

常州市住房和城乡建设局文件

常住建〔2024〕6号

常州市住房和城乡建设局关于印发 《常州市业主大会和业主委员会指导规则》的通知

各辖（市）区住建局、金坛区城管局、常州经开区建设局，各有关单位：

为规范业主大会、业主委员会的活动，维护业主合法权益，我局制定了《常州市业主大会和业主委员会指导规则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市住房和城乡建设局

2024年1月9日

（此件公开发布）

常州市住房和城乡建设局办公室

2024年1月9日印发

常州市业主大会和业主委员会指导规则

第一章 总则

第一条为了规范业主大会、业主委员会、监事会或监事的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《常州市住宅物业管理条例》等法律法规的规定，结合常州市实际，制定本规则。

第二条本市行政区域内业主大会、业主委员会、监事会或监事等业主组织的成立、选举、换届、日常活动和指导、协助和监督适用本规则。

第三条业主大会、业主委员会、监事会或监事在党的领导下开展物业管理活动。

业主大会、业主委员会、监事会或监事作出决定前，应当将拟决定事项公开征求业主意见，并报告社区居（村）民委员会，听取居（村）民委员会的意见；作出决定后，应自作出决定之日起三日内，将决定文书在物业管理区域内主出入口等显著位置公告，并书面告知社区居（村）民委员会。

对物业管理活动中涉及到本指导规则第二十三条第三、七、十二项规定的事项，应先提交业主委员会党组织或社区（村）党组织会议讨论，形成共识后再提交业主大会决定。

第四条依法登记取得或者通过以下情形取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主：

（一）因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让的，自法律文书或者征收

决定等生效时；

（二）因继承取得物权的，自继承开始时；

（三）因合法建造房屋等事实行为设立物权的，自事实行为成就时。

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，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

第五条 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。

业主大会可以根据工作需要设立监事，三名以上监事可以成立监事会。

一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法履行相应职责。

业主委员会是业主大会的执行机构，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。

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。

第六条 业主大会、业主委员会、监事会或监事应当依法履行自治管理职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动，接受辖市（区）物业管理主管部门和街道、社区居（村）民委员会的指导与监督，接受业主的监督。

第七条 业主有权查阅不涉及他人隐私的业主大会、业主委员会、监事会的会议资料、共有资金和共有财产资料、物业资料等，并有权就物业管理事项向业主委员会、监事会提出询问，业主委

员会、监事会应当自接受询问之日起七日内及时予以答复。查阅涉及业主个人隐私的资料，应当征得相关业主本人同意。

第八条街道办事处（镇人民政府）应当落实属地管理责任，对设立业主大会、选举业主委员会和监事会或监事给予指导和协助，监督业主大会、业主委员会、监事会或监事依法履行职责，建立健全党建引领下的社区居（村）民委员会、业主委员会、监事会或监事、物业服务企业协调运行机制。

社区居（村）民委员会应当依法做好或者依法协助街道办事处（镇人民政府）做好业主大会、业主委员会、监事会或监事有关工作。

辖市（区）物业管理主管部门应当加强对街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会有关工作人员的业务培训，加强对业主大会、业主委员会、监事会或监事的业务指导。

第二章 业主大会筹备

第九条符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会）会议：

（一）物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的；

（二）物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的。

新建住宅小区符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当在三十日内，向物业管理区域所在地街道办事处（镇人民政府）书面提出召开首次业主大会会议的申请，并按照《江苏省物业管理条例》的规定报送筹备首次业主大会会议所需资料。

十人以上业主公开联名可以向街道办事处（镇人民政府）或者辖市（区）物业管理主管部门书面提出召开首次业主大会会议的申请。辖市（区）物业管理主管部门收到申请的，应当在五个工作日内书面通知街道办事处（镇人民政府）。街道办事处（镇人民政府）应当及时审核是否符合召开首次业主大会会议条件，已符合条件而建设单位尚未按照规定报送相关资料的，应当督促建设单位报送；建设单位应当及时报送。

第十条街道办事处（镇人民政府）应当自收到申请之日起六十日内，按照《江苏省物业管理条例》的规定，组织成立首次业主大会会议筹备组。建设单位不派员参加的，不影响筹备组的成立。

筹备组成员人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员不少于筹备组成员的百分之六十，并应当符合业主委员会成员任职条件。

街道办事处（镇人民政府）应当对筹备组成员开展筹备相关培训。

第十一条筹备组业主成员由业主自荐或者推荐产生。鼓励自荐或者推荐中共党员、人大代表、政协委员、离退休干部、公职人员、网格员以及社区志愿者身份的业主参加筹备组。筹备组业主成员不得担任首届业主委员会委员。

业主自荐或者推荐时，应当说明进入筹备组业主成员的姓名、年龄、职业、工作单位、联系方式、不动产登记信息等。街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会应当对筹备组业主成员人选的审核把关。

筹备组组长由街道办事处（镇人民政府）指定人员担任。

第十二条街道办事处（镇人民政府）应当将确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内主要出入口等显著位置公示七日以上。

公示期间，业主对所公示筹备组成员有异议的，可以书面向街道办事处（镇人民政府）提出异议请求，并提供异议请求的有关证明材料。街道办事处（镇人民政府）收到业主书面异议请求后，应当予以协调解决。公示期满后，不再受理异议请求。

第十三条筹备组成员名单公示无异议或者异议已经协调解决的，应当发布筹备组成立公告。筹备组自公告发布之日起成立。

筹备组成立后发布的通知或者公告，应当加盖筹备组印章。

第十四条在筹备组开展筹备工作过程中，业主成员不得随意退出或者不参加筹备工作。在出现业主成员中途退出或者不参加筹备工作等情况的，其筹备组成员资格即行终止，筹备组前期开展的工作有效，筹备组可继续开展工作。街道办事处（镇人民政府）同时进行筹备组业主成员的推荐和确定工作。

第十五条筹备组应当履行下列职责：

（一）确认并公示业主身份、人数和业主专有部分面积，确定业主投票权数；

（二）确定召开首次业主大会会议的时间、地点、形式和内容；

（三）草拟管理规约、业主大会议事规则、筹备组工作规则；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定首届业主委员会成员候选人产生办法，确定业主委员会成员候选人名单；

（六）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

第十六条筹备组应当遵守以下工作原则：

- （一）筹备组会议由筹备组组长召集和主持；
- （二）筹备组作出的决定应当经筹备组过半数以上成员同意；
- （三）筹备组会议要形成书面记录，并经筹备组组长签字确认；
- （四）筹备组成员是自然人的，不能委托代理人参加会议；
- （五）筹备组应当自公告成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

第十七条筹备组组长履行以下职责：

- （一）召集和主持筹备组会议；
- （二）对筹备组会议的会议记录予以签字确认；
- （三）签发筹备组公告；
- （四）在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况的书面材料上签字；
- （五）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

街道办事处（镇人民政府）认为筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，根据筹备组工作规则约定另行指定组长。

第十八条建设单位、业主、物业服务企业应当对筹备组筹备工作和召开首次业主大会会议给予配合，不得阻扰。

筹备组需要查询建筑物面积清册、核实业主身份等事项的，由街道办事处（镇人民政府）出具相应衔接函件，自然资源和规划、住房城乡建设等有关主管部门按照函件载明事项，依法予以协助。

第十九条管理规约应当包含以下事项：

- (一) 物业使用、维护、管理;
- (二) 建筑物及其附属设施的维修资金筹集、管理和使用;
- (三) 物业共有部分的经营与收益分配;
- (四) 业主共同利益的维护与共同管理权的行使;
- (五) 业主应履行的义务;
- (六) 违反管理规约应当承担的责任;
- (七) 其他事项。

第二十条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定:

- (一) 业主大会名称及相应的物业管理区域;
- (二) 业主大会会议召开的形式、时间和议事方式;
- (三) 业主大会会议的表决程序;
- (四) 业主委员会的职责;
- (五) 业主委员会议事规则;
- (六) 业主委员会成员的资格、人数和任期等;
- (七) 业主委员会换届程序、补选办法等;
- (八) 业主投票权数的确定方法;
- (九) 业主代表的产生方式;
- (十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理;
- (十一) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理;
- (十二) 业主共有资金账户的使用和管理;
- (十三) 其他事项。

第二十一条 因筹备组成员辞职或者因其他原因造成筹备组不能履行职责或者逾期未完成筹备工作的, 筹备组应当在物业管理区域内主出入口等显著位置公告并自动解散, 自公告之日起将筹备组印章移交至街道办事处(镇人民政府)保管。

第二十二条 召开首次业主大会会议所需筹备经费由建设单位按照市住房和城乡建设局会同市发展和改革委员会发布的《关于规范住宅小区首次业主大会会议筹备经费管理的通知》的交存标准，在办理房屋所有权首次登记前，将筹备经费交至街道办事处（镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。

首次业主大会会议召开后，筹备组应当将筹备经费的使用情况在物业管理区域内主要出入口等显著位置和市物业管理公共服务平台公示不少于七日。

第三章 业主大会活动

第二十三条 下列事项由业主共同决定：

- （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、监事会或者更换业主委员会、监事会成员；
- （四）改变和撤销业主委员会不适当的决定；
- （五）确定业主大会、业主委员会、监事会工作经费，业主委员会成员工作补贴和标准；
- （六）确定或者变更物业服务内容、服务标准和物业服务收费方案；
- （七）选聘、续聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （八）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （九）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （十）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （十一）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动

动;

(十二) 本物业管理区域内公共收入、公共收益的管理、使用和分配;

(十三) 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。决定前款第九项至第十一项规定的事项,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。

第二十四条 召开业主大会会议,应当于会议召开十五日前通知全体业主,将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内主要出入口等显著位置公示,并报物业所在地的社区居(村)民委员会。公示期内,业主对公示内容提出合理的意见和建议的,业主委员会(筹备组)应当予以参考,并对公示内容进行修改后应按前述要求再次报告并公示。

第二十五条 提交业主大会会议表决的事项,应当尊重社会公德,不得违反法律、法规的规定和损害社会公共利益。

第二十六条 业主大会会议表决可以采用市物业管理公共服务平台、书面征求意见或者集体讨论等方式进行。

业主大会会议采取记名投票方式进行表决,不得对未公示的议题进行表决。

业主大会会议有多项议题,业主仅就部分议题进行投票表决的视为有效投票,纳入该议题投票结果的计算。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权,投票期满后不

得更改。

业主大会会议采取书面方式表决的，会议召集人应当于业主大会会议召开前，印制好表决票，做好表决票印制数量和编号登记，制作表决票发放签收登记表和投票登记表。统票时，应当有业主成员和社区居（村）民委员会代表参与现场监督。

业主大会会议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。

通过市物业管理公共服务平台召开的业主大会的各类事项，按系统自动生成的统计结果进行监督、复核和确认。表决情况应当建立电子档案管理，并向当事人开通免费查阅服务。

对无法使用市物业管理公共服务平台或者书面方式进行投票表决的老年人、残疾人等业主，筹备组或者业主委员会等应当入户提供帮助。

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业主担任监票人、计票人，可以邀请第三方参与监票。监票人、计票人应当签名确认统计的表决结果。

下列人员不得担任业主大会发票人、计票人和监票人：

- （一）业主委员会成员、候补委员本人和配偶及其直系亲属；
- （二）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；
- （三）本物业管理区域物业服务企业员工；
- （四）其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

第二十七条 业主可以委托他人参加业主大会会议。被委托人应当提供委托人和本人身份证明材料、委托人签署的授权委托书、委托人不不动产权属证明的复印件，按照受委托事项、权限以

及时限，代表业主行使权利。当委托人本人参加业主大会会议或明确表示终止委托的，授权委托自动失效。

第二十八条 业主户数超过三百户的，可以幢、单元等为单位共同推选业主代表参加业主大会会议，具体办法在业主大会议事规则中明确。

业主代表在参加业主大会前，应当就业主大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见；凡需投票表决的，业主的赞同、反对、弃权意见须由业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。

业主代表出席业主代表大会会议不得委托他人。业主代表因故不能参加业主代表大会会议的，其所代表的业主可以另行推选临时业主代表参加。

业主代表大会通过的决定与业主大会的决定具有同等效力，对全体业主具有约束力。

第二十九条 首次业主大会会议应当对以下事项依次表决：

- （一）表决通过业主大会议事规则、管理规约；
- （二）选举产生业主委员会；
- （三）表决通过需要首次业主大会会议决议的其他事项。

业主大会议事规则、管理规约的草案经表决未通过的，筹备组应当征求业主意见进行相应修改后，重新组织表决。

第三十条 业主大会会议因故无法按期完成投票的，组织方可以在物业管理区域内公告相关情况，并适当延长期限，但延长期限最长不超过九十日。

第三十一条 业主可以幢、单元为单位，共同决定本幢或者本单元范围内的物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管

理规约，不得与业主大会的决定相抵触。事项范围、议事方式、程序应当在管理规约和业主大会议事规则中约定。

第三十二条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期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，至少每年召开一次，并于会议召开七日前书面告知社区居（村）民委员会，社区居（村）民委员会应当派代表列席会议。

业主大会定期会议审议下列内容：

- （一）上一年度物业管理实施情况的报告、业主委员会工作报告和业主大会收支情况报告；
- （二）下一年度业主大会年度计划和预算方案；
- （三）上一年度公共收入、公共收益使用管理情况；
- （四）物业管理的其他事项。

第三十三条 有下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议或者情形发生之日起二十日内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百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议的；
- （二）经百分之三十以上业主代表提议的；
- （三）经二分之一以上业主委员会成员提议的；
- （四）经街道办事处（镇人民政府）、社区（村）党组织或者社区居（村）民委员会提议的；
- （五）业主委员会成员缺额人数超过成员总数百分之五十或者业主委员会无法正常运作时，由街道办事处（镇人民政府）、社区（村）党组织或者社区居（村）民委员会提议的；
- （六）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，包括但不限于拟选（续）聘和解聘物业服务企业或者其他管理人、计划

外使用建筑物及其附属设施的维修资金、发生重大自然灾害或安全事故需要及时处理等；

（七）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况。

业主提议召开业主大会临时会议的，应当向业主委员会提交共同签名的书面资料。书面资料应有议题、所有提议业主的本人签名、联系方式、房号、业主身份证明等资料。业主委员会应当核实提议人的业主身份。不符合要求的，其提议无效。

第三十四条 物业管理区域的业主大会会议只能由筹备组或换届小组、任期内的业主委员会或者物业管理委员会、社区居（村）民委员会组织召开。

业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，街道办事处（镇人民政府）可以责令业主委员会限期召开。逾期仍不召开的，可以由社区居（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。

第三十五条 业主大会组织者应当记录业主大会会议时间、形式、表决事项和表决结果等内容，并存档。

第三十六条 公共收益不得以任何个人名义进行存储和管理，应当纳入业主大会账户进行管理，由经业主大会授权的业主委员会经营管理。

公共收益禁止任何单位、个人非法侵占、非法处分或者挪作他用。公共收益主要用于物业管理区域内共用部位、公用设施设备的维修养护、更新和改造等，也可以按照业主大会决定使用。

公共收益应当单独列账，并按规定公布账目。业主委员会应当每半年对公共收益予以结算，并应当在每年1月15日和7月15日前将半年《公共收益收支情况表》分别张贴于在物业管理

区域内主要出入口等显著位置予以公布，并按照规定在市物业管理公共服务平台上公示。收支情况表及明细账目留存在物业管理办公场所备查，接受业主、社区、街道和物业管理主管部门的监督。

十名以上业主对公共收益账目有异议的，可以要求查询有关财务账簿；经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积百分之二十以上业主且占总人数百分之二十以上的业主提议，业主大会或者业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定，委托专业机构对公共收益收支情况进行审计，审计费用从公共收益中列支。

第三十七条 业主大会的决定应当书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会，并在物业管理区域内主要出入口等显著位置和市物业管理公共服务平台公告。公告应当加盖业主大会印章，公告期不少于十日。

业主大会会议表决结果的公告内容应当包括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。

业主对表决结果有异议的，应当在公告期内向业主大会组织者提出核查请求，并提交有效线索、相关证明材料。业主大会组织者应当在十日内向业主反馈核查结果。业主对核查结果仍有异议的，由街道办事处（镇人民政府）核实处理。经街道办事处（镇人民政府）核实确有影响表决结果问题的，辖市（区）物业管理主管部门应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

公告期内无异议的，业主大会组织者应当在十日内，将表决情况报告以及业主的选票、表决票和书面委托书等资料移交至社区居（村）民委员会保管以备查询，保管期限不少于五年。采用

市物业管理公共服务平台的，业主投票信息保存应当不少于五年。

业主大会会议组织者逾期未公告业主大会会议表决结果，或者公告内容不符合本条第二款规定的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）申诉。

第四章 业主委员会

第三十八条鼓励和支持本物业管理区域内符合条件的中共党员、人大代表、政协委员、离退休干部、公职人员、网格员、社区志愿者身份的业主以及具有财会、管理、法律、工程等专业知识的业主积极参选业主委员会，通过法定程序成为业主委员会成员。

第三十九条本物业管理区域业主委员会成员中正式党员在三人及以上的，应当按照相关规定在社区（村）党组织领导下成立业主委员会党支部，并主动接受街道办事处（镇人民政府）、社区（村）党组织的领导和监督。暂不符合单独组建党支部条件的，通过组建临时党支部、联合党支部或由居（村）民委员会党组织通过选派第一书记、党建指导员等方式实现党的组织覆盖和工作覆盖。

第四十条业主委员会成员候选人可以由十名以上业主联名推荐、社区（村）党组织推荐、业主大会筹备组组织业主推荐或者业主自荐产生。筹备组（换届选举小组）应当在社区（村）党组织的协助下，对被推荐人（自荐人）的任职条件进行审查，经审查通过的业主委员会成员候选人名单应当在本物业管理区域内主要出入口等显著位置公示，并附个人情况介绍。

采取业主代表大会形式选举业主委员会的，业主委员会成员候选人一般从业主代表中产生。

第四十一条 业主委员会成员应当是本物业管理区域内的业主，并符合下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力；
- （二）遵守国家有关法律、法规；
- （三）遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务；
- （四）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的社会公信力；
- （五）具有一定的组织协调能力；
- （六）具备必要的工作时间。

第四十二条 业主有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员、候补成员：

- （一）在公安等社会管理部门有犯罪或严重违法违规记录的；
- （二）涉黑涉恶被有关部门处理的；
- （三）个人社会信用有严重不良记录的；
- （四）本人及其近亲属与其所在物业管理区域内提供物业服务的企业或者与物业服务企业有关联的建设单位有利害关系的；
- （五）有损坏房屋承重结构、违法建设或者擅自改变物业使用性质等不当使用物业行为的；
- （六）未按照规定交纳建筑物及其附属设施的维修资金等相关费用且未及时改正的；
- （七）违反房屋出租有关人均面积、使用功能、消防安全管

理等规定的；

（八）在物业管理区域内牟取不正当利益，或者利用职务之便在物业管理活动中牟取不正当利益的；

（九）有违反临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则且未改正等不适宜担任业主委员会成员的情形；

（十）违反其他法律法规规定的。

有前款情形之一，已担任业主委员会成员的，由业主大会或者由业主委员会根据业主大会的授权，决定终止其资格，并在本物业管理区域内主要出入口等显著位置和市物业管理公共服务平台公告。

对有不履行业主义务，侵害业主共同利益行为的业主，业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任业主委员会成员作出限制性规定。

第四十三条 业主委员会成员有下列情形之一的，经业主委员会核实后，其成员资格自行终止，并在物业管理区域内主出入口等显著位置公告：

- （一）不再具有完全民事行为能力的；
- （二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （三）因疾病或者其他原因丧失履行职责能力的；
- （四）被依法限制人身自由，无法履行职责的；
- （五）一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；
- （六）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
- （七）法律、法规规定的其他情形。

第四十四条 业主大会 有权罢免业主委员会成员。百分之二十以上业主联名，可以向街道办事处（镇人民政府）书面提出对业

主委员会成员的罢免要求。业主委员会应在街道办事处（镇人民政府）书面通知要求的期限内召开业主大会会议，由业主大会作出是否予以罢免的决定。业主委员会逾期不组织召开的，业主可要求由社区（居）委员会在街道办事处（镇人民政府）的指导下组织召开。

业主委员会成员受业主监督。业主认为业主委员会成员不符合规定条件的，可以向业主大会、业主委员会提出异议，也可以向街道办事处（镇人民政府）提出异议，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

业主委员会成员不再符合规定的委员条件的，业主委员会应当提请业主大会罢免其委员资格。业主委员会未提请的，街道办事处（镇人民政府）可以责令业主委员会提请业主大会罢免有关委员资格。在委员资格被罢免前，业主委员会应当停止该委员履行职责，并向业主公示。

第四十五条 业主委员会发生任期届满、全体成员集体辞职或者被依法罢免等无法正常开展工作的情况，但未成立新一届业主委员会，且业主委员会在其停止履行职责之日仍是公共收益经营管理者的，业主委员会自停止履行职责之日起不得使用公共收益。

第四十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）备案，同时办理业主大会的备案：

- （一）业主大会备案申请书和业主委员会备案申请书；
- （二）业主委员会成员名单；
- （三）业主大会议事规则和管理规约；

- (四) 业主大会会议记录;
- (五) 业主大会表决结果公告;
- (六) 其他应当提供的材料。

备案材料不齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当一次性告知需要补正的材料。

街道办事处（镇人民政府）应当自收到齐全的备案材料之日起七个工作日内，出具业主大会和业主委员会的备案证书。备案信息应当与辖市（区）物业管理主管部门共享。

备案事项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内书面报告街道办事处（镇人民政府），并在物业管理区域内主出入口等显著位置公告。

第四十七条取得业主大会、业主委员会备案证书后，业主委员会凭备案证书申请刻制业主大会、业主委员会等相关印章，开立业主大会的银行账户，并将印章式样和银行账号报辖市（区）物业管理主管部门备案。

第四十八条业主大会、业主委员会印章按照以下规定管理：

（一）业主大会、业主委员会印章由主任以外的委员专人保管。印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或转交他人；如因故需要转交他人保管或使用的，必须办理移交手续；

（二）业主大会印章根据业主大会会议的决定使用；

（三）业主委员会印章根据业主委员会会议的决定并由半数以上委员书面签名同意后使用。业主委员会成员不足半数、任期届满等其他不能正常履行职责时，在业主委员会成员重新选举或换届完成之前不得使用印章；

（四）每次印章使用应当有记录，记录内容包括申请人

姓名、用途、盖章人姓名。记录应当存档，业主有权查阅印章使用记录。

违反上述规定使用印章的，用印无效。造成经济损失或者不良影响的，依法追究责任人的法律责任。

未依业主大会决定、业主委员会决定而使用业主大会印章、业主委员会印章的，由印章保管人承担责任；造成经济损失或不良影响的，依法追究印章保管人的相应责任。

业主大会、业主委员会印章遗失的，业主委员会应当及时向社会公告，并按照相关规定重新刻制业主大会、业主委员会印章。违反上述规定，印章遗失后造成经济损失或不良影响的，由印章遗失责任人承担相应责任。

业主委员会使用印章的情况应主动接受街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会的监督。业主委员会发生全体成员集体辞职或者被依法罢免等无法正常开展工作的情况时，印章移交社区居（村）民委员会封存。

第四十九条 业主委员会执行业主大会的决定事项，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况、业主委员会工作情况和业主大会收支情况；

（二）根据业主大会决定代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）监督和协助物业服务合同的履行，监督管理规约、物业管理制度的实施；

（四）组织编制物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的年度计划和方案，提请业主大会审议；

(五) 组织和监督建筑物及其附属设施的维修资金的筹集和使用;

(六) 监督管理公共收入、公共收益及其使用;

(七) 审核需要业主分摊的费用;

(八) 督促业主按照规定或者约定交纳物业费等相关费用;

(九) 建立定期接待制度, 听取业主和物业使用人对物业服务与管理以及业主委员会日常工作的意见和建议, 接受并及时处理业主和物业使用人的咨询、投诉;

(十) 协调处理物业管理活动中产生的纠纷;

(十一) 配合社区(村)党组织建立业主委员会党组织, 接受并支持业主委员会党组织书记或社区(村)党组织下派第一书记、党建指导员的工作;

(十二) 加强对物业管理政策法规的学习和宣传, 不断提高业主自主管理的意识和能力;

(十三) 依法配合物业服务企业和其他管理人, 执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;

(十四) 业主大会赋予的其他职责。

第五十条 业主委员会原则上至少每两个月召开一次业主委员会会议; 经三分之一以上成员提议, 应当召开业主委员会会议。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题报告物业所在地的社区居(村)民委员会, 并听取社区居(村)民委员会意见和建议。社区居(村)民委员会可以根据情况派代表参加。

业主委员会会议应当制作书面记录, 由出席会议的成员签字确认后存档。

业主委员会会议作出的决定经全体成员过半数签名同意后

通过，决定文书应当加盖业主委员会印章。业主委员会的决定应当书面告知社区居（村）民委员会，并在物业管理区域内主要出入口等显著位置和市物业管理公共服务平台公告，公告时间不少于十日。

第五十一条 业主委员会应定期将工作情况通报全体业主，接受全体业主监督。

业主委员会应当向业主公布下列情况和资料：

- （一）业主委员会成员姓名、职责分工和联系方式；
- （二）管理规约、业主大会议事规则、物业服务合同；
- （三）业主大会和业主委员会的决定；
- （四）建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- （五）公共收入、公共收益的使用管理情况；
- （六）占用业主共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位处分使用情况；
- （七）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况、业主委员会成员工作补贴等费用情况；
- （八）其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第五项至第七项应当每半年在物业管理区域内主要出入口等显著位置和市物业管理公共服务平台公布一次，公布时间不少于十五日。

第五十二条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

- （一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；
- （二）违反规定使用业主大会或者业主委员会印章；
- （三）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；
- （四）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；

（五）未经业主大会决定，擅自与物业服务企业签订或者解除物业服务合同；

（六）骗取、挪用、侵占建筑物及其附属设施的维修资金或者公共收益等业主共有财产；

（七）索取或者收受建设单位、物业服务企业、维修保养等单位或者有利害关系的业主提供的财物或者其他利益；

（八）其他侵害业主合法权益的行为。

第五十三条 业主委员会任期内，业主委员会成员出现空缺的，应当按照业主大会议事规则及时补足。业主委员会成员人数不足总数二分之一的，应当在街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会的指导、协助下，根据业主大会议事规则召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

新产生的业主委员会成员名单应当在物业管理区域内主要出入口等显著位置公示。

第五十四条 业主委员会有下列情形之一的，辖市（区）物业管理主管部门应当责令限期改正；拒不改正的，由街道办事处（镇人民政府）指导、协助业主组织召开业主大会会议，调整或者重新选举产生业主委员会：

（一）不履行业主委员会职责的；

（二）侵害业主合法权益，情节严重的。

罢免或者重新选举产生的业主委员会成员名单应当在物业管理区域内主要出入口等显著位置公示。

第五十五条 业主委员会成员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或他人造成损失的，由其本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法律法规或超越权限作出的决定，给业主或他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担赔偿责任。

第五十六条 业主委员会在其任期届满三个月前，应当书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会。街道办事处（镇人民政府）应当指导、协助成立换届选举小组，由换届选举小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届选举小组人员的构成参照业主大会筹备组。

换届选举小组成立至选举产生新一届业主委员会期间，业主委员会不得就选聘、解聘物业服务企业等共同管理事项组织召开业主大会会议，但发生危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即使用建筑物及其附属设施的维修资金进行维修、更新、改造的除外。

业主委员会逾期未能换届选举的，由街道办事处（镇人民政府）指导、协助业主，组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。

第五十七条 业主委员会应当自换届选举小组成立之日起十日内，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移交街道办事处（镇人民政府）保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，街道办事处（镇人民政府）应当及时提供。

街道办事处（镇人民政府）在新一届业主委员会选举产生并办理换届备案手续后十日内，将其保管的前款所述物品移交新一届业主委员会。

业主委员会不按时移交的，街道办事处（镇人民政府）、辖

市（区）物业管理主管部门应当责令其限期移交；拒不移交的，公安机关应当协助移交。

业主委员会因成员被暂停职务、出现不符合法律法规规定情形等原因无法履职或者业主委员会已经解散的，由社区居（村）民委员会在街道办事处（镇人民政府）的指导下，组织业主共同决定物业管理相关事项。

第五章 指导监督

第五十八条 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，业主、筹备组可以向物业所在地街道办事处（镇人民政府）报告，由街道办事处（镇人民政府）将核实情况书面抄送辖市（区）物业管理主管部门，辖市（区）物业管理主管部门应当责令其限期改正；逾期未改正的，辖市（区）物业管理主管部门应当依法依规处理，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。

第五十九条 业主委员会作出的决定违反法律法规、管理规约和业主大会议事规则规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关决定的，或者从事与物业管理无关活动的，由签字同意该决定的业主委员会成员承担相应的法律责任。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规、管理规约和业主大会议事规则、或者侵害业主合法权益的，由街道办事处（镇人民政府）责令改正，拒不改正的，由街道办事处（镇人民政府）依法依规予以撤销，并公告全体业主。

业主委员会及其成员利用职权侵占、挪用、窃取属于本物业管理区域业主的共有财产；或利用职务上的便利索取他人财物或

者非法收受他人财物，为他人谋取利益；或隐匿或者故意销毁依法应当保存的会计凭证、会计账簿、财务会计报告等资料，构成犯罪的，应当依法追究其刑事责任。

业主委员会成员有《常州市住宅物业管理条例》第二十二条规定行为且情节严重的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。

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，从事违法活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，认定为失信行为，录入市物业管理信用信息系统。

业主大会以及业主委员会不得向任何单位及个人借款或为任何第三方提供担保。

第六章 附则

第六十条 业主的投票权数由专有部分面积和业主人数确定。

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。

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。

第六十一条 一个专有部分有两个以上所有权人的，共有人所代表的业主人数为一人，应当推选一人行使表决权，在规定期限内未推选的，表决在前的人计入有效表决。

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。

业主为法人或者其他组织的，采用书面表决的，表决票应当加盖公章。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，一名委员拥有一票表决权，做出决定时应当经全体委员过半数签字同意；业主委员会成员在进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。

第六十二条本规则中所称的“以上”、“届满”包括本数；所称的“少于”、“超过”不包括本数。

本规则中所称市物业管理公共服务平台指市“阳光物业”平台。

第六十三条市物业管理主管部门可以根据本规则制定业主大会和业主委员会活动的具体细则和流程、表格等样本。