

附件 3

首次业主大会会议表决规则示范文本

小区首次业主大会会议表决规则

第一条 为了规范首次业主大会会议的召开，充分保障业主依法行使共有和共同管理权利，根据相关法律、法规、规章、规范性文件的规定，制定本规则。

第二条 本规则适用于本小区全体业主表决业主大会议事规则、管理规约和选举首届业主委员会。

第三条 首次业主大会会议开始（投票）前，首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）应当将会议通知及表决票、选票等资料送达业主，并将业主委员会委员（含候补委员）候选人名单及竞选承诺、个人简历宣传资料、管理规约、业主大会议事规则（含业主委员会换届选举办法、业主委员会工作规则、业主大会会议表决规则）等内容进行公示公告。

第四条 参加首次业主大会会议，业主的身份及其所拥有的专有部分建筑面积按照相关法律、法规、规章、规范性文件的规定逐户进行认定；对物业管理区域内不能办理产权登记的车位、杂物间、摊位等特定空间，计入 不计入业主的专有部分建筑面积。

第五条 参加首次业主大会会议，业主宜自行投票；采用纸质方式投票且业主因故不能到场的，可由业主本人填写表决票、选票后，委托其他业主代为投递。代为投递的票面必须清晰、按要求准确勾选，不得修改。

业主可以委托代理人投票，但须书面出具授权委托书。

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否认首次业主大会会议的决议。

第六条 首次业主大会会议表决票、选票内容包括下列信息：

- (一) 对业主大会议事规则及管理规约的表决意见;
- (二) 对业主委员会候选人的选举意见;
- (三) 首次业主大会会议表决规则 (即本规则);
- (四) 业主委员会候选人名单及竞选承诺;
- (五) 投票注意事项。

前款第四项候选人名单按照以下第_____种方式排序:

- (1) 姓氏笔划数从少到多;
- (2) 姓氏拼音首字母;
- (3) 候选人抽签顺序;
- (4) _____。

采用纸质方式投票的, 纸票应当编号, 且还需载明房屋栋号、房号、投票人、领票人等必备信息。纸票包括表决选举票和存根两部分, 两部分的编号应当一致。

第七条 首次业主大会会议投票采用以下第_____种方式 (可多选):

- (一) 电子投票 (投票系统名称为: _____);
- (二) 短信或者微信投票;
- (三) 纸质投票。

同一业主同时采用前款规定中两种或者两种以上投票方式的, 统计投票结果时, 在有效投票范围内, 按照电子投票、短信投票、微信投票、纸质投票的顺序计票。

延长投票时间的, 筹备组应当将延长的具体时间等相关信息在投票结束前向全体业主进行公告。

第八条 采用电子投票方式投票的, 筹备组应当提前公告电子投票规则和操作指南, 指导业主进行操作。

电子投票的时间起点和终点设置应当精确至整时。

第九条 采用短信或者微信方式进行投票的, 筹备组应当确认业主的手机号、微信号等信息, 并连同其投票信息一起存档备查。

第十条 采用纸质投票方式投票的, 筹备组应当确认业主的身份。

筹备组应当组建收发票组、计票组、监票组。各组成员由从筹备组招募的热心志愿者业主或物业使用人担任, 筹备组中的业主推选代表被推荐为业主委员会候选人的应当回避, □且与筹备组成员、业主委员会候选人有利害关系的业主应当回避。

第十一条 采用纸质投票方式投票的，由收发票组负责纸票的发放（送达）。纸票的送达可以采用当面送达、放入业主信箱内或者业主建筑物专有部分、邮寄等方式。送达后，收发票组应当保留签收存根。

送达纸票时，应当一并送达首次业主大会会议通知及空白的授权委托书。

发放纸票的时间为_____个工作日。筹备组应当对发放（送达）及回收情况进行公告。

第十二条 表决意见、选举意见均为同意、反对、弃权三类。

在填写业主大会议事规则、管理规约的表决意见和业主委员会候选人的选举意见时，为提高表决选举成功的可能性，请业主认真阅读表决选举票上的注意事项，规范填写自己的意见。

业主书面委托其他人投票的，授权委托书应当与表决选举票粘贴或者折叠在一起投入票箱。

第十三条 采用纸质投票方式投票的，投票时间以首次业主大会会议通知的时间为准。发放纸票与投票可以同时进行。投票可以采用流动投票、集中投票或者两种形式同时进行的方式。

每天投票结束时，收发票组应将票箱放置到_____（经居（村）民委员会协调、指定的安全地点）。任何人不得开箱或者毁损票箱。

第十四条 为提高准确率和工作效率，通过下列方式对首次业主大会会议的所有投票进行计票：

- （一）首次业主大会会议采用的电子投票系统；
- （二）计算机；
- （三）_____。

第十五条 采用电子投票方式投票的，电子投票结束后，计票由电子投票系统自动完成。

采用纸质投票方式投票的，应当在街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的指导下，由计票组、监票组进行公开唱票、验票、录票（将投票信息录入电子投票系统或者计算机，并将票面进行扫描或拍照后上传、保存）。

采用短信或者微信方式进行投票的，计票参照纸质票进行（将投票信息录入电子投票系统或者计算机，并将页面截图后上传、保存）。

第十六条 唱票、计票过程邀请不邀请公证机构进行公证。

筹备组在首次业主大会会议投票结束后_____日内统计出投票结果并进行公告。

第十七条 筹备组应当对首次业主大会会议的投票结果及其公告情况、业主的投票信息进行归档、保存，以备核查。

纸质投票的，纸票直接存档；短信或者微信投票的，短信或者微信内容应当截图打印存档；电子投票的，从电子投票系统打印投票信息存档。

业主可以查询本人的投票信息。

第十八条 首次业主大会会议应当有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（即“双三分之二”）的业主参与表决。参与表决的票权按照下列方式统计：

按照参加业主大会会议的票权进行统计（不分议题统计）；

按照业主的真实意思表示进行统计（按每个议题单独统计）。

第十九条 参与表决业主大会议事规则的投票结果中，专有部分面积过半数的业主且人数过半数（即“双过半”）的业主持“同意”意见的，即为业主大会议事规则表决通过。

参与表决管理规约的投票结果中，“双过半”的业主持“同意”意见的，即为管理规约表决通过。

第二十条 业主委员会的选举按照下列方式确定结果：候选人中所得参与表决票数“双过半”的人数大于或者等于业主委员会正式组成人数（不含候补委员人数）的，业主委员会选举获得通过；所得票数“双过半”的候选人按照所得票数（面积票权占比与人数票权占比之和）高低依次当选正式委员、候补委员；候补顺序仍以所得票数（面积票权占比与人数票权占比之和）的高低依次确定。当选的候补委员人数不足，不影响业主委员会选举获得通过。

第二十一条 首次业主大会会议结束后，业主大会议事规则及管理规约表决通过且业主委员会选举通过的，业主大会成立。

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。

第二十二条 业主对投票表决选举有异议的，应当及时向筹备组提出；对筹备

组的答复不满意的，可以请求街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。

业主发现首次业主大会会议投票表决选举过程中存在违法行为的，可以向相关行政主管部门举报。

第二十三条 本规则应当与首次业主大会会议通知同时开始公告，直至投票结束。

本规则由筹备组负责解释。