



关于印发《滁州市业主大会和业主委员会 指导规则》的通知

建物〔2023〕47号

各县（市）住房和城乡建设局，琅琊、南谯区住房和城乡建设交通局，经开区建设局，中新苏滁高新区建设房产局，各房地产开发企业，各物业服务企业，各业主大会、业主委员会：
现将《滁州市业主大会和业主委员会指导规则》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

滁州市住房和城乡建设局

2023年12月8日

（此件公开发布）



滁州市业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总 则

第一条 为规范业主大会、业主委员会的成立及活动，维护业主的合法权益，指导业主正确行使权利和履行义务，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《安徽省物业管理条例》及有关规定，制定本规则。

第二条 本市行政区域内业主大会的成立和召开、业主委员会的选举及活动适用本规则。

第三条 业主大会、业主委员会应当坚持党建引领，依据法律、法规、规章的规定和管理规约、业主大会议事规则的约定行使合法权利、履行相应义务。

第四条 提倡采用信息化技术，改进业主大会表决方式，发布业主大会、业主委员会的相关公告、通知、决定和信息。倡导通过政府部门搭建的公益性业主大会投票平台进行业主大会表决。

第五条 县（市、区）物业管理部门负责辖区内物业管理活动的监督管理，指导街道办事处、乡镇人民政府依法开展相关工作，指导、监督业主大会和业主委员会依法履行职责。



街道办事处、乡镇人民政府应当落实属地管理责任，协调、监督辖区内物业管理活动，组织、指导、协调业主大会的成立和业主委员会的选举、换届，指导监督业主大会和业主委员会依法履行职责。

社区居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导下开展具体工作。

第二章 业主大会

第六条 符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议：

（一）已交付的专有部分面积超过建筑物总面积百分之五十的；

（二）首批物业交付满三年的。

第七条 符合首次业主大会成立条件的，建设单位应当向县级物业管理行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府报送下列筹备成立首次业主大会会议所需的文件资料：

- （一）物业管理区域划分资料；
- （二）房屋等建筑物面积清册；
- （三）业主名册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）共用设施设备的交接资料；
- （六）物业服务用房配置确认资料；



(七) 其他有关的文件资料。

第八条 业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。

第九条 符合首次业主大会会议召开条件，建设单位、前期物业服务企业或者五分之一以上业主可以书面向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请成立业主大会。

划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合首次业主大会召开条件的，可以成立业主大会，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。

符合首次业主大会会议召开条件，三个月内未召开业主大会会议的，街道办事处、乡镇人民政府在接到建设单位、前期物业服务企业或者五分之一以上业主提交的成立业主大会书面申请报告之日起四十五日内，应当组建业主大会会议筹备组。

首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、街道办事处或者乡镇人民政府、社区居民委员会或者村民委员会代表组成，筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。筹备组由五至九人单数组成。

筹备组业主代表应当具有业主身份、具有完全民事行为能力、



责任心强、模范履行业主义务、公正廉洁、具备必要的工作时间。业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或社区居（村）民委员会组织业主推荐。业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

筹备组可以建立业主代表候补制度，候补人数可以为二至五人。

第十条 首次业主大会会议筹备组按照下列程序组织成立。

（一）街道办事处、乡镇人民政府确定筹备组总人数和其中业主代表人数、候补业主代表人数以及具体业主代表的产生办法，确定筹备组组长，组织建设单位、社区居（村）民委员会派员参加筹备工作；

（二）在物业管理区域内的显著位置公示筹备组征集公告，公开征集业主报名参加筹备组，公告期不少于十五日。筹备组征集公告中应明确筹备组主要工作、征集期限（不少于十五日）、征集业主代表（包括业主候补代表）的人数、条件、推荐办法，以及对于报名人数不足或超出的处理方式等。对报名人数不足的，可以增加公告渠道并延长不少于七日的征集期；对报名业主符合业主代表条件但人数超出的或业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府确定；

（三）街道办事处、乡镇人民政府应当将确定的筹备组成员名



单、分工、联系方式和工作职责等在物业管理区域内显著位置进行公告。筹备组自公告之日起组成；

（四）街道办事处、乡镇人民政府应对筹备组成员进行物业管理相关政策、法律法规培训。

第十一条 建设单位和前期物业服务企业应当配合筹备组开展工作，首次业主大会会议的筹备经费由建设单位依法承担。已归集筹备经费的，筹备组应当制定筹备经费预算，向街道办事处、乡镇人民政府申请预支首次筹备经费，街道办事处、乡镇人民政府核实并划拨首次筹备经费预支款。

首次业主大会会议召开后，业主大会筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内显著位置公示，接受全体业主监督。

第十二条 筹备组负责首次业主大会会议筹备工作，履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开方案，会议召开的时间、地点、形式、议题及表决规则；

（二）草拟管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；

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



- (四) 提出首届业主委员会委员选举办法，公布候选人名单；
- (五) 召开首次业主大会会议的其他筹备工作。

对前款规定的内容，业主大会筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于十五日。业主对上述内容提出异议的，应当在公告期间内以书面形式向筹备组提出意见，筹备组应当自公告期满十日内集体讨论决定是否采纳。

第十三条 筹备组按照下列方式开展筹备工作：

- (一) 筹备组组长负责召集和主持筹备组会议；
- (二) 筹备组的成员不能委托代理人参加会议；
- (三) 筹备组作出决定应当经筹备组过半数成员同意，成员进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权，不签字的视为弃权；
- (四) 筹备组发布公示、公告等书面决定的，应经筹备组组长签发。

第十四条 筹备组工作期限

- (一) 筹备组应当自组成之日起三个月内组织召开首次业主大会会议；
- (二) 筹备组在业主委员会成立后自行解散；
- (三) 筹备组组成之日起六个月内无法召开首次业主大会会议



或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会，由街道办事处、乡镇人民政府重新组织筹备工作。

第十五条 业主委员会委员候选人，通过业主自荐、联名推荐或者社区居民委员会、村民委员会推荐的方式产生，街道办事处、乡镇人民政府应当加强指导和监督。

筹备组中业主代表成为业主委员会委员候选人后，不再担任筹备组成员，由候补业主代表接替。

业主委员会委员候选人名单应当在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于十五日。

第十六条 业主大会可以设立业主监事会或者独立监事，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。监事会成员或者独立监事应由业主担任。

业主大会设立业主监事会或者独立监事的，业主大会议事规则应当对业主监事会或者独立监事的职责、议事规则和工作经费，以及监事的选举规则、资格、人数、任期等事项进行约定。

第十七条 首次业主大会会议应当对以下事项进行表决：

- (一) 管理规约；
- (二) 业主大会议事规则；
- (三) 业主委员会委员、候补委员名单；
- (四) 业主委员会职责、议事规则等工作规则。



业主大会、业主委员会自对以上事项表决通过之日起成立。筹备组应当自首次业主大会会议作出决定通过之日起，将表决结果在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于五日。筹备组自公告之日起自行解散。

第十八条 业主大会决定以下事项：

- (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委员；
- (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。



第十九条 业主大会可以在选举产生业主委员会委员的同时，选举产生候补委员。候补委员人数不得超过应选委员人数的二分之一。

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。

第二十条 业主的表决权按照面积和人数计算。

(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，按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积，按照专有部分面积之和计算；

(二) 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，按照一人计算。业主总人数，按照两者之和计算。

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。

第二十一条 管理规约应当包括以下内容：

- (一) 物业基本情况；
- (二) 公共场所及共用设施设备状况；
- (三) 业主使用其物业和物业管理区域内公共场所及共用 设施



设备的权益；

- (四) 业主参与物业管理的权利和义务；
- (五) 业主对业主委员会及物业服务企业的监督权；
- (六) 物业的使用、维护、装饰装修管理；
- (七) 业主应当遵守的行为准则；
- (八) 物业共有部分的经营与收益分配；
- (九) 专项维修资金筹集、使用和管理；
- (十) 违反管理规约的责任；
- (十一) 其他有关事项。

第二十二条 业主大会议事规则应当就以下事项作出约定：

- (一) 业主大会名称及相应的物业管理区域；
- (二) 业主大会的议事方式；
- (三) 业主大会的表决程序；
- (四) 业主大会定期会议召开的时间或次数；
- (五) 业主委员会的组成和委员任期；
- (六) 业主委员会职责；
- (七) 业主委员会议事规则；
- (八) 业主委员会委员和候补委员的资格、人数和任期等；
- (九) 业主委员会日常活动监督办法；
- (十) 业主委员会换届程序、补选办法等；



(十一) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理以及业主委员会委员工作补贴标准；

(十二) 业主委员会财务管理的规定；

(十三) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理；

(十四) 业主大会、业主委员会保管的资料和其他属于全体业主所有的财物的使用和管理；

(十五) 其他有关事项。

第二十三条 业主未按照物业服务合同约定交纳物业服务费用，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共同管理权的行使予以限制。

第二十四条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。业主大会年度会议召开前，业主委员会应当向业主公告以下内容：

(一) 上一年度物业管理情况报告；

(二) 上一年度业主委员会工作情况报告；

(三) 上一年度业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理情况报告；

(四) 上一年度利用物业共用部分进行经营活动所得的收益和



使用情况报告；

业主大会年度会议应当讨论并决议以下内容：

- （一）审查业主委员会和物业服务企业或者其他管理人的 年度工作报告及下一年度物业管理方案；
- （二）决议下一年度物业管理有关事项；
- （三）决议下一年度业主委员会收支预算；
- （四）决议物业管理其他有关事项。

第二十五条 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五分之一以上且占总人 数百分之二十以上业主提议的；
- （二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；
- （三）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

业主委员会未按照上述规定及时组织召开业主大会临时会议的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促或者组织召开业主大会临时会议。

第二十六条 业主大会表决方式提倡采用信息化技术，也可以采用集体讨论、书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的，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。凡需投票表决的，表决意见应



由业主本人或者其委托的代理人签名。

第二十七条 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。业主委托代理人参加业主大会会议 的，应当出具书面或者数据电文委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

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。

第二十八条 物业管理区域内业主人数较多的，可以以幢、单 元或者楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议。业主 代表的推选、权限由业主大会议事规则规定。

第二十九条 物业服务合同期限届满前九十日，业主委员会 应当召集业主大会会议，讨论决定物业服务企业的聘用事宜。业 主大会决定继续聘用的，应当与物业服务企业签订新的物业服 务合同；业主大会决定不续聘的，应当及时告知物业服务企业 并在物业管理区域内公告。

业主大会或物业服务企业提前解除物业服务合同的，提出 解除合同的一方应当于六十日前书面告知合同另一方，在物业管理 区域内显著位置公告，并书面告知所在地的县级人民政府物业 管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。业主委员 会应当及时组织召开业主大会会议，决定物业管理方式、服务



事项和服务标准等。

第三十条 业主大会重新选聘物业服务企业后，业主委员会或者其他代管单位应当将《安徽省物业管理条例》规定的资料和财物移交重新选聘的物业服务企业，原物业服务企业应当与新选聘的物业服务企业做好物业管理交接工作。

第三章 业主委员会

第三十一条 业主大会选举产生业主委员会，业主委员会为业主大会的执行机构，每届任期一般不超过五年，委员可以连选连任。

第三十二条 业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开首次会议，推选产生主任一人、副主任一至二人。经业主大会决定或授权业主委员会决定，业主委员会可以聘请执行秘书，负责处理业主委员会日常事务。

第三十三条 业主委员会委员、候补委员应当符合下列条件：

- （一）本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主代表；
- （二）具有完全民事行为能力；
- （三）遵守业主大会的决定、管理规约、业主大会议事规则，履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁；
- （五）具有一定的组织协调能力和必要的工作时间。



业主是法人或者其他组织的，可以授权单位业主代表参加 业主委员会委员的选举。

第三十四条 业主有下列情形之一的，不得成为业主委员会 委员候选人：

- （一）业主本人、配偶及其近亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；
- （二）存在违法违规装修、搭建、改变物业使用功能以及违法违规占用公共设施、设备、场地等行为的；
- （三）存在其他违反有关法律、法规、规章规定行为的。

第三十五条 参选业主委员会委员、候补委员，应在物业管理区域显著位置公布候选人姓名、照片、联系电话、工作单位、职业、政治面貌、文化程度、年龄、专有部分坐落楼栋、履行业主义务情况等内容。候选人不同意公布的内容，不予公布，但需向业主说明候选人不同意公布。候选人个人信息受法律保护，任何单位和个人不得非法使用。

第三十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，将业主大会会议的决定、管理规约、业主大会议事规则以及业主委员会组成人员名单、候补委员名单等材料报县级人民政府物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府备案，并书面告知社区居民委员会、村民委员会。



材料齐全的，县级人民政府物业管理主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府应当在十个工作日内予以备案。

备案事项发生变更的，业主委员会应当在三十日内重新备案，并告知相关社区居民委员会、村民委员会。

第三十七条 业主委员会办理备案手续后，持街道办事处或者乡镇人民政府备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

第三十八条 业主委员会接受业主的监督，依法履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告业主委员会工作和物业管理实施情况，报告业主大会、业主委员会工作经费和公共收益的分配与使用情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；
- （四）及时了解业主、物业使用人、物业服务企业的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- （七）组织和监督专项维修资金的筹集和使用；
- （八）调解物业使用、维护和管理等方面的纠纷；



(九) 建立并妥善保管工作档案；

(十) 配合社区相关组织做好本物业管理区域内的社区建设工作；

(十一) 业主大会赋予的其他职责，但法律、法规、规章规定由业主共同决定的事项，不得授权业主委员会直接决定。

第三十九条 未经业主大会表决通过，业主委员会不得有下列行为：

(一) 制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；

(二) 制定共有资产和公共收益管理与使用办法；

(三) 制定物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主分摊费用的收取标准；

(四) 选聘、续聘、解聘物业服务企业；

(五) 向有关部门申请改建、重建建筑物、构筑物及其附属设施；

(六) 改变共有物业用途。

业主委员会违反前款规定的，物业管理部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，拒不改正的依法撤销，并向全体业主通告；严重损害业主权益的，街道办事处、乡镇人民政府可以应五分之一以上业主要求，在三个月内指导召开业主大会会议，重新选举业主委员会。



第四十条 业主委员会应当在物业管理区域显著位置向业主公开下列情况和资料：

- （一）管理规约、业主大会议事规则；
- （二）业主大会和业主委员会的决定；
- （三）物业服务合同；
- （四）专项维修资金的筹集、使用情况；
- （五）物业共有部分的收益和使用、分配情况；
- （六）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位新增的使用情况；
- （七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- （八）业主委员会工作职责；
- （九）其他应当向业主公开的情况和资料。

业主要求查询上述应当公开的情况和资料的，业主委员会应当予以配合。

第四十一条 业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开会议。

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时，由副主任召集和主持。经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当在七日内召开。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由街道办事处或者乡镇人民政府指定一



名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出的决定应当经全体成员过半数通过，并在物业管理区域内显著位置公告。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

业主委员会要求物业服务企业列席会议的，物业服务企业的负责人或者其书面委托的代理人应当列席会议。

第四十二条 业主委员会应当于会议召开七日前，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三日内在物业管理区域内显著位置公告。

第四十三条 业主委员会应当建立工作档案，并指定专人保管，工作档案包括以下主要材料：

- （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；

(八) 其他资料。

第四十四条 业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益列支。工作经费的收支情况，应当及时公开，接受业主和物业所在地街道办事处、乡镇人民政府监督。

工作经费筹集、管理和使用，以及业主委员会委员工作补贴、执行秘书酬金等事项由业主大会决定。

第四十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格自行终止，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告：

(一) 因物业转让、灭失等原因，不再是业主的；

(二) 丧失履行职责能力的；

(三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 被依法追究刑事责任，无法正常履行委员职责；

(五) 法律、法规、管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

第四十六条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有五分之一以上投票权数的业主提议，业主大会可以决定终止其委员资格：



- (一) 本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职或者有其他利害关系的；
- (二) 收受物业服务企业或者利害关系业主提供的利益 或者报酬，利用委员资格谋取私利的；
- (三) 向物业服务企业销售商品、承揽业务，牟取不当利益的；
- (四) 损坏共用设施设备，违法搭建，破坏房屋外观和承重结构，擅自改变物业使用性质，不按规定交纳专项维修资金和物业服务费， 以及违法出租房屋的；
- (五) 拒不履行业主义务，不履行委员职责，或侵害其他业主合法权益的；
- (六) 法律、法规、管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

业主大会会议审议决定是否终止业主委员会委员职务时， 应当允许该委员提出申辩，并记录归档。

第四十七条 业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起三日内将所保管的档案资料、印章及其他应当移交的财物，移交给业主委员会。拒不移交的，业主委员会、业主或者社区居民委员会、村民委员会可以请求街道办事处或者乡镇人民政府督促其移交，移交过程中，出现治安事件的，物业所在地公安



机关应当依法及时处理。

第四十八条 业主委员会任期内，委员出现空缺时，有候补委员的，按业主大会决定或者业主大会议事规则规定补足。

第四十九条 业主委员会任期届满五个月前，应当向街道办事处、乡镇人民政府书面告知换届事宜。街道办事处、乡镇人民政府收到后，应当在业主委员会任期届满三个月前，指导成立业主委员会换届工作小组，并在任期届满前，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。

业主委员会应当自新一届业主委员会履职之日起十日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物予以移交。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处或者乡镇人民政府督促其移交。

业主委员会逾期未换届的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其限期组织换届；逾期仍未组织的，可以由社区居民委员会、村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，组织换届工作。

换届工作小组由街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会、村民委员会、业主委员会代表和业主代表组成，人数为五至九人单数，其中业主代表由街道办事处、乡镇人民政府或者社区居民委员会、村民委员会组织业主推荐。换届工作小组组长由



街道办事处、乡镇人民政府确定。业主委员会换届工作小组的业主代表成为业主委员会委员候选人后，不再担任换届工作小组成员。

业主委员会未能组织换届选举的，原业主委员会在届满后十日内，根据街道办事处、乡镇人民政府的要求将其保管的档案资料、印章及其他财物账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

第五十条 业主委员会连续六个月不依法履行职责，严重损害业主权益的，或者业主委员会委员人数不足业主委员会组成人员总人数二分之一或者五分之一以上业主提出重新选举业主委员会的，街道办事处、乡镇人民政府应当指导业主大会召开会议，重新选举业主委员会。

未能重新选举产生业主委员会的，原业主委员会应根据街道办事处、乡镇人民政府的要求将其保管的档案资料、印章及其他财务账目交由街道办事处、乡镇人民政府暂时保管。

第五十一条 实行业主委员会工作报告、履职评估和业主委员会委员履职承诺制度。

业主委员会每年应当向业主大会述职，并向街道办事处、乡镇人民政府报送物业管理工作有关情况。

街道办事处、乡镇人民政府应当指导业主对业主委员会履职情



况进行评估，并将评估结果在物业管理区域显著位置公示。

第五十二条 推进建立业主委员会换届审计和业主委员会主任离任审计制度。

业主大会可以组织或者委托第三方开展审计。

街道办事处、乡镇人民政府指导、监督业主委员会换届审计以及业主委员会主任离任审计工作。

五分之一以上业主联名要求审计的事项，街道办事处、乡镇人民政府应当组织开展专项审计。

审计结果应当在物业管理区域显著位置公告。

审计费用在住宅小区公共收益中支出。无公共收益或者公共收益不足的，街道办事处、乡镇人民政府应当给予适当补助。

审计发现问题的应当依法追究责任人责任，发现涉嫌违法犯罪的，依法移交司法机关。

第四章 指导监督

第五十三条 物业所在地县（市、区）、开发区物业管理主管部门和街道办事处、乡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，及时处理业主、业主委员会在物业管理中的投诉。

第五十四条 业主委员会不履行职责的，物业所在地县（市、区）、开发区物业管理主管部门或者街道办事处、乡镇人民政



府 责令其限期履行职责；业主委员会逾期仍不履行的，可以由物业所在地社区居民委员会或者村民委员会在街道办事处、乡镇人民政府指导和监督下，组织业主召开业主大会会议决定有关事项。

第五十五条 业主大会召开会议，物业所在地街道办事处、乡镇人民政府应当派人参加并给予指导和协助。

业主委员会召开会议，应当告知相关的社区居民委员会或者村民委员会，并听取社区居民委员会或者村民委员会的建议。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关社区居民委员会或者村民委员会依法履行自治管理职责，支持社区居民委员会或者村民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

第五十六条 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，物业所在地的县（市）、区、开发区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，逾期拒不改正的依法撤销原决定，并通告全体业主。

第五十七条 违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议的决定，擅自使用业主委员会印章的，物业所在地县（市）、区、开发区物业管理主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，并通告全体业主；造成经济



损失或者不良影响的应当依法追究责任人的法律责任。

第五十八条 业主不得擅自以业主大会或者业主委员会的名义从事活动。业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，依法追究法律责任。

第五章 附 则

第五十九条 业主自行管理或者委托其他管理人管理物业，成立业主大会，选举业主委员会的，可参照本规则执行。

第六十条 本规则自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。