

广州市住房和城乡建设局文件

穗建物业〔2020〕177号

广州市住房和城乡建设局关于印发《成立业主大会和选举业主委员会工作指引》的通知

各相关单位：

为进一步指导和协助业主成立业主大会和选举业主委员会，规范业主大会和业主委员会行为，依据《广州市物业管理暂行办法》（政府令第100号，以下简称《办法》）、《广州市业主决策电子投票规则》（穗建规字〔2019〕8号，以下简称《电子投票规则》）等有关规定，我局制定了《成立业主大会和选举业主委员会工作指引》，现印发给你们，请结合实际参考执行。

专此通知。

附件：1. 成立业主大会和选举业主委员会工作指引
2. 工作指引示范文书

广州市住房和城乡建设局

2020年7月1日

成立业主大会和选举业主委员会工作指引

一、加强党建引领工作

坚持和加强党的领导，把党的建设贯穿于物业小区产生筹备组业主代表、选举业主委员会委员等方面。街镇党(工)委负责统筹协调，充分发挥基层党组织和党员干部在业主组织活动中的作用，提高业主组织的履职能力和自律水平。

(一)鼓励党员在社区亮明身份，发挥模范带头作用，主动参与业主组织建设和活动，为所居住的物业小区和谐稳定尽一份义务。

(二)鼓励和支持具备业主资格的党员、居民委员会成员通过法定程序成为筹备组业主代表、业主委员会委员，发挥模范带头作用，依法履行职责。

(三)要大力发动和引导业主群众，投票支持具备业主资格的中国共产党党员、居民委员会成员当选筹备组业主代表和业主委员会委员。

说明：引用《关于全面加强业主组织建设 规范业主组织行为的通知》

二、业主大会一般规定

(一)业主决定成立业主大会

业主可以成立业主大会，选举业主委员会。

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。

一个物业管理区域内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、业主委员会的职责。

说明：引用《办法》第十七条

(二) 业主大会组成

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

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

说明：引用《办法》第十八条

二、成立首次业主大会会议筹备组

(一) 成立业主大会条件

物业管理区域内，符合下列情形之一的，业主可以联名向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求：

1. 占已交付使用物业业主总人数 20%以上业主联名的；
2. 已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域或者先期开发部分建筑面积 50%以上的。

联名业主提出成立业主大会书面要求的同时，提供其有效房产证明、身份证明等复印件资料，供街道办事处、镇人民政府核对其业主身份。

说明：引用《办法》第二十条。

(二) 发出成立筹备组通知

符合前款规定的，街道办事处、镇人民政府应当在收到书面

申请后 7 日内会同联名业主将组建首次业主大会筹备组(以下简称筹备组)的事项公告全体业主,公告时间不少于 15 日,公告内容应当包括筹备组的组成、业主代表的条件、产生方式以及业主提交资料的方式和期限等。

说明: 引用《办法》第二十条。

(三) 筹备组成员构成

筹备组由业主代表 5-13 人的单数、物业所在地街道办事处或者镇人民政府代表 1 人以及建设单位代表 1 人组成。

说明: 引用《办法》第二十一条。

(四) 筹备组成员条件

筹备组成员应当符合下列条件:

1. 具有完全民事行为能力;
2. 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关联企业任职;
3. 不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;
4. 不存在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的行为。

除前款规定条件外,筹备组成员中的业主代表还应当是物业管理区域内的业主;街道办事处、镇人民政府代表还应当经过房地产行政主管部门组织的物业管理法律知识培训。

筹备组业主代表不符合本条第一、二款规定的,经 1/2 以上筹备组成员签字确认,由筹备组取消其业主代表资格并公告全体

业主。

街道办事处、镇人民政府代表不符合本条第一、二款规定条件，以及因工作变动等原因不能履行职责的，街道办事处、镇人民政府应当更换。

说明：引用《办法》第二十二条。

（五）筹备组成员产生

筹备组业主代表由业主联名推荐产生，根据联名推荐人数多少的顺序确定；联名推荐人数相同的，可以抽签确定排名顺序。

街道办事处、镇人民政府应当书面通知建设单位委派 1 名代表参加筹备组工作，建设单位不参加筹备组工作的，视为弃权。

说明：引用《办法》第二十一条。

（六）公示筹备组成员名单

街道办事处、镇人民政府应当将拟定的筹备组成员名单、基本情况、联名推荐人数等情况向全体业主公示，公示时间不少于 15 日。

说明：引用《办法》第二十三条。

（七）对筹备组拟定人选异议的处理

拟定的筹备组成员名单公示期间，业主对拟定人选有异议的，应当以书面形式向街道办事处、镇人民政府提出。街道办事处、镇人民政府应当自收到书面意见之日起 7 日内进行核查，被核查人员应当回避核查工作。

经核实，拟定的街道办事处、镇人民政府代表不符合筹备组成员条件的，街道办事处、镇人民政府应当予以更换；拟定的业

主代表不符合筹备组成员条件的，街道办事处、镇人民政府应当取消其业主代表资格并公告全体业主。

更换筹备组成员的，应当按照上述公示筹备组成员的规定重新公示。

说明：引用《办法》第二十四条。

（八）产生筹备组

拟定的筹备组成员名单公示期满，业主无异议或者异议不成立的，街道办事处、镇人民政府应当向全体业主发布筹备组成立的公告并附具筹备组成员名单。

筹备组应当自成立之日起 3 日内由成员中的街道办事处、镇人民政府代表召集、主持首次会议推选筹备组组长，集体学习筹备成立业主大会和选举业主委员会的相关规则。

筹备组组长由街道办事处、镇人民政府在筹备组成员中提名，经过半数筹备组成员同意后产生。

筹备组组长不履行或者不适当履行职责的，按前款规定程序重新确定。

说明：引用《办法》第二十三条。

（九）筹备组会议

筹备组会议由筹备组组长召集和主持，也可以由筹备组组长委托筹备组其他成员召集和主持。筹备组组长不召集筹备组会议的，经 1/3 以上筹备组成员同意，可以由会议发起人组织召开筹备组会议。

筹备组成员不能委托代理人参加会议，但法人或者其他组织

除外。筹备组会议应当有过半数筹备组成员出席，作出的决定必须经全体筹备组成员半数以上同意。

筹备组会议应当制作书面记录并存档。筹备组会议作出的决定，参会成员应当签字确认，并自作出决定之日起 3 日内向全体业主公告。

说明：引用《办法》第二十七条。

(十) 筹备组印章管理

筹备组可以持街道办事处、镇人民政府出具的证明向公安机关申请刻制筹备组印章，印章由筹备组组长或者筹备组组长指定的筹备组成员保管。筹备组印章应当根据筹备组会议的决定，用于筹备组公示、公告等筹备文书的发布。

筹备组解散后，其印章由保管人交回街道办事处、镇人民政府废止。

说明：引用《办法》第二十八条。

(十一) 筹备组职责

筹备组应当做好以下筹备工作：

- (一) 确认并公示业主人数以及所拥有的专有部分面积；
- (二) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；
- (三) 拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- (四) 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(以下简称候选人)人数、名额分配及产生办法，确定候选人名单；
- (六) 制定首届业主委员会选举规则；

(七)完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款内容应当在首次业主大会会议召开 20 日前公示，公示时间不少于 10 日。

首届业主委员会委员候选人产生规则和首届业主委员会选举规则不得与拟提交表决的业主大会管理规约和议事规则抵触和冲突。

说明：引用《办法》第二十九条。

(十二) 筹备组工作任期

筹备组应当自成立之日起 6 个月内完成筹备工作，组织召开首次业主大会会议。

筹备组自成立之日起 6 个月内，组织召开首次业主大会会议但未形成决议的，其工作期限延长 6 个月；逾期仍未召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则、选举产生首届业主委员会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织召开业主大会表决通过管理规约和业主大会议事规则并选举产生首届业主委员会。

筹备组自成立之日起 6 个月内，未能组织召开首次业主大会会议的，筹备组自行解散。业主可以按照《广州市物业管理暂行办法》第二十二的规定(即本工作指引第二·(一)项、第二·(二)项)，重新向街道办事处、镇人民政府提出成立业主大会的书面要求，再次成立筹备组。

说明：引用《办法》第三十三条。

四、筹备首次业主大会会议

(一) 提交筹备工作所需资料

筹备组成立后，街道办事处、镇人民政府应当通知建设单位和物业服务企业在物业管理区域内为筹备组和业主大会的活动提供相应的人力、场地支持，并在规定期限内向街道办事处、镇人民政府提交下列资料：

- (一) 物业管理区域备案回执；
- (二) 房屋及建筑物面积清册；
- (三) 业主清册；
- (四) 修建性详细规划或者建设工程设计方案总平面图；
- (五) 物业管理区域内配置的物业管理用房测绘报告；
- (六) 已筹集的物业专项维修资金清册。

建设单位和物业服务企业未在规定期限内提供业主清册等相关文件资料，经房地产行政主管部门责令限期提供，逾期仍拒不提供的，街道办事处、镇人民政府应当向房屋登记机构查询业主姓名和房屋面积，房屋登记机构应当提供并不得收取费用。

说明：引用《办法》第二十五条。

(二) 草拟、公示管理规约和议事规则

筹备组负责拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案，并按照规定向全体业主公示。

业主对公示的管理规约、业主大会议事规则草案有异议的，应当在公示期间以书面署名形式向筹备组提出书面意见。筹备组应当自收到书面意见之日起 7 日内集体讨论决定是否采纳并书面答复。

需要修改管理规约、业主大会议事规则草案的，应当及时修改，修改后的草案应当重新公示（在首次业主大会会议召开 20 日前公示，公示时间不少于 10 日）。

说明：引用《办法》第二十九条、第三十条。

（三）推荐业主委员会委员候选人

候选人由业主自荐或者业主联名推荐等方式向筹备组提出。筹备组应当按照《广东省物业管理条例》第二十五条¹的规定核查候选人的资格，并保证物业管理区域内的各类型物业至少有一名候选人。

业主委员会一般由 5 至 15 人的单数委员组成，每届任期不超过 5 年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。

鼓励和支持具备业主资格的党员、居民委员会成员通过法定程序成为筹备组业主代表、业主委员会委员，发挥党员模范带头作用，依法履行职责。

说明：引用《办法》第三十一条。

（四）公示业主委员会委员候选人

筹备组应当将拟定的候选人名单向全体业主公示，公示时间不少于 7 日。

¹《广东省物业管理条例》第二十五条：

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，按时交纳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。

公示期间，业主认为候选人不符合《广东省物业管理条例》第二十五条规定条件的，应当以书面署名形式向筹备组提出；经筹备组核查确认的，不再列入候选人名单，并告知全体业主。

说明：引用《办法》第三十二条。

（五）确定业主大会会议形式

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见和电子投票等形式，但应当有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参加。

已建立物业管理区域电子投票数据库的，业主大会会议表决应当采用电子投票。

说明：引用《办法》第四十条、《电子投票规则》第四条。

（六）确定表决规则

表决通过管理规约和业主大会议事规则、选举产生业主委员会委员均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。

应当先投票表决通过管理规约和业主大会议事规则后，再按照议事规则的约定选举业主委员会委员。

说明：引用《办法》第三十四条、第三十六条、第四十八条。

（七）制定业主委员会选举规则

1. **采取多轮投票补选方式。**业主大会会议选举的业主委员会委员人数未达到业主大会议事规则约定人数的，应当通过多轮投票补选，多轮投票的次数由业主大会议事规则约定。经补选后，多轮选举产生的业主委员会委员总人数仍未达到议事规则约定人

数，但已超过 5 人(含 5 人)的，业主委员会产生。业主委员会应当按照议事规则组织召开业主大会，补选业主委员会委员。

2. 选举业主委员会候补委员。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，可以按照得票顺序当选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，但不具有表决权。

说明：引用《办法》第五十二条。

(八) 确定投票期限

1. 采用电子投票形式。电子投票期限不得少于 5 日，不得超过 20 日。电子投票时设定好投票期限的，不能延长投票期限。

2. 采用书面征求意见形式。业主大会会议投票期限应当根据具体情况决定。因故需要延长投票期限的，应当按照业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则的约定公告全体业主，延长期限最长不得超过 15 日，但不得再次延长投票期限。

说明：引用《电子投票规则》第十五条、《办法》第四十一条。

五、组织召开首次业主大会会议

(一) 发出会议通知前告知（适应电子投票形式）

筹备组在向业主通告电子投票表决相关信息前，应当将电子投票时间、表决事项、表决规则等信息书面告知街道办事处（镇人民政府）。

筹备组拟通告信息符合《电子投票规则》规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时告知筹备组可以使用电子投票，并将

业主清册提供给筹备组。

筹备组拟通告信息不符合本规则规定的，街道办事处（镇人民政府）应当提出指导意见，区住房城乡建设行政主管部门应当予以协助；筹备组应当按照街道办事处（镇人民政府）的指导意见予以更正。

说明：引用《电子投票规则》第十四条。

（二）发出会议通知

筹备组应当于会议召开 20 日前将会议时间、地点、议题、议程、形式及表决规则向全体业主公示；采用电子投票形式的，还应当公示业主清册，并公开接收业主意见的联系方式。

说明：引用《电子投票规则》第十五条、《办法》第三十九条。

（二）对会议通知的异议处理

公示期间，业主可以对业主大会会议拟表决事项提出建议和意见。筹备组对业主提出的建议和意见应当受理并予以说明，并对拟表决事项的具体内容进行修改。拟表决事项经修改后应当重新公示，公示时间不少于 10 日；采用电子投票形式，且表决事项、表决规则发生变更的，还应当及时告知街道办事处（镇人民政府）。

采用电子投票形式，并对公示的业主清册有更正意见的，业主应当提供《电子投票规则》第十三条第一款规定的资料，向筹备组提出更正意见。筹备组应当将收集的业主更正意见和相应资料及时报送给街道办事处（镇人民政府）；街道办事处（镇人民政府）按照《电子投票规则》第十三条规定向区住房城乡建设行政主管

部门提交资料；区住房城乡建设行政主管部门按照《电子投票规则》第十三条规定变更相应信息。

说明：引用《办法》第三十九条、《电子投票规则》第十六条。

（三）召开首次业主大会会议

筹备组按照已确定的会议时间、地点、议题、议程、形式和表决规则等组织召开首次业主大会会议。

1. 采用电子投票形式。筹备组应当于电子投票开始时间 3 个工作日前，向街道办事处（镇人民政府）提交表决事项、表决规则、投票时间等书面资料；提交的资料符合规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时通知筹备组可以进行电子投票，并会同筹备组将表决事项、投票时间等信息录入投票系统；业主应当关注并绑定“广州物业管理”微信公众号，在公众号接收投票信息并进行投票；因客观原因不能使用微信投票但需要投票的业主，可以在电子投票期间委托居民委员会或代理人投票。

2. 采用书面征求意见形式。应当将征求意见书送达每一位业主；无法送达的，应当公告，公告时间不少于 7 日。需要投票表决的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名。

说明：引用《办法》第四十条，《电子投票规则》第十七条、第十八条、第二十条。

（三）统计和查验选票

1. 采用电子投票形式。投票系统在电子投票截止时间起，自动统计表决意见，生成电子投票的表决结果和表决明细。业主可以在“广州物业管理”微信公众号查询表决结果。

2. 采用书面征求意见形式。业主大会会议投票期限届满，应

当按照公正、公开、透明的原则，统计和查验业主的表决意见，并及时公布表决结果。采用集体讨论形式的，应当当场公布表决结果，可以邀请业主对计票全过程进行监督。

说明：引用《电子投票规则》第二十二條、《办法》第四十二條。

（四）公示表决结果

表决结果应当向全体业主公示，公示内容应当包括房号和专有部分面积，业主对表决事项赞同、反对、弃权的意见，全体业主对表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

1. 采用电子投票形式。街道办事处（镇人民政府）应当于投票系统生成表决结果、表决明细后的 1 个工作日，将表决结果、表决明细的电子文档送达给筹备组；筹备组应当自收到表决结果、表决明细之日起 3 日内将其公示，公示时间为 10 日；业主大会议事规则已依法约定未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票的，筹备组应当在投票系统生成的表决结果基础上，将未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票，统计生成业主大会表决结果，并按照规定的时间进行公示；筹备组按照规定公示的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期公示，并通告全体业主；逾期拒不公示的，由街道办事处（镇人民政府）自逾期之日起 3 个工作日内公示。

2. 采用书面征求意见形式。产生的表决结果应当公示 30 日以上。筹备组未按照规定公示业主大会会议表决结果的，街道办事处、镇人民政府可以责令其限期公示并通告全体业主。

说明：引用《电子投票规则》第二十三條、《办法》第四十二條。

(五) 对表决结果异议的处理

1. **采用电子投票形式。**对公示的表决结果、表决明细有异议的，异议提出人应当在公示期间实名书面提出，街道办事处（镇人民政府）、区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定处理：

（1）提出查验本人委托投票的，业主应当出示身份证明和不动产权属证明。街道办事处（镇人民政府）应当会同筹备组将书面委托书供其查验。经查验，书面委托书载明的表决意见与公示表决意见不一致的，由街道办事处（镇人民政府）在投票系统重新录入表决意见，并由投票系统自动统计生成表决结果并通告。

（2）有证据证明不是自然人业主或者不是法定代表人或者不是法人委托的代理人使用微信投票的，可以向街道办事处（镇人民政府）反映。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。经核实情况属实的，街道办事处（镇人民政府）应当重新统计并通告表决结果。

（3）对公示的业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的，业主、物业服务企业、建设单位应当提交相应证据材料。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。经核实，公示的业主投票权数不符合《电子投票规则》第三十一条规定的，街道办事处（镇人民政府）应当重新认定业主投票权数，重新统计并通告表决结果。

街道办事处（镇人民政府）应当在表决结果公示期限届满之日起 30 日内对异议进行处理；情况较复杂的，处理时间可以延长 30 日。

2. 采用书面征求意见形式。 业主对表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，筹备组应当及时提供业主本人表决意见以供查验。查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，应当重新统计、公示表决结果。业主查验本人意见，应当提供本人有效身份证明和有效房产证明；业主委托他人查验表决意见，还应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

说明： 引用《电子投票规则》第二十四条、《办法》第四十三条。

六、成立业主大会

(一) 公告业主大会决定

业主大会会议表决结果公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，筹备组应当公告业主大会决定。

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，并选举产生首届业主委员会之日起成立。业主大会成立之日起，筹备组自行解散。

说明： 《办法》第四十三条、第三十三条。

(二) 推选业主委员会主任和副主任

业主委员会应当自选举产生之日起 7 日内召开首次会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任和副主任。

业主委员会会议应当有过半数的委员出席，委员具有同等表决权，作出的决定必须经全体委员半数以上同意。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

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日内公告全体业主。

说明：引用《办法》第五十二条、第五十六条。

(三) 业主委员会备案

业主委员会应当自选举产生之日起30日内，持下列资料向物业所在地的街道办事处、镇人民政府办理备案手续：

- (一)管理规约、业主大会议事规则；
- (二)业主大会的会议记录和会议决定；
- (三)业主委员会委员(候补委员)名单及其基本情况。

报送资料齐全、符合法定条件的，街道办事处、镇人民政府应当当场出具书面回执并在报送的管理规约和业主大会议事规则文本加盖备案印章，同时将备案回执和备案资料抄送区分局、县级市房地产行政主管部门。

业主委员会收到备案回执后，应当将备案情况告知物业服务企业，并向全体业主公告备案回执、加盖备案印章的管理规约和业主大会议事规则。

备案的有关事项发生变更的，任期内的业主委员会应当自变更之日起15日内向原备案机关办理备案变更手续。

说明：引用《办法》第五十三条。

(四) 刻制印章

业主委员会可以持备案回执向公安机关申请刻制业主大会、业主委员会印章。

说明：引用《办法》第五十三条。

七、业主委员会换届选举

（一）换届选举的时间

业主委员会任期届满 6 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。新一届业主委员会委员候选人的产生办法按照《办法》第三十一和第三十二条的规定执行。

说明：引用《办法》第六十二条。

（二）未在规定时间内组织换届选举的处理

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，经业主申请，物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令其限期组织换届选举，并通告全体业主。业主委员会逾期仍未组织的，由业主监事会组织换届选举；未设立业主监事会的，由物业所在地的居民委员会、村民委员会在街道办事处、镇人民政府的指导和监督下组织换届选举。

说明：引用《办法》第六十二条。

（三）换届选举后移交

业主委员会任期届满当日应当将属于业主大会、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。

说明：引用《办法》第六十二条。

（四）任期届满规定

业主委员会任期届满，不得继续履行职责。

说明：引用《办法》第六十二条。

八、业主大会其他有关规定

（一）业主定义

业主是指依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取

得建筑物专有部分所有权的人，以及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，但尚未办理所有权登记的人。

说明：引用《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条。

(二) 建筑物面积认定方式

业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方式认定专有部分面积和建筑物总面积：

1. 专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。

2. 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

说明：引用《办法》第四十五条。

(三) 业主人数认定方式

业主大会确定业主投票权数，可以按照下列方式认定业主人数和总人数：

1. 业主人数按照专有部分的数量计算，1个专有部分按1人计算。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1个以上专有部分的，按1人计算。

2. 总人数，按照前项的统计总和计算。

说明：引用《办法》第四十六条。

(四) 业主行使表决权认定方式

1个专有部分有2个以上所有权人的，其所有权人应当推选1

人行使表决权，但共有人所代表的业主人数为 1 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表决权。

业主为法人的，由其法定代表人或者法定代表人委托的代理人行使表决权。

业主委托代理人参加业主大会会议的，其代理人应当出具载明委托事项、委托权限及期限的书面委托书。

说明：引用《办法》第四十七条。

成立业主大会和选举业主委员会 工作指引的示范文书

1. 关于给予指导和协助成立业主大会的函
2. 关于组建首次业主大会会议筹备组的公告
3. 筹备组业主代表候选人登记表
4. 推荐业主代表候选人的业主签名表
5. 建设(公有住房出售)单位代表情况表
6. 关于公示首次业主大会会议筹备组成员名单的通知
7. 关于成立首次业主大会会议筹备组的公告
8. 首次业主大会会议筹备组成员名单
9. 业主委员会委员候选人简历表
10. 推荐业主委员会委员候选人的业主签名表
11. 使用电子投票系统申请表
12. 关于公示表决结果的通知
13. 关于首次业主大会会议决定的公告

关于给予指导和协助成立业主大会的函

_____街道办事处(镇人民政府)：

根据本市物业管理相关的规定，(小区名称)已符合成立业主大会条件。现(业主姓名)等(几)名业主联名提出成立业主大会的要求，请街道办事处(镇人民政府)及时会同我们组建首次业主大会筹备组，对本小区成立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

专此函达。

附表：联名业主签名表

_____年____月____日

(联系人：____，联系电话：_____)

附表

联名业主签名表

填表时间：____年____月____日

序号	姓名	性别	年龄	职业	门牌地址

关于组建首次业主大会会议筹备组的公告

(示范文书)

(小区名称)全体业主:

现_____等部分业主提出筹备成立业主大会的要求。

为顺利筹备成立业主大会,保障业主合法权益,根据本市物业管理相关的规定,_____街道办事处(镇人民政府)将指导、协助(小区名称)的业主成立首次业主大会会议筹备组,由筹备组依法开展筹备工作。希望广大业主积极配合,踊跃参与。

经_____街道办事处(镇人民政府)与联名要求成立业主大会的业主共同商定,现将业主报名参加首次业主大会会议筹备组的有关事项公告如下:

一、业主代表条件

业主代表应当是(小区名称)的业主,并具备以下条件:

1. 具有完全民事行为能力;
2. 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关联企业任职;
3. 不存在索取、非法收受建设单位、物业服务企业的利益或者报酬的行为;
4. 不存在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的行为。

二、报名方法

1. 业主代表候选人应当填写《筹备组业主代表候选人登记

表》，并提供《推荐业主代表候选人的业主签名表》、本人和推荐其本人成为业主代表候选人的业主的有效房产证明及身份证（复印件）交到_____街道办事处（镇人民政府）。

2. 业主为法人的，还须提供营业执照(复印件)及单位出具的书面委托书(原件)和代理人身份证明(复印件)。

三、报名时间

报名时间从____年____月____日起至____年____月____日止，逾期无效。

四、筹备组成员组成

筹备组由业主代表____人(5-13 人单数)、物业所在地街道办事处（镇人民政府）代表 1 人以及建设单位代表 1 人组成。筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）在筹备组成员中提名，经过半数筹备组成员同意后产生。

五、筹备组业主代表产生方式

筹备组业主代表由业主联名推荐产生，根据联名推荐人数多少的顺序确定；联名推荐人数相同的，可以抽签确定排名顺序。

六、联系方式

联系地点：_____。

联系人：_____，联系电话：_____。

_____街道办事处（镇人民政府）

_____年____月____日

附件 2-3

筹备组业主代表候选人登记表

(示范文书)

姓 名		性别		贴照片处
出生年月		联系电话		
政治面貌		学历		
工作单位		职务		
物业管理费、 专项维修资金 缴交情况		产权证明		
门牌地址				
个人简历及工作承诺				
本人签名： _____年____月____日				

说明：1. 此表须由业主代表候选人本人填写；

2. 产权证明填写“不动产权证”或“商品房买卖合同”或“房屋买卖协议”或其他有效房产证明。

附件 2-4

推荐业主代表候选人的业主签名表

(示范文书)

签名人承诺推荐_____ (候选人姓名), 作为(小区名称)首次业主大会筹备组的业主代表。

序号	业主姓名	门牌地址	联系电话	签名时间
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

交表时间: ____年__月__日

附件 2-5

建设(公有住房出售)单位代表情况表

(示范文书)

建设单位名称					
建设单位地址					
建设单位 负责人姓名		职务		联系电话	
建设单位 代表姓名		职务		联系电话	
备注					

- 说明：1. 建设单位代表非单位法定代表人的，须提供单位出具的授权委托书(原件)，身份证明(复印件)等有关书面证明资料；
 2. 建设单位/公有住房出售单位只能委托一人作为业主大会筹备组成员。

交表时间：____年____月____日

关于公示首次业主大会会议筹备组 成员名单的通知

(示范文书)

(小区名称)全体业主:

为筹备成立业主大会，保障业主合法权益，根据本市物业管理相关的规定和《关于组建首次业主大会会议筹备组的通知》要求，由业主推荐产生____名业主代表，____街道办事处（镇人民政府）委派 1 名代表和____（建设单位）委派 1 名代表共同组成(小区名称)首次业主大会会议筹备组。现将筹备组成员名单公示如下：

街道办事处（镇人民政府）代表名单						
姓名	性别	年龄	职务	政治面貌		
建设单位代表名						
姓名	性别	年龄	职务	政治面貌		
业主代表名单						
姓名	性别	年龄	职业	政治面貌	门牌号	推荐人数

公示期从____年____月____日起至____年____月____日止。公示期间，业主对业主代表有异议的，应当以书面形式向_____街道办事处(镇人民政府)提出。经核查，业主代表不具备业主资格、业主代表条件的，街道办事处(镇人民政府)将取消其业主代表资格并公告全体业主。公示期满，业主无异议或者异议不成立的，街道办事处、镇人民政府将筹备组成员名单公告全体业主。

特此通知。

_____街道办事处(镇人民政府)

年 月 日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

关于成立首次业主大会会议筹备组的公告

(示范文书)

 (小区名称) 全体业主:

根据本市物业管理相关的规定和组建首次业主大会会议筹备组的要求, 由业主推荐产生 名业主代表、 街道办事处 (镇人民政府) 委派 1 名代表和 (建设单位) 委派 1 名代表的名单已于 年 月 日公示期满, 公示期间未收到业主对上述代表的书面异议。 (小区名称) 首次业主大会会议筹备组自公告之日起成立。

附件: 首次业主大会会议筹备组成员名单

 街道办事处 (镇人民政府)

 年 月 日

(联系人: , 联系电话: 。)

首次业主大会会议筹备组成员名单

职务	姓名	性别	年龄	职业	政治面貌	联系电话	代表身份
筹备组组长							
筹备组副组长							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							
筹备组成员							

备注：“代表身份”栏分别填写“业主代表，街道办事处代表、建设单位代表”

附件 2-8

业主委员会委员候选人简历表

(示范文书)

姓 名		性别		贴照片处
出生年月		联系电话		
政治面貌		学历		
工作单位		职务		
物业管理费、 专项维修资金 缴交情况		产权证明		
门牌地址				
个人简历及工作承诺				
本人签名： ____年__月__日				

说明：1. 此表须由业主委员会委员候选人本人填写；

2. 产权证明填写“不动产权证”或“商品房买卖合同”或“房屋买卖协议”或其他有效房产证明。

附件 2-9

推荐业主委员会委员候选人的业主签名表

(示范文书)

签名人承诺推荐_____ (候选人姓名), 作为(小区名称)业主委员会
委员候选人。

序号	业主姓名	门牌地址	联系电话	签名时间
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

交表时间: ____年____月____日

关于召开首次业主大会会议的通知

(示范文书)

(小区名称)全体业主:

根据本市物业管理相关的规定,筹备组定于____年____月____日起,至____年____月____日止,本小区以电子投票形式召开首次业主大会会议,表决《管理规约》和《业主大会议事规则》或者选举业主委员会委员,请全体业主关注并绑定“广州物业管理”微信公众号,在投票日期内进行投票。

业主大会会议应当有本小区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参加,表决通过《管理规约》和《业主大会议事规则》或者选举通过业主委员会委员必须经本小区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同意。

____筹备组
____年____月____日

(联系人:____,联系电话:____。)

广州市____区使用电子投票系统

申
请
表

申报单位(投票组织者名称)

填报日期_____

广州市住房和城乡建设局印制

说 明

- 一、适用范围：适用于广州市行政区域内使用电子投票系统对物业管理活动中的业主共同决定事项进行投票表决；
- 二、本表由申请使用电子投票系统的投票组织者如实填写，申请人对填写内容的真实性负责；
- 三、本表用蓝色或黑色墨水笔填写，字迹要端正、清楚；也可打印；
- 四、填写时，如表格内不够填写，可另加附页，也可适当调整表格大小；
- 五、本表统一以 A4 纸打印。

申请使用电子投票系统的报告

街道办事处名称:

物业管理区域名称拟定于__年__月__日采用电子投票形式组织业主对业主共同决定的事项内容进行投票表决，拟表决事项符合使用电子投票系统的有关规定。按照本市物业管理相关的规定，现向你单位提交以下材料申请使用电子投票系统，并请对我们组织开展电子投票活动给予时指导、协助。

1. 投票组织者采用电子投票形式的决定；
2. 业主大会议事规则(仅业主大会议事规则已依法表决通过的需提供)。

专此报告。

投票组织者名称（盖章）

____年____月____日

(联系人: _____, 联系电话: _____)

备注：本页由投票组织者填写，字迹工整，如实填写，不得涂改。

申请资料要件情况	
拟投票表决事项	_____符合使用电子投票系统的有关规定
采用电子投票决定	_____符合法定形式
业主大会议事规则	_____依法经业主大会表决通过
(有议事规则的填写)	约定事项_____符合物业管理有关规定
处理意见	
街道办事处意见	签字: _____ 年 月 日

备注：1. 本页由街道办事处填写，字迹工整，如实填写，不得涂改；
 2. 申请资料要件情况的下划线处填写“是”、“不”、“未”。
 3. 街道办事处意见填写“同意”或“不同意”，并注明不同意的理由。

关于公示表决结果的通知

物业管理区域名称的业主：

根据本市物业管理相关的规定，筹备组于__年__月__日至__年__月__日期间，采用电子投票形式组织业主对《管理规约》和《业主大会议事规则》或者选举业主委员会委员进行了投票表决。现将电子投票系统统计的表决汇总结果和表决明细情况进行公示，公示期于__年__月__日起，至__年__月__日止。

公示期间，对公示的表决结果、表决明细有异议的，异议提出人应当在公示期间实名书面向街道办事处（镇人民政府）提出，由街道办事处（镇人民政府）按照本市物业管理相关的规定处理。

特此通知。

- 附表：1. 表决结果汇总统计表（略，系统自动生成）
2. 表决结果明细统计表（略，系统自动生成）

关于首次业主大会会议决定的公告

(示范文书)

(小区名称)全体业主：

根据本市物业管理相关的规定，首次业主大会会议表决《管理规约》、《业主大会议事规则》或者选举业主委员会委员的结果于____年____月____日至____年____月____日期间在本小区显著位置进行了公示，公示期间未收到业主对表决结果的异议。现将首次业主大会会议作出的决定公告如下：

业主大会会议依法表决通过了《管理规约》、《业主大会议事规则》或者选举产生了业主委员会委员。

_____筹备组
____年____月____日

公开类别：主动公开