共用设施设备经营收益的使用情况以及占用业主共有道路或者其他场地用于停放汽车车位的情况；

（五）业主大会和业主委员会每半年的工作经费收支情况和

业主委员会成员工作补贴等费用情况；

（六）其他应当向业主公开的信息。

前款第一项应当长期公示，其他事项除本规则有明确规定外，公示时间不得少于六十日。

第二节 业主委员会备案

第五十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向街道办事处（镇人民政府）和市城管局备案：

- （一）业主委员会备案申请表；
- （二）业主委员会成员名单；
- （三）业主大会议事规则和管理规约；
- （四）业主大会会议记录；
- （五）其他应当提供的材料。

符合相关备案规定的，街道办事处（镇人民政府）和市城管局应当予以备案；对手续不齐全的，应当告知理由，并指导业主委员会按照要求完善备案材料。

业主大会、业主委员会以及管理规约和业主大会议事规则等事项发生变更的，应当在变更之日起三十日内将变更内容书面报告原备案部门。

第五十四条 市城管局应当对依法选举产生的业主委员会出具业主大会、业主委员会备案证明。

海安市行政规范性文件

业主委员会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并依法使用。印章所刻名称应当与经依法批准的物业名称保持一致。

第五十五条 使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则或者业主大会会议决定。

第五十六条 业主委员会完成备案后，市城管局应当对业主委员会成员进行物业管理相关知识培训。

第三节 业主委员会会议制度

第五十七条 业主委员会应当按照业主大会议事规则以及业主大会的决定召开会议。经三分之一以上业主委员会成员提议，应当召开业主委员会会议。

第五十八条 业主委员会议事活动用房根据物业用房面积和业主委员会人数合理确定，一般为建筑面积二十至四十平方米。可以设主任室（与副主任合用）一间，议事室一间，资料室一间（无条件的，资料存放在主任室）。

第五十九条 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的，可以委托副主任召集。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定应当经业主委员会二分之一以上的委员同意。业主委员会成员不能委托代理人参加会议。候补成员可以列席业主委员会会议，但不参加

表决。

业主委员会未按业主大会议事规则组织召开业主大会会议、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，市城管局或者街道办事处（镇人民政府）可以责令业主委员会限期召开；逾期仍不召开的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（镇人民政府）指导和监督下组织召开。

第六十条 业主委员会做出的决定，应当书面告知居（村）民委员会。

第六十一条 业主委员会应当于会议召开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公告。

第六十二条 业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下主要内容：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录；
- （二）业主大会、业主委员会的决定；
- （三）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （四）业主委员会选举及备案资料；
- （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）业主的意见和建议。

业主委员会委员资格终止，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，其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

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。

第六十三条 两个以上物业管理区域共用设施设备的，可以建立业主委员会共商会议制度。业主委员会共商会议由街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会、公安派出所、城管局以及相关物业管理区域的业主委员会、物业服务企业组成。共商会议由街道办事处（镇人民政府）负责召集，协商处理共用设施设备的管理方式、维护成本分摊等事项。

第四节 业主委员会成员资格的终止

第六十四条 业主委员会成员、候补成员有下列情形之一的，其业主委员会成员、候补成员资格自行终止：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域内业主的；

（二）丧失民事行为能力的；

(三) 依法被限制人身自由的;

(四) 法律、法规以及管理规约的其他情形。

第五节 业主委员会补选、重选和换届选举

第六十五条 业主委员会任期内, 委员出现缺员的, 应当进行补缺。设立候补成员的, 从候补成员中按照得票顺序依次递补。

第六十六条 业主委员会成立后, 出现下列情况时应当启动换届选举:

(一) 业主委员会自然任期届满前三个月;

(二) 管理规约、议事规则规定的其他情形。

第六十七条 业主委员会在任期届满三个月前, 应当书面告知街道办事处(镇人民政府)和居(村)民委员会。街道办事处(镇人民政府)应当指导、协助业主和业主委员会成立换届工作小组, 由换届工作小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届工作小组人员构成, 参照首次业主大会筹备组人员构成。

第六节 业主委员会考核奖励及经营性收益管理

第六十八条 业主大会成立前, 需要占用业主共有的道路或者其他场地停放汽车的, 应当在前期物业服务合同中约定。物业

海安市行政规范性文件

服务企业应当将汽车停放费单独列账，所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业费。

业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，物业服务企业应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，所得收益属于业主共有，应当单独列账。收益按照业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定、物业服务合同约定使用。

第七节 物业服务企业的选聘、续聘和自行管理

第六十九条 物业服务合同期限届满九十日前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，决定续聘或者另聘物业服务企业，并将决定书面通知原物业服务企业，但是合同对通知期限另有约定的除外；同时书面告知市城管局和街道办事处（乡镇人民政府），并在物业管理区域显著位置公告。

业主依法共同决定续聘的，业主委员会应当在物业服务合同期限届满前与原物业服务企业续签物业服务合同。

物业服务合同期限届满，业主没有依法作出续聘或者另聘决定，物业服务企业继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有

效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知另一方当事人；同时书面告知市城管局、街道办事处（乡镇人民政府），并在物业管理区域显著位置公告。

第七十条 单体物业或者规模较小的物业，业主或者业主大会决定对物业实施自行管理的，应当在街道办事处（镇人民政府）的监督指导下制定自行管理方案，对下列事项作出约定：

- （一）自行管理的内容、标准、费用和期限；
- （二）聘请专业机构的方案；
- （三）业主、业主委员会的权利和义务；
- （四）其他自行管理的内容。

电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身、财产安全以及其他有特定要求的设施设备，应当按照有关规定维修和养护。

自行管理方案通过之日起三十日内应当告知街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域内显著位置长期公示。

第四章 指导与监督

第七十一条 市城管局和街道办事处（镇人民政府）应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育活动，对业主大会筹备和召开、业主委员会选举和换届、物业服务企业续聘和选聘等工作加强指导监督。

第七十二条 街道办事处（镇人民政府）应当就首次业主大会筹备组成员、业主委员会候选人等人选产生办法依法加强指导，组织好上述人员的推荐工作。对管理规约、业主大会议事规则等重要文件起草加强指导监督。

第七十三条 业主大会、业主委员会对业主、损害他人合法权益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规规定以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失，相关业主可以依法向人民法院提出诉讼。

第七十四条 业主对业主大会召开以及业主委员会选举产生质疑的，可以向街道办事处（镇人民政府）和市城管局咨询，街道办事处（镇人民政府）和市城管局应当进行调查答复。

第五章 附 则

第七十五条 本规则自 2023 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2028 年 11 月 30 日，原《海安市业主大会和业主委员会指导规则》（海政规〔2021〕6 号）同时废止。