

HNPR—2026—14002

湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建维〔2026〕14号

湖南省住房和城乡建设厅关于 印发《湖南省业主大会和业主委员会 指导细则》的通知

各市州住房和城乡建设局，湘江新区开发建设局：

现将《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》印发给你们，
请遵照执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2026年1月29日

湖南省业主大会和业主委员会指导细则

第一章 总则

第一条 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等规定，结合本省实际，制定本细则。

第二条 本省行政区域内业主大会和业主委员会的成立、选举、换届、日常活动和指导监督，适用本细则。

第三条 坚持党建引领。住宅小区按照《中国共产党章程》设立党的基层组织，开展党的活动。

鼓励党员业主在小区亮明党员身份，积极参与业主大会和业主委员会的活动。

第四条 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。

第五条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，对业主大会负责。业主委员会由业主依法选举产生，接受业主的监督。

第六条 业主存在任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养宠物、违章搭建、侵占物业共有部分、违规停放汽车

或者电动自行车（摩托车）、拒付物业费等行为，损害他人合法权益和业主共同利益、危及他人生命财产安全和公共安全的，业主大会和业主委员会有权依照法律、法规及管理规约，要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

第七条 县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门负责下列工作：

（一）指导街道办事处（乡镇人民政府）依法监督指导业主大会和业主委员会（物业管理委员会）的工作；

（二）指导街道办事处（乡镇人民政府）对首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）成员、业主委员会委员进行培训；

（三）负责组织开展物业管理相关法律、法规的宣传教育，普及物业管理法律知识；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

第八条 街道办事处（乡镇人民政府）负责下列工作：

（一）指导监督业主大会的成立和业主委员会的选举、换届、委员变更；

（二）负责业主委员会选举产生、换届和委员变更的备案；

（三）督促业主大会和业主委员会依法履行职责；

（四）组织筹备组成员、业主委员会委员进行物业管理政策法规的宣传和培训；

（五）调解物业管理纠纷，处理相关投诉和举报；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

第九条 居（村）民委员会负责下列工作：

（一）协助街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理相关工作；

（二）对业主大会筹备、召开会议及业主大会、业主委员会、业主监督委员会的日常工作进行具体指导；

（三）配合街道办事处（乡镇人民政府）确定筹备组及物业管理委员会中的业主成员；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

第十条 鼓励行业协会等第三方机构对业主委员会的日常活动提供专业辅导、培训等服务。

鼓励通过政府购买服务方式对业主委员会的日常活动提供专业辅导、培训等服务。

第二章 业主及物业使用人

第十一条 本细则所称业主，是指房屋的所有权人，即房屋所有权证或者房屋不动产权证书中载明的权利人。

尚未依法办理房屋所有权登记，但符合下列情形之一的，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府征收决定等取得房屋所有权的人；

（二）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；

（三）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；

(四) 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的人;

(五) 法律、法规规定的其他情形。

已经达到交付使用条件, 尚未出售或者虽已出售尚未向物业管理受人交付的专有部分, 建设单位为业主。

第十二条 业主在物业管理活动中, 享有下列权利:

(一) 按照物业服务合同的约定, 接受物业服务人提供的服务, 监督物业服务合同的履行, 并提出相关建议;

(二) 依法申请筹备首次业主大会会议, 督促业主委员会依法组织换届选举;

(三) 提议召开业主大会会议, 并就有关事项提出建议;

(四) 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议;

(五) 参加业主大会会议, 行使投票权;

(六) 选举业主委员会委员、业主监督委员会委员、业主代表会议的业主代表, 并享有被选举权;

(七) 监督业主委员会、业主监督委员会、业主代表会议的工作, 并向其提出建议;

(八) 对物业共有部分和相关场地使用情况以及相关收益的使用和分配详细情况享有知情权和监督权;

(九) 监督物业专项维修资金的管理和使用;

(十) 法律、法规规定的其他权利。

第十三条 业主在物业管理活动中, 履行下列义务:

- (一) 遵守管理规约或者临时管理规约、业主大会议事规则;
- (二) 遵守物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度;
- (三) 按照国家、省有关规定交存物业专项维修资金;
- (四) 按照约定支付物业费;
- (五) 依法承担房屋使用安全和消防安全等主体责任;
- (六) 配合物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;
- (七) 法律、法规规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行业主义务。

第十四条 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

第三章 业主大会

第十五条 同一个物业管理区域内的业主，成立一个业主大会。物业管理区域业主人数较少且经全体业主一致同意，不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会职责。

物业管理区域具备国家、省规定的相应条件时，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会。

第十六条 符合成立业主大会条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）提出筹备首次业主大会会议的申请，十名以上业主也可以联名申请；街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到申请后三十日内组织成立筹备组。

第十七条 筹备组由街道办事处（乡镇人民政府）代表、居（村）民委员会代表、建设单位代表、业主推选代表组成。筹备组人数应当为七至十三人的单数，其中业主推选代表不得少于百分之五十，且业主推选代表应当结合物业类型、物业规模、物权份额等因素确定。建设单位已注销或者经书面通知后七日内未委托代表参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

筹备组可以设立候补业主推选代表。

第十八条 筹备组业主推选代表、候补业主推选代表经业主自荐、十名以上业主联名推荐、社区（村）党组织或者居（村）民委员会推荐产生。

街道办事处（乡镇人民政府）应当对筹备组业主推选代表、候补业主推选代表推荐名单依法进行审核。审核时，可以听取社区（村）党组织、居（村）民委员会、小区党组织及业主的意见。

符合条件的人数较多时，街道办事处（乡镇人民政府）可以择优确定筹备组业主推选代表、候补业主推选代表；确实有难度的，可以组织符合条件者通过差额投票等方式确定筹备组业主推选代表、候补业主推选代表。投票材料中应当载明是否受过刑事

处罚、是否有过不良信用记录、是否违反过临时管理规约等信息。

第十九条 街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组成员名单、筹备组候补业主推选代表名单及其候补顺序、筹备组工作职责予以公示，公示时间不得少于七日。

业主对筹备组成员和工作职责有异议的，应当书面提出异议，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。公示无异议或者异议已经协调解决的，街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组名单和工作职责予以公告。公告之日为筹备组成立之日。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在筹备组成立后七日内组织筹备组成员及候补业主推选代表进行培训，学习物业管理法律、法规及相关规定。

第二十条 筹备组履行下列职责：

（一）确认业主身份，确定业主人数及所拥有的专有部分建筑面积，确定业主投票权数；

（二）制定首届业主委员会委员候选人产生办法，核实参选人的资格，确定首届业主委员会委员候选人名单；

（三）草拟业主大会议事规则、管理规约、业主委员会换届选举办法、业主委员会工作规则等；

（四）确定首次业主大会会议表决规则；

（五）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他相关工作。

筹备组在确认业主身份及人数、确定业主专有部分建筑面积及其投票权数时，可以向县（市、区）人民政府物业管理、房地产交易或者不动产登记等行政主管部门请求协助提供有关信息。

建设单位和前期物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。筹备组可以向建设单位查询交付的物业专有部分建筑面积、户数等有关资料和数据，建设单位应当予以配合。

筹备组成员不得委托他人代行筹备组的工作。

第二十一条 筹备组组长履行下列职责：

- （一）主持制定筹备组工作规则；
- （二）召集和主持筹备组会议；
- （三）对筹备组会议记录、出具的相关材料予以签字确认；
- （四）签发筹备组公告；
- （五）提请街道办事处（乡镇人民政府）终止筹备组成员资格；
- （六）筹备组赋予的其他职责。

第二十二条 筹备组会议由筹备组组长召集，且应当有三分之二以上的筹备组成员参加；筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意。筹备组成员参加筹备组会议应当在签到表和会议记录上签字，筹备组会议形成决议的，筹备组成员应当注明同意、反对或者弃权的意见；持保留意见拒绝签字的，不影响决议的效力。

筹备组必要时可以邀请街道办事处（乡镇人民政府）司法所

代表、法律顾问、辖区公安干警、小区党组织成员等列席筹备组会议。

第二十三条 筹备组组长不履行或者不适当履行本细则第二十一条规定职责的，经筹备组中二分之一以上成员签字申请，由街道办事处（乡镇人民政府）另行指派。

筹备组中的业主成员被提名为业主委员会委员候选人的，其筹备组成员资格即行终止，筹备组应当从筹备组候补业主推选代表中依次递补并公告。

筹备组成员收受利害关系人提供的利益或者报酬影响筹备工作的，街道办事处（乡镇人民政府）应当终止其筹备组成员资格。

第二十四条 筹备组成立之日起七日内，建设单位应当向街道办事处（乡镇人民政府）及筹备组移交下列文件资料：

- （一）物业管理区域划分资料；
- （二）业主名册；
- （三）房屋及建筑物面积清册；
- （四）建筑规划总平面图；
- （五）共用设施设备交接资料；
- （六）物业服务用房配置确认资料；
- （七）前期物业服务合同；
- （八）临时管理规约；
- （九）物业承接查验协议；

(十) 其他有关的文件资料。

前款第二项所称业主名册是否包含联系方式、通讯地址、身份证号码等信息，由县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）进行明细要求。

本条第一款规定的文件资料中，建设单位已移交前期物业服务人的，前期物业服务人应当向街道办事处（乡镇人民政府）及筹备组提供。

第二十五条 首次业主大会会议经费由建设单位承担。新建物业在竣工验收备案前，建设单位应当向街道办事处（乡镇人民政府）交存首次业主大会会议经费，交存标准为每户三十元且总额最低不少于一万元、最高不超过十万元。首次业主大会筹备经费主要用于与筹备有关的会议场地租赁、文件资料印制等工作开支。业主大会筹备工作结束后，筹备经费仍有剩余的，纳入业主共有资金。

老旧小区首次业主大会会议经费可以由业主自筹解决，也可以由县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门向同级人民政府申请协调解决。

第二十六条 首届业主委员会委员候选人产生办法应当对下列内容作出规定：

- （一）业主委员会委员候选人的人数与资格条件；
- （二）业主参选的具体方式；
- （三）确定业主委员会委员候选人的规则；

(四) 公示及异议的处理;

(五) 选举方式(采用差额选举的,应当明确差额人数);

(六) 与首届业主委员会委员候选人产生有关的其他事项。

第二十七条 筹备组应当按照首届业主委员会委员候选人产生办法,组织推选业主委员会委员候选人。业主委员会委员候选人可以由业主自荐、筹备组推荐,或者由十名以上业主联名推荐。业主为法人或者其他组织的,可以由法定代表人或者授权代表参选业主委员会;业主为自然人的,可以由本人参选业主委员会,但不得委托他人参选。

筹备组应当按照业主委员会委员候选人条件核查参选人的资格,并根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素,确定业主委员会委员候选人名单。鼓励业主中在职或者退休的公职人员、人大代表、政协委员或者热心公益事业的人员参选业主委员会。社区(村)办公用房位于物业管理区域内且登记在居(村)民委员会名下的,居(村)民委员会可指定一名社区专职工作人员参选业主委员会。

筹备组在确定业主委员会候选人名单的过程中,应当提请街道(乡镇)、社区(村)党组织把关。

第二十八条 业主委员会委员候选人应当符合下列条件:

(一) 具有完全民事行为能力;

(二) 遵守国家有关法律、法规;

(三) 遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则;

(四) 模范履行业主义务;

(五) 奉公守法, 品行良好, 公道正派, 热心公益、责任心强;

(六) 有一定的组织能力和必要的工作时间。

公布业主委员会委员候选人的名单以及候选人的竞选承诺等选举材料时应当载明是否受过刑事处罚, 是否有过不良信用记录, 是否违反过临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等信息。

第二十九条 业主大会议事规则应当对下列内容作出规定:

(一) 业主大会名称及相应的物业管理区域;

(二) 定期业主大会会议召开的频次和时间、形式;

(三) 业主投票权数的确定方法;

(四) 业主大会会议表决规则;

(五) 业主大会印章、业主委员会印章的使用和管理;

(六) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用制度;

(七) 业主共有资金的收支审计和公示要求;

(八) 业主委员会委员的资格、人数和任期等;

(九) 业主委员会候补委员的人数、条件、递补顺序等;

(十) 业主委员会换届选举办法及委员补选程序;

(十一) 自行终止、罢免业主委员会委员资格的规定;

(十二) 业主委员会的工作制度和议事规则;

(十三) 其他可以由业主大会议事规则规定的事项。

第三十条 管理规约主要对下列事项作出规定：

(一) 小区党组织参加物业管理重大事项决策的规则和运行机制；

(二) 物业的构成及物业管理方式；

(三) 建（构）筑物使用安全和装饰装修的管理；

(四) 消防、电梯、安防等共用设施设备的使用、维护、管理；

(五) 外来人员、车辆出入有关事项及相应的管理措施；

(六) 涉及本细则第六条规定的公共管理事项；

(七) 突发应急事项及管理措施；

(八) 业主共同管理权的行使及应尽的义务；

(九) 物业专项维修资金的筹集、管理和使用；

(十) 物业共有部分的经营与收益的使用、分配等事项；

(十一) 物业管理区域内的禁止行为；

(十二) 违反管理规约应当承担的责任；

(十三) 其他可以由管理规约规定的事项。

管理规约应当弘扬社会主义核心价值观，遵循公序良俗，尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

第三十一条 首次业主大会会议表决规则应当包括下列内容：

- (一) 表决的事项;
- (二) 业主投票权数的确定方法;
- (三) 票样的内容和要求;
- (四) 投票的方式和计票规则;
- (五) 采用纸质投票时, 纸票的发放、回收及唱票、计票、监票等的具体要求;
- (六) 表决结果及公示的时间、场所;
- (七) 其他相关事项。

第三十二条 筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前, 将下列材料公示不少于七日:

- (一) 业主委员会委员候选人的名单和竞选承诺;
- (二) 本细则第二十条第一款第三项规定的内容;
- (三) 业主人数、专有部分建筑面积及其投票权数。

前款材料与主管部门制定的示范文本不一致或者增减的, 应当以醒目方式将不一致或者增减内容列出或者进行说明。

业主可以对拟提交首次业主大会会议审议的公示材料提出书面异议; 提出书面异议的, 筹备组应当复核或者修改, 并书面告知异议人。

筹备组应当在首次业主大会会议通知公告前将首次业主大会会议审议材料报送社区(村)党组织。

第三十三条 筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前将会议通知进行公告。首次业主大会会议通知的内容应当包括:

- (一) 会议的形式、时间、地点；
- (二) 业主总人数，专有部分总面积；
- (三) 本细则第二十条第一款第三项规定的内容；
- (四) 投票人的权利和义务；
- (五) 表决票、选票票样，以及首次业主大会会议表决规则；
- (六) 与首次业主大会会议有关的其他内容。

采用纸质投票的，筹备组应当对纸质票的发放、回收情况进行登记，并将登记情况与首次业主大会会议投票结果一并进行公告。

首次业主大会会议表决规则有规定的，业主签收纸质票或者在投票期间登录电子投票系统的，视为参与表决。

第三十四条 筹备组应当自成立之日起三个月内完成首次业主大会会议筹备工作。不能完成的，经街道办事处（乡镇人民政府）批准，筹备工作可以延期一次，但延长时间不得超过三个月。筹备组应当自成立满三个月后的七日内向街道办事处（乡镇人民政府）提出延期申请。

筹备组自成立之日起三个月内未完成首次业主大会会议筹备工作且未按照前款规定提出延期申请或者未经街道办事处（乡镇人民政府）批准、因筹备组成员辞职过半数或者因其他原因已造成筹备组不能履行职责时，街道办事处（乡镇人民政府）应当在物业管理区域内显著位置公告并说明理由。筹备组自公告之日起解散。

第三十五条 业主应当按照首次业主大会会议通知进行投票，行使业主权利。同一业主在投票期间只能行使一次投票权。

投票结束后，筹备组应当按照首次业主大会会议表决规则的规定进行计票。必要时可邀请公证机构公证。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约和业主大会会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

第三十六条 筹备组应当将首次业主大会会议投票结果进行公告，并将业主大会成立有关资料移交业主委员会。

筹备组在业主委员会首次会议召开后即自行解散。

第三十七条 业主大会成立后，应当通过召开业主大会会议的方式，决定下列事项：

（一）修改管理规约、业主大会议事规则、业主大会会议表决规则、业主委员会换届选举办法及业主委员会工作规则；

（二）换届选举业主委员会，罢免或补选业主委员会委员；

（三）是否设立或者撤销业主监督委员会；

（四）是否设立或者撤销业主代表会议；

（五）听取和审议业主委员会工作报告、业主共有资金收支审计报告和公示情况；

（六）业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，及业主委员会委员工作津贴的来源、支付标准；

（七）改变或者撤销业主委员会、业主监督委员会以及业主代表会议不适当的决定；

- (八) 物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务人；
- (九) 物业服务内容、标准，物业服务收费及调整方案；
- (十) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (十一) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (十二) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (十三) 改变物业共有部分的用途或者利用物业共有部分进行经营；
- (十四) 利用物业共有部分进行经营的方式及所得收益的分配与使用；
- (十五) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会作出决定，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。决定前款第十一项至第十三项规定的事项，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；决定前款中的其他事项，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。

业主大会决定本条第一款第八项至第十四项的事项前，业主委员会应当主动向社区（村）党组织和居（村）民委员会报告。

第三十八条 业主大会会议包括定期业主大会会议和临时业主大会会议。

定期业主大会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临时业主大会会议：

（一）专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主提议；

（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。

第三十九条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者利用互联网平台的形式召开。业主委员会应当在业主大会会议召开前十五日内将会议通知进行公告。采用书面征求意见的形式召开的，有关要求按照本细则第三十三条中纸质投票的有关规定执行。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

对业主大会作出的决定，业主委员会应当于业主大会会议结束之日起七日内进行公告。

业主大会成立及业主委员会换届有关资料、业主大会会议的投票表决、选举的全部资料应当保存至业主委员会任期结束后两年。业主可以查询、复制相关原始资料，并依法实施监督，但涉及他人隐私的除外。

第四十条 业主大会会议确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分建筑面积和建筑物总面积：

（一）专有部分建筑面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，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，按照以上的统计总和计算；

（二）业主大会议事规则中应当规定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积，并规定业主行使该特定空间投票权利的范围。前者未规定的，特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积；后者未规定的，业主行使投票权利的范围仅限于与该特定空间使用有关的事项。

第四十一条 业主大会会议确定业主投票权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）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专有部分，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，按照以上的统计总和计算；

（二）一个专有部分有两个或者两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，投票权数按一人计算。

第四十二条 业主大会会议投票表决意见分为同意、反对、弃权三类。

采用书面征求意见的形式召开业主大会会议的，业主投票表决意见应当由业主本人签名或盖章。

采用线上（电子投票系统、微信、短信、QQ、邮箱等）形式召开业主大会会议的，应当确定投票人的业主身份。

第四十三条 业主为无民事行为能力人或者限制民事行为

能力人的，由其法定监护人代为行使投票权。业主为法人的，由法定代表人或者授权代表行使投票权；业主为非法人组织的，由非法人组织授权代表行使投票权。

需经业主表决的事项，业主可以委托代理人投票。委托代理人投票的，投票时应当一并投递授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由业主签名或者盖章。

业主不自行投票也不委托代理人投票的，不得以未参加投票为由不服从业主大会的决定。

第四十四条 在满足实名投票的条件下，鼓励采用电子投票系统进行投票。

鼓励县级以上人民政府物业管理行政主管部门建立电子投票系统，向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及业主、业主大会、业主委员会等免费提供使用。

第四十五条 物业管理区域内业主人数较多的，业主大会可以决定设立业主代表会议，履行业主大会赋予的职权职责。业主代表以幢、单元、楼层等为单位推选；业主代表的名额数量、分配原则、任职条件、推选程序、任期时限、工作职责等事项应当在业主大会议事规则中明确，业主代表的任期不得超过当届业主委员会任期。业主大会也可以撤销业主代表会议。

业主代表在召开业主代表会议三日前，应当就业主代表会议拟讨论的事项书面征求其所代表业主的意见；需要投票表决的，

业主代表应当如实向业主代表会议提交所代表业主的投票表决意见，不得对所代表业主的投票表决意见进行隐匿、伪造、篡改、损毁。

第四十六条 物业管理区域内，业主可以以分期建设的部分、片区、栋（幢）、单元为单位，共同决定本单位范围内物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，不得损害本单位范围之外业主的合法权利。具体议事范围、议事方式和程序应当在管理规约或者业主大会议事规则中规定。

第四章 业主委员会

第四十七条 业主委员会由业主选举产生。

业主委员会由五至十一人的单数组成，具体人数根据物业管理区域规模确定。业主委员会可设候补委员，但候补委员人数不超过正式委员人数。

业主委员会实行任期制，每届任期三至五年，业主委员会委员可以连选连任。

第四十八条 业主委员会设主任一名、副主任一至二名。

业主委员会应当自选举产生后七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

第四十九条 首届业主委员会应当自业主大会成立之日起三十日内，将业主大会会议决定、管理规约、业主大会议事规则、业主委员会委员名单等材料报送物业所在地的街道办事处（乡镇

人民政府)备案,并书面告知居(村)民委员会。

备案材料齐备的,由街道办事处(乡镇人民政府)在收到备案材料十五个工作日内发出备案通知书,并抄送县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门。

街道办事处(乡镇人民政府)应当在业主委员会办理备案手续后七日内组织业主委员会委员进行物业管理法律、法规及政策培训。

第五十条 业主委员会履行下列职责:

- (一) 执行业主大会的决定和决议;
- (二) 召集业主大会会议;
- (三) 向业主大会报告物业管理的实施情况、业主共有资金收支及公示情况,以及自身履职情况;
- (四) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务人履行物业服务合同;
- (五) 提出物业服务内容、标准和物业服务收费及调整方案,并草拟物业服务合同,提交业主大会决定;
- (六) 代表业主与业主大会续聘或者选聘的物业服务人签订物业服务合同;
- (七) 监督管理规约的实施;
- (八) 督促业主交纳物业费及其他相关费用;
- (九) 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用;拟定物业专项维修资金的账户补建和资金续交方案,提交业主大会决定;

(十)调解业主、物业使用人之间在物业管理活动中的纠纷，并配合、协助有关行政主管部门对物业管理活动中的纠纷进行调查处理；

(十一)提出业主共有资金收支方案，必要时起草业主大会议事规则、管理规约的修订案，提交业主大会决定；

(十二)处理业主大会的日常管理事务；

(十三)法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

第五十一条 业主委员会主任负责主持业主委员会日常工作，并履行下列职责：

(一)组织执行业主大会、业主委员会的决定；

(二)召集和主持业主委员会会议；

(三)督促业主委员会委员履行职责；

(四)按照业主大会、业主委员会的决定，签署有关文书。

业主委员会主任因故不能履行职责时，可以委托副主任代为履行主任职责，但时间不得超过六个月。

第五十二条 业主委员会应当建立、维护业主和物业使用人的联系方式、通讯地址等信息，并确保信息安全。

禁止篡改、泄露、出售业主和物业使用人的个人信息，除用于业主大会会议及物业管理相关活动外，禁止向他人非法提供个人信息。

第五十三条 业主委员会应当遵守下列议事规则：

(一)业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主

大会的决定召开业主委员会会议。会议召开七日前，应当在物业管理区域内公告会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；

（二）经三分之一以上委员提议，业主委员会应当在七日内召开业主委员会会议；

（三）对物业专项维修资金的筹集和使用，物业共有部分的经营及所得收益的分配与使用等业主共同决定的重大事项，业主委员会应当召开业主委员会会议进行研究；

（四）召开业主委员会会议前，应当告知居（村）民委员会，并听取其意见；

（五）业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员半数以上同意，且业主委员会委员不能委托代理人参加会议；必要时，业主委员会会议可以邀请有关业主列席；

（六）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，应当经参会委员签字确认，加盖业主委员会印章，并自作出决定之日起三日内将决定的事项进行公告。

第五十四条 业主委员会应当建立下列工作制度：

（一）工作档案管理制度，记录物业管理活动中各项重要事项并存档；

（二）财务管理制度，建立财务账簿，明确收支范围，确定费用开支的审批权限及程序；

（三）定期接待制度，听取业主和物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作的意见和建议，接受业主和物业使用人的咨

询、投诉和监督；

（四）信息公开制度，及时在物业管理区域内向业主、物业使用人公开有关物业管理情况和资料；

（五）印章管理制度，规范业主大会印章及业主委员会印章的制作、保管、使用等；

（六）专职工作人员制度，经业主大会同意，业主委员会可以聘请专职工作人员，负责处理业主委员会的日常事务。专职工作人员的工作职责由业主大会议事规则规定；

（七）突发应急事故处理制度，积极配合有关行政主管部门及物业服务人处理物业管理区域内各类突发应急事故。

第五十五条 业主委员会的工作档案主要包括下列内容：

（一）业主大会会议、业主委员会会议记录、纪要及决定；

（二）首次业主大会会议筹备有关资料、业主委员会选举、换届及备案的有关材料；

（三）管理规约、业主大会议事规则；

（四）业主及物业使用人名册；

（五）物业管理区域划分资料；

（六）房屋及建筑物面积清册；

（七）建筑规划总平面图；

（八）物业共有部分运行状况报告及交接资料；

（九）物业服务用房配置确认资料；

（十）物业服务合同及有关业务往来文件；

- (十一) 业主、物业使用人的意见、建议;
- (十二) 物业专项维修资金、经营性收益相关资料;
- (十三) 业主委员会工作情况报告;
- (十四) 其他相关材料。

业主委员会应当指定专人保管工作档案。

第五十六条 业主委员会应当及时公布下列信息:

- (一) 业主委员会的联系人及联系电话;
- (二) 业主大会议事规则、管理规约;
- (三) 业主大会和业主委员会决定;
- (四) 物业服务合同;
- (五) 经业主大会决定占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位及其处分情况;
- (六) 业主委员会的履职情况、物业管理的实施情况, 以及业主共有资金收支、审计情况;
- (七) 物业专项维修资金的筹集、管理和使用情况;
- (八) 物业共有部分的经营收益及其分配与使用详细情况;
- (九) 业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴及专职工作人员薪酬详细情况;
- (十) 其他应当向业主、物业使用人公开的情况和资料。

前款第一项至第五项规定的信息应当持续公布; 第六项至第十项规定的信息, 应当于每年三月底前按年度公布, 公示时间不少于三十日。

业主、物业使用人有权查询、复制本条第一款规定的信息及
相关原始资料并依法实施监督，业主委员会应当予以配合，但涉
及他人隐私的除外。

第五十七条 业主大会决定续聘前期物业服务人的，业主委
员会应当与前期物业服务人重新签订物业服务合同；业主大会决
定选聘新的物业服务人的，业主委员会应当与业主大会选聘的物
业服务人签订物业服务合同。鼓励在物业服务合同中明确根据物
业服务质量评价结果约定相应的奖惩措施。

业主大会决定采用协议方式选聘物业服务人的，业主委员会
应当提出物业服务人选聘方案。选聘方案应当包括三家以上备选
的物业服务人的基本情况、物业服务事项、物业服务质量标准、
物业服务收费及调整方案、物业服务用房的管理和使用、物业服
务期限、物业服务交接等，并应当予以公示，公示时间不少于七
日。业主委员会根据业主意见对公示内容调整后，提请业主大会
决定。

业主大会决定采用招标方式选聘物业服务人的，业主大会应
当同时决定是否授权评标委员会直接确定中标人；业主委员会应
当依照招标投标法律、法规及业主大会的决定组织招标。

未经管理规约或者业主大会议事规则规定，业主委员会成员
不得成为业主大会选聘的物业服务人的法定代表人或者实际控制
人。

第五十八条 业主大会依法选聘新的物业服务人的，业主委

员会应当督促原物业服务人移交物业服务用房、相关设施、物业服务所必须的相关资料等，并与其办理移交手续；移交手续办理完成后，业主委员会应当督促原物业服务人及时退出物业服务项目。原物业服务人不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒不退出或者拒不办理移交手续。

业主委员会应当与业主大会新选聘的物业服务人办理移交手续。原物业服务人不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

交接过程中，必要时业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助。

第五十九条 业主大会、业主委员会工作经费、业主委员会委员津贴和专职工作人员薪酬，由全体业主共同分摊或者从经营性收益中列支，具体标准由业主大会决定。

业主委员会应当对业主大会、业主委员会工作经费、业主委员会委员津贴和专职工作人员薪酬建立账册，并按照本细则第五十六条第二款的规定按年度公布，接受业主的监督。鼓励在业主大会议事规则中规定业主大会年度审计相关事项，业主委员会应当按照该规定委托审计机构进行审计。

业主委员会办公用房从物业服务用房中安排，面积不低于二十平方米。无物业服务用房的老旧小区，业主委员会办公用房可以根据小区实际情况适当安排。业主委员会办公用房应当主要用于业主委员会办公、业主委员会会议及资料存放。

第六十条 业主委员会办理备案手续后，应当持街道办事处（乡镇人民政府）出具的备案证明到公安机关指定的单位刻制业主大会印章、业主委员会印章。

印章印文中业主大会、业主委员会名称应当与地名管理部门批准的物业名称保持一致；业主委员会印章印文中可以包含业主委员会届别。

业主委员会应当指定专人负责保管业主大会印章和业主委员会印章。违反印章管理使用制度造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应责任。

第六十一条 鼓励业主大会在商业银行设立业主共有资金账户，办理物业管理区域业主共有资金收支手续。

设立业主共有资金账户的，管理规约或者业主大会议事规则中应当规定账户开设、业主共有资金范围及管理制度等相关事项。业主、业主委员会通过共享银行数据依法监督共有资金的筹集、管理和使用。

物业费纳入业主共有资金范围的，物业服务人可以通过共享银行数据依法监督该项业主共有资金的收支等事项。

第六十二条 有下列情形之一的，业主委员会应当开立业主大会的结算账户：

- （一）业主大会决定利用物业共有部分进行经营的；
- （二）业主大会决定自行管理物业专项维修资金的；
- （三）业主大会决定设立结算账户的。

业主委员会应当严格按照财务管理制度对业主大会的结算账户进行管理。

利用物业共有部分进行经营所得的收益，应当通过业主大会的结算账户进行管理、使用。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，应当通过业主大会的结算账户并依照有关法律、法规和国家、省有关规定筹集、使用物业专项维修资金。

第六十三条 本届任期届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会。

新一届业主委员会选举期间，除管理规约有规定的，以及消除重大安全隐患等需使用经营性收益的情形外，业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

- （一）选聘、续聘或者解聘物业服务人；
- （二）调整物业费标准；
- （三）其他重大事项。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。

鼓励在业主大会议事规则中规定业主委员会换届审计相关事项。利用物业共有部分进行经营的，业主委员会应当在任期届满三个月前委托审计机构进行审计，审计费用从经营性收益中列支。

第六十四条 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时增补。委员空缺由候补委员按照候补顺序依次递补，或者根据

业主大会议事规则的规定增补。

业主委员会应当适时组织召开业主大会会议，补选业主委员会委员及候补委员。

空缺委员人数超过百分之五十的，业主委员会应当停止工作。业主委员会停止工作期间，业主委员会委员不得以业主委员会名义作出任何决议。

第六十五条 业主委员会换届或者委员补选完成后，新一届业主委员会、业主委员会应当参照本细则第四十九条的规定报送备案；新一届业主委员会、补选的业主委员会委员应当接受街道办事处（乡镇人民政府）组织的培训。

第六十六条 业主委员会及业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人、有利害关系的业主或者物业使用人提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业费、停车费等应缴费用；
- （四）拒不交纳物业专项维修资金或者物业费及其他相关费用；
- （五）擅自动用物业专项维修资金；
- （六）未经业主大会同意，擅自与物业服务人签订、变更或者解除物业服务合同；

（七）将业主的联系方式、通讯地址等个人信息用于与物业管理无关的活动；

（八）擅自使用业主大会印章或者业主委员会印章；

（九）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

（十）拒不按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会会议；

（十一）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权擅自作出决定；

（十二）阻挠、抗拒业主大会行使职权；

（十三）违反法律、法规、管理规约或者可能妨碍公正履行职务、侵害业主合法权益的其他行为。

第六十七条 业主委员会委员有下列情形之一的，经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主或者三分之一以上的业主委员会委员提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权有权终止其委员资格：

（一）出现本细则第六十六条规定的情形的；

（二）拒不履行业主委员会委员职责的；

（三）无故缺席业主委员会会议连续三次以上或者一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

（四）被列为严重失信行为人或者失信被执行人的；

（五）法律、法规、管理规约、业主大会议事规则规定的其

他情形。

第六十八条 业主委员会委员有下列情形之一的，其业主委员会委员资格自行终止：

- （一）不再具备业主身份的；
- （二）因疾病等原因丧失履职能力或民事行为能力的；
- （三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- （四）任职期间被追究刑事责任的；
- （五）法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他情形。

第六十九条 业主委员会应当自任期届满之日起十五日内，将保管的工作档案、印章及业主共有的其他财物移交新一届业主委员会。

业主委员会在任期届满前未组织召开业主大会会议进行换届选举或者业主委员会委员集体辞职的，应当以书面形式向街道办事处（乡镇人民政府）报告，并在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，将工作档案、印章及业主共有的其他财物移交居（村）民委员会。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起七日内将其保管的工作档案、印章及属于业主共有的其他财物移交业主委员会。

第五章 物业管理委员会

第七十条 物业管理区域内出现下列情形之一时，鼓励组建物业管理委员会：

（一）尚不符合国家或省规定的召开首次业主大会会议的条件，但首套房屋交付满两年的；

（二）符合召开首次业主大会会议条件但未提出成立筹备组的申请，时间超过一年的；

（三）提出成立筹备组申请，非因街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会原因，三十日内未能成立筹备组的；

（四）筹备组未能在三个月内组织召开首次业主大会会议的；

（五）首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的；

（六）业主委员会任期届满未能选举新一届业主委员会的；

（七）业主委员会集体辞职或者因空缺委员人数超过百分之五十停止工作的。

物业管理委员会由街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会组建。物业管理委员会由居（村）民委员会指定的代表和业主代表组成，人数为五人至十三人单数，其中业主代表不得少于成员总数的二分之一。物业管理委员会主任由居（村）民委员会的代表担任。物业管理委员会成员可以兼任筹备组成员。

物业管理委员会自业主委员会产生之日起自动解散，任期一般不超过二年。

第七十一条 物业管理委员会负责推动成立业主大会、选举

产生业主委员会，并监督物业服务人依法履行物业服务合同；必要时，经街道办事处（乡镇人民政府）同意，可组织业主共同决定其他物业管理事项。

物业管理委员会成立前，全体业主已表决通过业主大会议事规则、管理规约的，应当遵守其规定，且业主代表产生的条件和方式按照其中业主委员会候选人产生的条件和方式执行；尚未表决通过业主大会议事规则、管理规约的，物业管理委员会在推动首次业主大会会议筹备工作时，应当参照本细则有关规定执行。

物业管理委员会应当参照本细则业主委员会有关规定报送备案、接受培训、委托审计。

第六章 业主监督委员会

第七十二条 业主大会可以设立业主监督委员会，负责监督业主委员会的工作，履行业主大会赋予的其他职责。

设立业主监督委员会的，业主监督委员会应当参照本细则业主委员会有关规定报送备案、接受培训。

第七十三条 业主监督委员会由业主大会选举产生，组成人数为三至五人的单数。业主监督委员会的选举办法及具体人数由业主大会决定。

第七十四条 业主监督委员会委员产生程序、任职条件参照本细则业主委员会委员有关规定执行。鼓励具有财务、审计、法律等专长的业主参选业主监督委员会。

业主不得同时担任同一物业管理区域的业主委员会委员和业主监督委员会委员。与业主委员会委员存在利害关系的人员不得担任业主监督委员会委员。国家和省另有规定的，从其规定。

第七十五条 业主监督委员会任期届满期限与业主委员会任期届满期限一致。业主监督委员会委员可以连选连任。

第七十六条 业主监督委员会履行下列职责：

（一）督促业主委员会按照业主大会议事规则、管理规约的规定履行职责；

（二）受邀列席业主委员会会议，监督业主委员会的决策过程，并提出有关质询；

（三）监督业主委员会的工作档案及印章管理、业主共有资金管理、物业共有部分维修、更新和改造工程项目管理等情况；

（四）定期审查业主委员会的工作报告及年度工作计划、业主大会结算账户或者业主共有资金账户收支情况，并将审查情况向全体业主公示；

（五）及时纠正业主委员会及业主委员会委员违反法律、法规、管理规约及业主大会议事规则的行为；

（六）向业主大会提出对业主委员会、业主委员会委员、专职工作人员工作的监督建议；

（七）业主委员会拒不接受监督时，及时向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会报告；

（八）定期向业主大会报告履职情况；

(九) 业主大会赋予的其他职责。

业主监督委员会应当对业主委员会作出决定的程序、内容进行审查，防止业主委员会作出的决定违反管理规约、业主大会议事规则规定或者侵害公共利益。

第七章 指导和监督

第七十七条 县（市、区）人民政府物业管理行政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，及时处理物业管理活动中的投诉。

第七十八条 在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合居（村）民委员会依法开展工作，支持居（村）民委员会依法履行自治管理职责，并接受其指导和监督。

召开业主大会会议，街道办事处（乡镇人民政府）应当给予指导和协助。

第七十九条 业主委员会及业主委员会委员有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正，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：

- （一）作出与本物业管理区域物业管理活动无关的决定；
- （二）违规使用业主大会印章或者业主委员会印章；
- （三）拒不按照规定移交业主委员会的工作档案、印章及属于业主共有的其他财物；
- （四）越权决定本细则第三十七条第一款规定的事项；

(五) 出现本细则第六十六条规定的情形;

(六) 法律、法规规定的其他情形。

第八十条 业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议, 或者发生应当召开业主大会临时会议的情况, 业主委员会不履行组织召开业主大会会议职责的, 街道办事处(乡镇人民政府)应当责令业主委员会在十五日内召开; 逾期仍不召开的, 街道办事处(乡镇人民政府)应当指导居(村)民委员会及时组织召开。

第八十一条 业主委员会主任或者副主任无正当理由不履行职责的, 街道办事处(乡镇人民政府)应当督促其履行。业主委员会主任、副主任全部辞职的, 街道办事处(乡镇人民政府)应当督促业主委员会其他委员召集业主委员会会议, 推选新的业主委员会主任、副主任。

第八十二条 业主委员会或者业主委员会委员不按照本细则第六十九条的规定移交工作档案、印章及属于业主共有的其他财物的, 业主或者居(村)民委员会可以请求街道办事处(乡镇人民政府)督促移交。

第八十三条 建设单位不按照本细则第二十四条规定移交文件资料或者不按照本细则第二十五条规定承担首次业主大会会议经费的, 以及物业服务人不按照本细则第五十八条规定办理移交手续、退出或者阻挠新物业服务人进场的, 县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门应当责令限期改正; 逾期仍不改正的,

应当进行行政约谈，约谈记录记入信用档案，并按照有关法规的规定实施处罚。

第八十四条 街道办事处（乡镇人民政府）可以组织召开物业管理联席会议，协调解决物业管理区域内的物业管理问题。物业管理联席会议由县（市、区）人民政府相关行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、辖区派出所、社区（村）党组织、居（村）民委员会、小区党组织、业主委员会（物业管理委员会）和物业服务人等方面的代表参加。

第八章 附则

第八十五条 本细则所称公示、公告、公布，包括下列方式：

- （一）在物业管理区域的公告栏及其他显著位置公开张贴；
- （二）在物业管理信息平台、微信公众号公开发布；
- （三）经业主同意，在业主的手机等移动终端上通过短信、微信等方式发布。

第八十六条 本细则中所称的“以上”“届满”“满”均包括本数，“少于”不包括本数。

第八十七条 本细则自 2026 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 31 日止。