



# 重庆市人民政府办公厅关于 转发重庆市业主大会和业主委员会活动规则(试 行)的通知

渝办发〔2012〕54号

各区县(自治县)人民政府，市政府有关部门，有关单位：

市国土房管局拟定的《重庆市业主大会和业主委员会活动规则(试行)》已经市政府同意，现转发给你们，请遵照执行。

二〇一二年二月二十三日



# 重庆市业主大会和业主委员会活动规则(试行)

(市国土房管局)

**第一条** 为规范业主大会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》(国务院令第379号)、《重庆市物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本规则。

**第二条** 本市行政区域内业主大会设立、活动及其监督适用本规则。

**第三条** 市房地产行政主管部门负责全市业主大会活动的指导和监督工作。

区县(自治县)房地产行政主管部门负责本辖区内业主大会活动的政策业务指导工作。

街道办事处(乡镇人民政府)负责对辖区内业主大会的成立、业主大会召开、业主委员会选举产生等相关活动实施具体指导监督管理工作。



居(村)民委员会协助、配合街道办事处(乡镇人民政府)做好相关工作。

**第四条** 一个物业管理区域只能成立一个业主大会。业主大会由全体业主组成。

只有一个业主的,或者业主人数较少且经全体业主同意,不成立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第五条** 一个物业管理区域内,物业出售并交付使用的建筑面积达到该区域建筑物总面积 50%以上,业主可以召开首次业主大会会议,选举产生业主委员会,并于会前书面告知物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

符合本条第一款规定条件的,可由物业所在地居(村)民委会引导占物业管理区域内业主总人数 20%以上的业主提出书面申请。

**第六条** 占物业管理区域内业主总人数 20%以上的业主书面要求召开首次业主大会会议的,物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)应当组织召开。

**第七条** 占物业管理区域内业主总人数 20%以上的业主书面要求召开业主大会会议(含首次)的,该部分业主应向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出申请,并附上签字的书面要求原件和业主房地产权证复印件或房屋买卖合同复印件,物业所在地街道办事

处(乡镇人民政府)应当将提出申请的业主名单在物业管理区域内公示。业主人数符合本规则第六条规定条件的申请予以受理;业主人数不符合本规则第六条规定条件的申请不予受理,并书面告之申请人。

**第八条** 街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到召开首次业主大会会议告知或者申请后 30 日内通知建设单位报送物业建筑面积、物业出售时间、业主清册等材料,并负责核实材料。建设单位应当在收到街道办事处(乡镇人民政府)通知后 10 日内报送以下材料,并协助成立筹备组。

- (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)其他有关的文件资料。

**第九条** 街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到告知或者申请后 60 日内负责成立筹备组,确定筹备组成员人数。



首次业主大会筹备组成员一般为5—15名，筹备组成员由业主代表、街道办事处(乡镇人民政府)和建设单位派员共同组成，其中，业主代表不得少于筹备组人数的50%。筹备组组长由街道办事处(乡镇人民政府)派员担任。筹备组对筹备工作不能形成一致意见时，街道办事处(乡镇人民政府)应在充分考虑筹备组各成员意见后予以确定。

筹备组中的业主代表由业主推荐(自荐)产生。推荐人应到所在地居(村)民委员会将拟推荐的业主代表姓名、所住房号等基本情况进行登记。

所在地居(村)民委员会将业主的推荐情况在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于7日，业主无异议后产生业主代表。业主自荐或互荐产生的业主代表人数较多时，由所在地居(村)民委员会根据楼幢的具体情况，考虑业主素质，兼顾均衡分布的原则在推荐人选中确定业主代表。

筹备组成员名单确定后，以书面形式在物业管理区域内公布。

### **第十条** 筹备组应当做好下列筹备工作：

(一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(二)参照市房地产行政主管部门制定的示范文本，拟订业主大会议事规则和管理规约草案；



(三)确认业主身份，确定业主人数和业主所有的物业专有部分建筑面积；

(四)拟订业主委员会委员产生办法，确定候选人名单；

(五)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款第(一)项至第(四)项的内容应当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内公示。业主对业主身份、业主人数或者专有部分建筑面积提出异议的，筹备组应当予以复核并告知提出异议者复核结果。

**第十一条** 业主委员会产生办法一般应包含以下内容：

(一)业主委员会候选人资格；

(二)业主委员会成员人数；

(三)业主委员会候选人产生程序；

(四)候补委员产生程序；

(五)争议解决办法；

(六)分期开发的物业管理项目增补业主委员会委员的办法；

(七)召开首次业主大会会议其他需规定的内容。



业主委员会产生办法应当在物业管理区域显著位置公示,公示时间不得少于3日,广泛听取业主意见。筹备组根据业主意见对业主委员会产生办法进行修改后确定。

**第十二条** 业主委员会委员候选人由筹备组推荐,30名以上业主也可以联名推荐委员候选人1名(1名业主只能参加1次推选)。业主委员会候选人人数一般不超过业主委员会委员人数的150%,业主推荐的委员候选人人数较多时,由筹备组根据业主委员会委员产生办法确定。

业主委员会候选人应符合本规则第二十八条规定的任职条件。筹备组应当审查委员候选人资格并确定候选人名单。

**第十三条** 首次业主大会按下列程序召开:

- (一)由大会筹备组介绍大会筹备情况;
- (二)公布并通过业主大会议事规则;
- (三)公布并通过管理规约;
- (四)由大会筹备组介绍业主委员会候选人情况;
- (五)表决。

**第十四条** 业主大会首次会议应当讨论决定下列事项:

- (一)制定《业主大会议事规则》;



- (二)制定管理规约;
- (三)选举业主委员会成员;
- (四)决定物业管理其他重大事项。

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。

**第十五条** 业主决定共同事务时，业主拥有物业的专用部分建筑面积按下列规定计算：

(一)对已办理房地产权证的物业，按房地产权证记载的建筑面积计算；

(二)对已出售但未办理房地产权属登记的物业，按商品房买卖合同确定的建筑面积计算。

业主人数按房地产权证数计算，一个权证计为一个业主人数。对已出售但未办理房地产权属登记的物业，业主人数按商品房买卖合同数计算，一个合同计为一个业主人数。但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房地产权证或商品房买卖合同的，按一人计算。

同一产权有两个及以上所有权人的，应自行确定一名表决权人。





**第十六条** 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式召开。

业主大会会议表决应采用记名投票方式，一个业主只投一张表决票，表决票应详细列明业主需共同决定的事项，业主应当在表决票上签注业主姓名或加盖业主单位印章，同时应标明其房屋门号和所拥有物业的建筑面积。

**第十七条** 业主因故不能参加会议的，应书面委托代理人参加，并行使投票权，但代理人不享有被选举权；不具有完全民事行为能力的业主，由其监护人代为行使投票权。

业主大会可以邀请一定比例的非业主房屋使用人列席会议。列席会议的成员没有投票权和被选举权。

**第十八条** 同一物业管理区域内有两幢以上房屋的，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选若干名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，业主代表应当提前就业主大会会议拟讨论的事项征求其所代表的业主的意见并将征求意见的结果在该单位(幢、单元、楼层)区域如实公示，公示时间不少于3日。凡需投票表决的，业主赞同、反对或者弃权的意见应当经本人签字后，由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。



**第十九条** 业主大会召开会议时，应当邀请物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会参加。

物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)和居(村)民委员会应到场指导。

**第二十条** 业主大会作出决定，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。

业主大会对提出改建、重建建筑物及其附属设施申请作出决定的，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。

**第二十一条** 《业主大会议事规则》应当依法包含以下几方面内容：

- (一)业主大会名称、物业项目地址、四至范围；
- (二)业主大会权利；
- (三)业主委员会职责；
- (四)业主大会的议事方式及表决程序；
- (五)业主委员会委员的组成和委员任期；
- (六)业主委员会活动经费及办公用房；
- (七)印章的使用和管理；



(八)关于业主大会的其他重大事项。

**第二十二条** 管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约经业主大会会议通过后对全体业主具有约束力。

**第二十三条** 业主大会履行以下职责：

- (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、补选或罢免业主委员会成员；
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五)决定提出改建、重建建筑物及其附属设施的申请；
- (六)决定业主委员会的必要经费、来源及经费管理办法；
- (七)决定共用部分收益的管理、使用和分配；
- (八)决定全体业主参与的有关物业管理的相关诉讼活动；
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第二十四条** 业主大会分定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定由业主委员会组织召开。



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)20%以上业主提议的;
- (二)发生重大事故或者紧急事件需要业主大会决定的;
- (三)业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

对于占总人数 20%以上的业主以书面形式要求召开业主大会临时会议的,该部分业主可直接向业主委员会书面申请,也可向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)书面申请。

业主直接向业主委员会书面申请的,业主委员会应当签收申请并在 30 日内组织召开业主大会。业主向街道办事处(乡镇人民政府)书面申请的,街道办事处(乡镇人民政府)应书面通知业主委员会在 30 日内组织召开业主大会。

业主委员会不组织召开业主大会的,街道办事处(乡镇人民政府)应当责令业主委员会限期组织召开。业主委员会逾期不组织召开的,占总人数 20%以上的业主要求街道办事处(乡镇人民政府)组织召开的,街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到申请后 30 日内组织召开。

**第二十五条** 因物业管理区域发生变更等原因导致业主大会解散的,在解散前,业主大会、业主委员会应当告知物业所在地街道

办事处(乡镇人民政府),并在其指导监督下,做好业主共同财产清算和资料清理工作,并在解散后3个工作日内将业主大会印章及相关资料移交给物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

**第二十六条** 业主委员会是业主大会的执行机构。业主委员会成员由业主担任,在业主中选举产生。成员人数由业主大会决定,一般为5—11人,应当为单数,业主大会选举产生的业主委员会成员人数为双数时,得票最后一名成员作为候补委员。

业主委员会每届任期不超过5年,业主委员会成员可以连选连任。

业主委员会设主任1名、副主任1—3名。

**第二十七条** 业主大会选举产生的业主委员会成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。

业主大会选举产生的业主委员会成员人数符合业主委员会产生办法或业主大会决定的,业主委员会即选举产生完成。当业主大会选举产生的业主委员会成员人数低于业主委员会产生办法或业主大会决定的业主委员会成员人数下限时,可在未当选的候选人中及时补选一次。

经补选后人数符合业主大会决定的,业主委员会选举产生完成。



对于经补选,业主委员会人数仍低于业主委员会产生办法或业主大会决定的业主委员会成员人数下限的住宅区,可以由街道办事处(乡镇人民政府)在征求该住宅区业主意见并取得过半数业主书面同意后,指定物业所在地社区居(村)民委员会代行业主委员会职责。

街道办事处(乡镇人民政府)在征求该住宅区业主意见未取得过半数业主书面同意的,可以在街道办事处(乡镇人民政府)的指导和监督下,暂由物业所在地的居(村)民委员会代行业主委员会的职责。

**第二十八条** 业主委员会成员应具备以下任职条件:

(一)具有完全民事行为能力,身体健康,无重大疾病;

(二)模范履行业主义务,按期履行交纳物业管理服务费、物业专项维修资金等业主义务,无乱搭建行为。

(三)本人、配偶以及直系亲属未在本物业管理区域提供服务的物业服务企业内工作或兼职;

(四)具有必要的工作时间,业主委员会副主任或主任原则上只在一个物业管理区域内担任。

(五)具备一定组织能力,且热心公益事业,责任心强,具有社会公信力,未参加过违法组织;



(六)书面承诺积极、及时、全面履行工作职责;

(七)无挪用、侵占公有财产行为;

(八)法律、法规和政策规定的其他条件。

**第二十九条** 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内,持下列文件向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。

(一)业主委员会名称(注明第几届)和业主委员会委员、主任、副主任名单;

(二)业主大会议事规则;

(三)管理规约;

(四)业主委员会办公场地、联系电话;

(五)业主大会召开及表决情况。

对符合规定的,物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)应在 5 个工作日内出具业主委员会备案证明;对不符合规定的,书面说明理由,5 个工作日内退回。业主委员会备案的有关事项发生变更的,应当依照前款规定重新备案和公示。

**第三十条** 业主委员会应当建立议事和重大事项报告制度,并依法按照业主大会议事规则规定开展工作。



业主委员会会议由业主委员会主任主持，主任因故缺席时，可委托业主委员会副主任召集并主持会议。

经 1/3 以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议；主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由居(村)民委员会指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人参加业主委员会会议并行使表决权。

业主委员会召开会议时，应邀请物业所在地的居(村)民委员会参加。研究物业专项维修资金筹集和使用，解聘、选聘物业服务企业以及涉及物业管理区域社会稳定、公共安全等重大事项，还应当邀请所在区县(自治县)房地产行政主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)、公安派出所的人员列席。

业主委员会会议应当有 2/3 以上委员出席，作出的决定必须经过半数以上委员同意并书面签署意见。会后 3 日内，应将会议情况及决定事项以书面形式在物业管理区域内公告。

未书面签署意见并公告的决定无效。

业主委员会应当指定专人整理会议记录，会议记录经与会委员签字后归档保存。





**第三十一条** 业主大会只能就《重庆市物业管理条例》第十一条第二款第七项的规定，授权业主委员会作出具体决定。

业主大会或业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规的规定。不得作出与物业管理无关的决定，业主委员会不得从事经营活动，不得干扰物业服务企业的正常工作，不得从事与本物业管理区域物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规及相关政策的，街道办事处(乡镇人民政府)应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

业主委员会超越职权作出决定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的委员承担相应的法律责任。

**第三十二条** 业主委员会履行以下职责：

(一)制定业主委员会工作制度；

(二)召集并主持业主大会会议，报告物业管理的实施情况，公示业主大会决定；



(三)为业主大会续聘、选聘、解聘物业服务企业做好相关准备工作,经业主大会决定和授权,代表全体业主与业主大会选聘的物业服务企业签订、变更或者解除物业服务合同;

(四)执行业主大会作出的决议,向业主大会报告有关决议执行的情况;组织并监督管理规约的落实;

(五)公示物业专项维修资金使用情况,组织或者参与物业共有部分维修、更新、改造的竣工验收;

(六)每半年公示一次业主委员会工作经费等使用情况;

(七)及时了解业主、使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;协调业主、使用人与物业服务企业的关系;

(八)根据业主大会的决定,代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼或者仲裁;

(九)配合有关部门,做好维护物业管理区域秩序的相关工作;

(十)管理规约、业主大会赋予的其他职责。

**第三十三条** 业主委员会成员有下列情形之一的,经业主委员会会议通过后中止其成员职务,并提请下次业主大会会议审议决定终止其成员职务:

(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关系业主提供的利益或者报酬;

(三)违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用,或利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费;

(四)不遵守管理规约,情节严重且拒不改正;

(五)泄露其他业主的信息;

(六)一年内三次无故缺席业主委员会会议;

(七)挪用共有部分收益;

(八)利用物业共有部分从事经营活动;

(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行为。

**第三十四条** 业主委员会成员有下列情形之一时,其成员职务自行终止:

(一)因物业转让、灭失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)以书面形式向业主大会或业主委员会提出辞职的;

(五)业主大会议事规则约定的其他情形。



**第三十五条** 业主委员会成员资格被终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

**第三十六条** 业主委员会实行候补委员制。候补委员的名额和产生程序由《业主委员会委员产生办法》确定。

业主委员会成员出缺时，由候补委员以得票多少依次递补。递补的委员作为候补委员参加业主委员会，并由下一次业主大会确认为正式委员。

**第三十七条** 业主委员会任期届满前两个月，应由本届业主委员会组织召开业主大会，选举下届业主委员会。逾期未换届的，占总人数20%以上的业主要求物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)组织换届的，街道办事处(乡镇人民政府)应当在收到申请后30日内，按照首次业主大会程序组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

原业主委员会应当在新一届业主委员会产生之日起10日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会、业主委员会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

**第三十八条** 资格被终止的业主委员会成员或原业主委员会未按本办法第三十五条、第三十七条、第三十八条规定，未在规定时

间内移交印章、资料和财物的，由所在地街道办事处(乡镇人民政府)责令其7日内移交。仍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，业主委员会或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。

**第三十九条** 业主大会和业主委员会开展工作的经费由全体业主承担，经费筹集、管理、使用的具体办法由业主大会讨论决定。

具体使用情况由业主委员会每半年以书面形式在物业管理区域内公示一次(7日)，并接受业主的质询。

**第四十条** 业主大会采用招投标方式选聘物业服务企业的，招投标所发生的费用由业主大会垫付，垫付费用后由中标的物业服务企业在物业管理服务费中支付。

**第四十一条** 新建住宅小区业主委员会的办公用房应包含在房屋建设单位提供的物业服务用房中，单独划定用房位置。

**第四十二条** 业主委员会成立后15日内，由业主委员会持备案证明到公安部门指定的单位刻制业主委员会印章，并报所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。

业主委员会印章所刻名称应与区县(自治县)街道办事处(乡镇人民政府)出具的备案证明上所标注名称一致，具体刻制应符合公安部门有关印章管理规定。



**第四十三条** 业主委员会印章由业主委员会在其成员中指定专人负责保管，并建立用印记录制度。

印章遗失的，业主委员会应凭在我市主要新闻媒体上声明作废的凭证重新刻制，并到所在地街道办事处(乡镇人民政府)备案。

**第四十四条** 业主委员会应当根据业主大会或业主委员会的决定使用印章，主要用于以下四个方面：

(一)业主大会与物业管理企业签订服务合同用章；

(二)业主大会或业主委员会公示文书用章；

(三)根据业主大会的决定，代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼或者仲裁时用章；

(四)物业专项维修资金管理、使用相关事宜用章。

居(村)民委员会对业主委员会使用印章的情况进行监督，并加盖公章予以确认。

业主委员会应依照法定职责使用印章，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责任。