附件1

业主大会会议工作指引

一、业主大会一般规定

（一）业主大会由物业服务区域内全体业主组成。

（二）物业服务区域内只有一个业主的，由业主自行决定本区域的物业管理事物。

  **说明：引用《广州市物业管理条例》（以下简称《条例》）第二十一条**

二、业主大会会议召开条件

（一）有下列情形之一的，业主委员会或者物业管理委员会应当在30日内组织召开业主大会会议：

1.占业主总人数百分之二十以上的业主提议召开业主大会会议；

2.业主委员会或者物业管理委员会决定召开；

3.发生重大事故或者紧急事件需要及时处理；

4.业主大会议事规则约定的需要召开业主大会会议的其他情形。

业主委员会或者物业管理委员会未按照规定组织召开业主大会会议的，由镇人民政府、街道办事处责令限期组织召开，并通告全体业主。

### **（二）有下列情形之一的，居民委员会应当在30日内组织召开业主大会会议：**

1.占业主总人数百分之二十以上的业主提议罢免、更换业主委员会委员；

2.任期内业主委员会委员人数在候补委员递补后未达到本条例第三十七条规定的业主委员会最低人数要求；

3.业主委员会被责令限期召开业主大会会议，但逾期不召开；

4.镇人民政府、街道办事处提议罢免业主委员会全体委员；

5.发生重大事故或者紧急事件需要及时处理。

（三）业主大会会议组织者，包括业主委员会、物业管理委员会、居民委员会等。

**说明：引用《条例》第二十四条、第二十五条**

三、召开业主大会会议程序

（一）会议筹备

业主大会会议组织者做好开会前的准备工作。草拟会议议题，确定会议召开形式、时间、地点、议程，确认业主身份、业主总人数、专有部分面积和专有部分总面积。

业主大会会议组织者组织召开业主大会会议，应当在会前告知居民委员会。

**说明：引用《条例》第二十七、第二十八条**

（二）公示会议事项

业主大会会议组织者应当于会议召开30日前，将会议的时间、地点、形式、议题、议程、表决规则、业主委员会委员候选人等事项向全体业主公示，公示期不少于15日。因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。重大事故或者紧急事件由镇人民政府、街道办事处确认。

**说明：引用《条例》第二十七条**

业主大会会议采用电子投票形式的，业主大会会议组织者在向业主公示组织电子投票的通知前，应当将表决议题、投票时间等事项书面告知街道办事处（镇人民政府）。表决议题、投票时间等事项符合《条例》、《广州市业主决策电子投票规则》（以下简称《电子投票规则》）等相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当指导业主大会会议组织者进行电子投票，将业主清册提供给业主大会会议组织者，并协助业主大会会议组织者将表决议题、投票时间等信息在“广州物业管理”公众号向业主公示。表决议题、投票时间等事项违反《条例》、《电子投票规则》等相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当对业主大会会议组织者提出指导意见，区住房建设行政主管部门应当予以协助；业主大会会议组织者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**

 （三）对会议公示事项的异议处理

公示期间，业主大会会议组织者应当通过召开座谈会等方式听取业主意见并集体讨论。业主对公示事项有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向业主大会会议组织者提出，业主大会会议组织者应当自收到异议之日起5日内处理并答复。经核实异议成立的，业主大会会议组织者应当调整会议召开时间，并重新公示。

业主大会会议组织者未及时处理业主异议或者业主对答复不满的，业主可以向镇人民政府、街道办事处提出。镇人民政府、街道办事处应当在10日内提出处理意见，公示事项违反法律、法规等规定的，镇人民政府、街道办事处应当责令业主大会会议组织者限期改正。未经改正，业主大会会议组织者不得召开业主大会会议。

**说明：引用《条例》第二十七条**

 （四）投票期限

1.采用业主决策电子投票系统进行表决的，业主大会会议表决的投票期限不超过30日。

2.采用书面征求意见形式的，业主大会会议表决的投票期限不超过60日。

3.采用集体讨论形式的，业主大会会议当场表决。

**说明：引用《条例》第三十条**

（五）业主大会会议表决

业主大会会议可以采用电子投票、书面征求意见和集体讨论的形式表决事项。业主大会应当按照《条例》第二十二条的规定进行表决，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票。业主大会会议表决事项应当采用记名投票的方式，业主应当明示同意、反对或者弃权的表决意见。在物业服务区域内，使用维修资金等仅涉及部分业主共有和共同管理权利的事项，由该部分业主共同决定。业主大会会议组织者应当在表决前，确认业主身份、业主总人数、专有部分面积和专有部分总面积。以书面征求意见、集体讨论形式投票的，业主应当出示不动产权属证明或者其他证明业主身份的材料，选票、表决票应当由有表决权的业主签名。

**说明：引用《条例》第二十八、三十条**

以电子投票形式投票的，业主大会会议组织者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）提交表决议题、投票时间等书面资料。业主大会会议组织者提交的资料符合《条例》、《电子投票规则》等相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当会同业主大会会议组织者将表决议题、投票时间等信息录入投票系统。业主应当关注“广州物业管理”公众号，按照操作指引将业主身份与公众号绑定。业主可以在公众号接收投票信息后进行投票。

  **说明：引用《电子投票规则》第十六条、第十七条**

（六）监票计票。

业主大会会议采用集体讨论、书面征求意见形式的，业主大会会议组织者应当邀请不少于五名业主担任监票人、计票人，可以邀请第三方参与监票。业主委员会委员、业主委员会委员候选人及其近亲属不得担任监票人、计票人。监票人、计票人应当签名确认统计的表决结果。采用集体讨论形式的，业主大会会议组织者应当组织监票人、计票人当场统计选票、表决票。采用书面征求意见形式的，业主大会会议组织者应当于业主大会会议投票期限届满之日起30日内完成选票、表决票的统计。

**说明：引用《条例》第三十二条**

业主大会采用电子投票形式的，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汇总结果和表决明细。业主可以在“广州物业管理”公众号查询表决汇总结果。

 **说明：引用《电子投票规则》第二十二条**

 （七）公示表决结果

业主大会会议组织者应当自业主大会会议表决结果产生之日起7日内公示表决结果。业主大会会议组织者应当采取书面通知、在物业服务区域内显著位置公示或者按照管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式公示表决结果。

1.采用电子投票形式的，表决结果公示期为15日。

2.采用书面征求意见形式的，表决结果公示期为30日。3.采用集体讨论形式的，表决结果公示期为15日。

**说明：引用《条例》第三十三条**

（八）公示内容

业主大会会议表决结果的公示内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积、表决意见，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。

业主大会会议组织者逾期未公示业主大会会议表决结果，或者公示内容不符合本条第一款规定的，由镇人民政府、街道办事处责令限期改正并通告全体业主。业主大会会议组织者逾期未改正的，由镇人民政府、街道办事处公示。

**说明：引用《条例》第三十三条**

（九）表决结果生效

业主大会会议表决结果公示期限届满，对表决结果无异议或者异议不成立的，表决结果自公示期限届满次日起生效，业主大会会议组织者应当及时通告全体业主。

**说明：引用《条例》第三十三条**

 四、对业主大会会议表决结果的异议处理

对业主大会会议表决结果有异议的，异议提出人应当在表决结果公示期间以书面形式实名向镇人民政府、街道办事处提出,并出示身份证明、不动产权属证明等相关证明材料。

街道办事处、镇人民政府应当自受理之日起三十日内对异议进行核实处理；情况复杂的，可以延长三十日。经核实异议成立的，镇人民政府、街道办事处应当重新统计表决结果并向全体业主通告。经核实异议不成立的，镇人民政府、街道办事处应当书面答复异议提出人，并告知业主大会会议组织者。

**说明：引用《条例》第三十四条**

五、其他相关规定

（一）专有部分

专有部分，是指具有构造上、利用上的独立性，能够明确区分、可以排他使用并且能够登记成为特定业主所有权的房屋以及车位、摊位等特定空间。

**说明：引用《条例》第一百零九条**

（二）建筑面积

业主大会确定业主投票权数，按照下列方式确定专有部分面积、专有部分总面积：

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，按照测绘机构的实测面积计算；尚未实测的，按照房屋买卖合同记载的面积计算。专有部分总面积，按照专有部分面积的总和计算。

**说明：引用《条例》第二十八条**

（三）业主人数

业主大会确定业主投票权数，按照以下方式确定业主人数、业主总人数：

业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；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一个以上专有部分的，按照一人计算。业主总人数，按照本项规定的总和计算。

**说明：引用《条例》第二十八条**

（四）业主行使表决权

专有部分有两个以上所有权人的，其所有权人应当推选一人行使表决权。

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，由其法定代表人行使表决权。业主为非法人组织的，由非法人组织确定的代表人行使表决权。法人业主、非法人组织业主及其派出的代表应当依法行使表决权，积极参与业主投票表决。

业主可以委托代理人行使表决权。代理人应当出具由业主签名或者盖章的载明委托事项、委托权限及期限的书面委托书。

**说明：引用《条例》第二十九条**

附件：业主大会会议示范文书

附件1-1

关于召开业主大会会议的通知

（小区名称）全体业主：

根据《广州市物业管理条例》第二十四条、第二十五条规定， （业主大会会议组织者）定于 年 月 日起，至 年 月 日止，本小区以 （电子投票/书面征求意见/集体讨论）形式召开业主大会会议。采用电子投票形式的，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；采用书面征求意见/集体讨论形式的，会议（投票）地点： 。

会议内容：

1.表决《管理规约》

2.表决《业主大会议事规则》；

3. ；

4. ；

5. ；

 …… 。

业主大会应当按照《广州市物业管理条例》第二十二条的规定进行表决，未投票表决业主的投票权数不得计入已表决票。

特此通知。

 （业主大会会议组织者）

 年 月 日

（联系人： ，联系电话： 。）

附件1-2

**业主委员会委员候选人简历表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |  |
| 产权证明 |  | 门牌地址 |  |
| 个人简历及工作承诺 |
| 本人承诺，报名表所填写的内容真实有效，并同意本简历表在物业小区显著位署向全体业主公示本人签名：　　　　　　　 　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1-3

**推荐业主委员会委员候选人的业主签名表**

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 |  |  |  |  |

备注：签名业主应提交有效房产证明和身份证明复印件，任何人不得伪造业主签名。

交表时间： 年 月 日

附件1-4

**广州市 （小区）使用电子投票系统**

**申**

**请**

**表**

申 报 单 位(业主大会会议组织者)

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**镇人民政府（街道办事处）名称：物业小区名称拟定于　年　月　日至采　年　月　日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. （业主大会会议组织者）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。业主大会会议组织者（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（有议事规则的填写） |  依法经业主大会表决通过 |
| 约定事项 符合物业管理有关规定 |
| **处理意见** |
| 镇人民政府（街道办事处）意见 | 签字：　　　　　年　　月　　日　　 |

备注：1.本页由镇人民政府（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。

附件1-5

关于公示表决结果的通知

（小区名称）业主：

根据《广州市物业管理条例》第二十四条、第二十五条规定， （业主大会会议组织者）于 年 月 日至 年 月 日期间，采用 （电子投票/书面征求意见/集体讨论）形式组织业主对 （《管理规约》和《业主大会议事规则》/选举业主委员会委员/其它议题）进行了投票表决。现将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，对业主大会会议表决结果有异议的，异议提出人应当以书面形式实名向镇人民政府、街道办事处提出,并出示身份证明、不动产权属证明等相关证明材料。由镇人民政府、街道办事处按照《广州市物业管理条例》的规定处理。

特此通知。

附表：1.业主大会表决结果明细表

2.业主大会表决结果汇总表

 （业主大会会议组织者）

 年 月 日

（联系人： ，联系电话： ）

附表1

 小区业主大会表决结果明细表

表决事项： 投票方式： 投票时间：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房号 | 专有部分面积 | 同意意见 | 反对意见 | 弃权意见 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附表2

 小区业主大会表决结果汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 选项名称 | 业主总人数（人） | 参与表决的业主人数（人） | 同意的业主人数（人） | 反对的业主人数（人） | 弃权的业主人数（人） | 未参与表决的业主人数（人） | 参与表决的业主人数占业主总人数比例（%） | 同意的业主人数占参与表决的业主总人数比例（%） | 专有部分总面积（㎡） | 参与表决的业主专有部分面积（㎡） | 同意的业主专有部分面积（㎡） | 反对的业主专有部分面积（㎡） | 弃权的业主专有部分面积（㎡） | 未参与表决的业主专有部分面积（㎡） | 参与表决的专有部分面积占专有部分总面积比例（%） | 同意的业主专有部分面积占参与表决的业主专有部分总面积比例（%） |
| 表决事项1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 表决事项2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 表决事项3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

备注：

1.本小区有投票权的业主总人数为 人，专有部分总面积为 平方米；

2.本小区参与表决的业主人数为 人，参与表决的业主专有部分面积为 平方米；

3.本小区未参与表决的业主人数为 人，未参与表决的业主专有部分面积为 平方米。

附件1-6

**关于业主大会会议决定的公告**

（小区名称）全体业主：

根据《广州市物业管理条例》第二十四条、第二十五条规定，业主大会会议表决 （《管理规约》和《业主大会议事规则》/选举业主委员会委员/其它议题）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/公示期间收到 名业主对表决结果的异议，经核实异议不成立。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》和《业主大会议事规则》/选举业主委员会委员/其它议题）。

 （业主大会会议组织者）

 年 月 日

（联系人： ，联系电话： ）