**中山火炬区成立业主大会及选举业主委员会**

**程序指引**

**（征求意见稿）**

为规范中山火炬开发区成立业主大会及选举业主委员会的流程，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》、《广东省物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》、《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引（试行）》等法律、法规、规章以及规范性文件的规定，制定本指引。

第一条 本规则所称业主是指房屋的所有权人。

尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的单位或者个人，在物业管理活动中享有法律法规规定的业主的权利，并承担相应的义务。

除前款规定外，符合下列条件之一的，应当认定为业主：

（一）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（二）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（四）其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第二条 业主大会由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。

第三条 业主大会依法选举业主委员会，根据物业管理区域的划分，同一个物业管理区域只能成立一个业主大会，选举一个业主委员会。

第四条 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十的，由建设单位或物业单位出具书面报告告知属地社区居委会及区住建局。

第五条 业主可通过以下方式向属地社区居委会申请成立业主大会：

1. 百分之二十以上业主可以联名提出成立业主大会的书面要求。
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百分之五十以上的（建设单位已撤出的小区由属地社区居委会派员核实居民入住情况），业主可以提出成立业主大会的书面要求。

符合上述条款情形之一的，属地社区居委会应当会同区住建局指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组；不符合的，书面回复申请人。

第六条 成立业主大会申请经属地社区居委会及区住建局审批通过后应在小区公示栏及显眼位置公示，公示期不得小于十五日。

第七条 业主大会申请公示完成后，由属地社区居委会发出首次业主大会筹备组报名通知，属地社区居委会指定报名地点。通知应在物业管理区域的显著位置公告，公示期不得少于十五日，通知中应注明拟产生业主代表的人数、报名时间、报名方式、报名条件及报名地点等。

第八条 属地社区居委会负责核实报名人员身份，本人、身份证、房产证逐一核查。

第九条 首次业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及区住建局、属地社区居委会代表七至十五人组成，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。

筹备组成员总人数应为单数，在符合下列条件的业主中产生：

(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，具有较强的公信力和组织能力；

(三)遵守管理规约，履行业主义务，报名前三年内无拖欠住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

(四)本人及其近亲属未在火炬开发区范围内提供物业服务的企业及其下属单位、分包单位任职；

(五)具备必要的工作时间。

（六）中国共产党党员优先。

筹备组组长由区住建局代表和属地社区居委会代表共同担任。

第十条 区住建局应当书面通知建设单位授权委托一名代表参加首次业主大会筹备组工作，建设单位收到通知后5日内应及时回复区住建局，建设单位已不存在或者在收到通知后5日内未及时书面回复区住建局的，视为放弃筹备组成员资格。建设单位若不参加筹备组，不影响筹备组的成立，但不免除其《广东省物业管理条例》第十四条规定的义务。

第十一条 筹备组的业主代表是自然人的，必须是业主本人，业主不能委托其配偶或亲属代表自己参与业主大会筹备组。

参与筹备组的业主是法人或其他组织的，可以书面委托本单位员工作为代理人参加业主大会筹备组。

第十二条 报名筹备组的业主人数超过规定人数的，采取由报名的业主现场一人一票互相推选，并最后终由筹备组组长参考推选情况综合确定的方式产生筹备组业主代表人选。

第十三条 区住建局及社区居委会应当将业主大会筹备组成员名单自成立七日内以书面形式在物业管理区域显著位置公告，公告时间不少于十五日。业主对筹备组成员有异议的，应当在公告期间内向区住建局或者属地社区居委会提出，由区住建局及社区居委会协调解决。

第十四条 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业主清册、总户数、总面积、物业建筑的基本资料(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。

前款资料由首次业主大会筹备组组长保管或由筹备组组长指定筹备组其他成员保管，筹备组应当对业主资料保密，不得将前款资料泄露或用于与业主大会筹备无关的活动。选举产生首届业主委员会之后，筹备组组长应将有关资料移交给首届业主委员会。

第十五条 业主大会筹备组履行下列职责:

(一)确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(二)参考市住房城乡建设部门提供的示范文本，拟订《管理规约》 (草案)和《业主大会议事规则》(草案) ;

(三)确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数以及所拥有的专有部分面积；

(四)依法确定首次业主大会会议表决规则；

(五)确定业主委员会委员候选人产生办法及名单；

(六)制定首届业主委员会选举办法；

(七)召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款(一)至(六)项的内容应当在首次业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并书面通知全体业主。上述公告内容应符合物业管理法规、政策有关规定。业主对上述公告内容有异议的，应在公告期间向筹备组提出意见，如异议成立的，筹备组应当按照物业管理有关法规规定进行修改并重新公告；如异议不成立或公告期满后，筹备组应当按照公告内容执行。业主与筹备组对异议协调不成的，应由区住建局及社区居委会配合协调处理。

第十六条 首次业主大会筹备组根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素来确定首届业主委员会候选人的人数、首届业主委员会委员具体人数[5-15人(单数) ];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。确定上述事项不能与拟提交业主大会表决的《业主大会议事规则》(草案) 、《管理规约》 (草案) 有关规定相抵触或有冲突。

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，具有较强的公信力和组织能力；

(三)遵守管理规约，履行业主义务，报名前三年内无拖欠住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为；

(四)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；

(五)具备必要的工作时间。

（六）中国共产党党员优先。

参加业主委员会委员选举是自然人的，必须是业主本人，夫妻之间不动产权证书(房产证或有效房产证明)未具名的一方不能认定为业主，业主不能委托其配偶或亲属代表自己参选业主委员会委员。

参加业主委员会委员选举是法人或其他组织的，可以书面委托员工作为代理人参加业主委员会委员选举。

参与候选的业主应当填写候选人报名表，并将自身具备上述条件的情况予以说明，以及提供业主有效房产证明、身份证复印件并验原件。

第十八条 业主大会筹备组应当核查参选业主委员会候选人的报名业主资格，并组织业主推荐或者自荐产生业主委员会委员候选人。报名业主委员会候选人的业主人数超过规定人数的，采取由报名的业主现场一人一票互相推选，并由筹备组参考推选情况最终综合确定的方式产生业主委员会候选人。

第十九条 业主委员会委员候选人产生后，应当在业主大会召开前十五日将候选人名单在物业管理区域显著位置公告并书面通知全体业主，公告无异议或异议不成立则视为同意。

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，由业主大会筹备组取消业主委员会委员候选人资格。取消业主委员会委员候选人资格后，由业主大会筹备组继续组织业主推荐或者自荐产生足额的业主委员会候选人人数，并重新公告。

第二十条 业主大会筹备组应当自成立之日起六个月内，在区住建局会同居民委员会指导、协助下组织业主召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议应当对《管理规约》(草案) 、《业主大会议事规则》 (草案) 进行表决，并选举产生业主委员会。

第二十一条 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，书面征求意见的形式或中山市物业管理平台电子投票的形式；但是，应当有符合法律规定的业主参加方有效。

第二十二条 业主大会会议表决采用记名投票方式。凡签领表决票的业主均为参与表决的业主，计入参与表决的户数并计入参与表决的面积数。表决意见分为同意、反对及弃权三种形式，并应由业主本人签名确认并注明物业座落，签领选票但最终未投票的业主视为弃权票。业主大会投票开始后，筹备组不得采取任何形式进行拉票或实施其他影响业主的投票结果的行为。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以委托代理人参加业主大会会议，并应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限，以及提供业主有效房产证明及身份证复印件。

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。

任何人不得伪造业主选票、表决票、业主签名或者书面委托书。选票、表决票和书面委托书应当妥善保管，以备查询。

第二十三条 面积和业主人数按照下列方式确定:

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，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。

建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

(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；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。总人数，按照两者之和计算。

(三)一个专有部分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。

第二十四条 召开业主大会采用投票形式表决的，按照以下规定进行:

(一)业主大会会议采用集体讨论(投票表决)的形式，按照以下程序进行:

1、筹备组会同居委会核实到会业主身份，发放征求意见书(选票)。

2、按照会议议程集体讨论后进行表决或者选举。

3、回收征求意见书(选票)。

4、现场公开计票，公布业主大会会议结果。

5、公告业主大会会议结果。

(二)业主大会会议采用书面征求意见的形式的，按照以下程序进行:

1、发放征求意见书(选票)

区住建局会同居民委员会对征求意见书(选票)发放进行指导、协助、监督。筹备组可将征求意见书(选票)送达给业主，业主也可自行领取征求意见书(选票)。投票表决期间业主不在物业管理区域内居住的，可通过邮寄或其他有效方式将选票送达，无法送达的，应当在物业管理区域的显著位置公告征求意见书(选票)。

2、组织投票

设置固定投票箱并用封条进行封箱，业主在规定的时间内将征求意见书(选票)填好并投入票箱。

3、回收统计意见

投票结束后，应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员、区住建局、居民委员会的监督下，认真核对、计算票数，并经相关人员签名确认。

4、公告业主大会会议结果

根据征询意见或投票统计结果形成业主大会会议决议，作出业主大会决定，以书面形式在本物业管理区域内的显著位置公告征询意见或投票统计结果，公告时间不得少于三十日，公告应当由物业所在地的居民委员会加盖公章确认，在公告期内业主有权查阅相关资料。

第二十五条 业主委员会委员应当符合以下条件:

(一)符合本指引第十七条的条件:

(二)业主委员会委员应当经物业管理区域内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。

业主委员会实行差额选举的，得票数达到法定票数(应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主占总人数过半数的业主同意)的候选人按得票数顺序确定业主委员会委员名单。

第二十六条 业主委员会委员由业主大会会议选举产生，一般由五至 十五人单数委员组成，委员具有同等表决权，对全体业主负责，接受业主监督。每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。

第二十七条 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任、副主任，原则上以中国共产党党员优先。

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，可以按得票顺序当选为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。

第二十八条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列资料向市住房城乡建设部门和区住建局备案。备案应提交以下资料:

(一)业主委员会备案申请表；

(二)业主大会会议记录和会议决定；

(三)选举投票统计表；

(四)投票表决通过的《管理规约》、《业主大会议事规则》 ( 需经当选的业主委员会全体成员签名) ；

(五)业主委员会成员(候补委员)名册，包括职务及姓名、性别、年龄、所拥有物业的房号、联系电话、简历;

(六)业主委员会委员身份证及房产证明复印件和交纳物业服务费用及住宅专项维修资金的证明文件等；

(七)其他提请业主大会表决事项的决议内容；

(八)业主大会筹备期间相关公示和大会现场相片若干。

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书面报告区住建局与市住房城乡建设部门。

业主委员会凭市住房城乡建设部门的备案回执,向公安机关申请刻制印章,按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。

划分为同一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合本指引第四条规定的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会。首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

业主委员会经选举产生并依法备案后，由区住建局会同居民委员会对业主委员会成员进行必要的培训，指导、协助其依法履行业主委员会职责。

第二十八条 本指引为指导性规范，建议各物业小区业主大会筹备组、业主委员会通过制定或修改《议事规则》的方式予以执行。如在成立业主大会、选举业主委员会过程中，出现《议事规则》未规范的事件，亦可直接参考本指引执行。

第二十九条 本指引自 年 月 日起实施。