北京市住宅小区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、业主委员会的成立及活动，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》和《北京市物业管理条例》；中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》（中发〔2017〕13号）；北京市委、市政府《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》（京发〔2018〕29号）；北京市委、市政府《关于加强新时代街道工作的意见》及有关规定，制定本规则。

第二条 本市行政区域内住宅物业业主大会、业主委员会的成立、选举和活动，适用本规则。

第三条 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益。

第四条 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，接受业主大会和业主的监督。

第五条 业主大会的决定，对全体业主具有约束力。

第六条 街道办事处、乡镇人民政府组织、协调、指导本辖区内业主大会成立和业主委员会选举、换届，并办理相关备案手续；指导、监督业主大会、业主委员会依法履行职责，有权撤销其作出的违反法律法规和规章的决定。

第七条 社区党组织要指导和推动业主委员会加强自身党建工作，在业主委员会设立党的组织，引导和支持业主中的党员通过法定程序成为业主委员会委员。推动符合条件的社区党组织成员或居民委员会、村民委员会中的党员业主通过法定程序兼任业主委员会委员。

**第二章 业主大会**

第八条 一个物业管理区域内，建设单位交付首套房之日起业主大会即存在，达到表决条件的，即可组织召开首次业主大会会议。有尚未交付的，建设单位享有业主权利，承担业主义务。

第九条 街道办事处、乡镇人民政府应当在接到成立业主大会书面申请后三十日内，对提出申请的业主身份和申请进行审核，符合业主大会成立条件的，指定筹备组组长。

第十条 筹备组组长应当于三十日内组织业主代表、建设单位、街道办事处、乡镇人民政府、社区党组织、居民委员会、村民委员会代表召开首次业主大会筹备组会议，成立筹备组。

筹备组中的业主代表可以由业主自荐、联荐或者居民委员会、村民委员会推荐产生，由街道办事处、乡镇人民政府确定；业主代表资格参照《北京市物业管理条例》第三十九条有关业主委员会候选人资格的规定。

第十一条 筹备组成立七日内，筹备组组长应当将筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业管理区域内显著位置公示七日。

第十二条 筹备组组长应当履行以下职责：

（一）召集和主持筹备组会议；

（二）签字确认筹备组会议的会议记录；

（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报告上签字；

（五）筹备组自动解散的，由筹备组组长将相关资料退回建设单位或者移交给街道办事处、乡镇人民政府临时保管；

（六）筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

第十三条 筹备组组长不履行职责的，街道办事处、乡镇人民政府可以另行指定组长。街道办事处、乡镇人民政府应对该申请进行核查，根据核查情况最终决定筹备组组长人选。

第十四条 筹备组人数应当为单数，每人享有一票表决权，其中业主代表人数高于（不含等于）筹备组人数的二分之一。

第十五条 筹备组成立后，在筹备活动中，建设单位应当履行以下义务：

（一）自筹备组成立之日起七日内向筹备组提供业主名册、业主专有部分面积、建筑物总面积等资料，资料的相关数据信息应更新至筹备组成立之日。筹备组应当对业主资料保密，不得将相关资料用于与筹备无关的活动。

（二）承担筹备及召开首次业主大会会议所需费用。

已投入使用项目建设单位不存在的，由物业服务人履行上述第（一）项义务。

建设单位拒不履行或无人履行上述第（二）项义务的，筹备组可向街道办事处、乡镇人民政府说明情况，不影响筹备及召开首次业主大会会议的活动。

第十六条 筹备组负责首次业主大会会议筹备工作，确定下列事项，并在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域内显著位置公示七日：

（一）确认业主身份、人数及所拥有的专有部分面积；

（二）制定首次业主大会会议召开方案。确定首次业主大会会议召开及表决方式、召开时间、召开地点、决议事项、表决规则、筹备及召开首次业主大会会议费用预算及结算方案和筹备组的解散等；

（三）拟订管理规约和业主大会议事规则草案；

（四）制定业主委员会委员候选人产生办法，确定业主委员会委员候选人名单；

（五）制定业主委员会选举办法；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

业主对公示内容有异议的，筹备组应当研究处理并在首次业主大会会议召开前作出答复。

筹备组应当自成立之日起六十日内，组织召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应当通过管理规约、业主大会议事规则，选举产生业主委员会委员和候补委员。

第十七条 管理规约应当对下列主要事项依法作出约定：

（一）物业的使用、维护和管理；

（二）业主的权利和义务；

（三）违反管理规约应当承担的责任；

（四）纠纷解决方式；

（五）其他可以依法约定的物业管理事项。

管理规约对业主及物业使用人具有约束力。管理规约不得违反法律、法规、规章或者损害社会公共利益。

第十八条 业主大会议事规则应当对下列主要事项作出规定：

（一）业主大会会议召开形式、流程、议事方式和内容、投票权数确定、经费保障等事项；

（二）业主委员会成员资格、职责、人数、任期、议事规则、换届、补选等事项；

（三）印章使用、档案保管等；

（四）业主大会、业主委员会设置的财务、秘书等专职人员的职责及聘任；

（五）其他相关事项。

第十九条 业主的表决权按照面积和人数计算。

业主的面积表决权数按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产登记的，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。

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主的人数表决权数按照下列方法认定：

（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。但建设单位尚未出售和已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有两个及以上专有部分的，按一人计算。

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

地下车位是否具有表决权，由业主大会议事规则决定，但议事规则须经业主大会会议表决通过。按照规划建设的人防工程面积不计算投票权。

第二十条 业主人数较多，业主可以幢、单元、楼层等为单位共同推选业主代表参加业主大会会议，具体办法应当在业主大会议事规则中规定。

业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当提前就业主大会会议表决的事项书面征求其所代表业主们的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。书面意见应当经业主本人签字后，由业主代表向业主大会会议转达投票意见。

第二十一条 业主大会会议拟表决事项应当符合本规则的规定和业主大会议事规则。

第二十二条 业主大会会议投票期限由首次业主大会会议筹备组或者业主委员会根据具体情况决定。因故无法按期完成会议投票的，筹备组或者业主委员会应当按照首次业主大会会议召开方案或者业主大会议事规则的约定，在物业管理区域内公告相关情况及延长期限，但延长期限最长不得超过十五日，延长次数最多不得超过一次。

第二十三条 业主可以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位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。

第二十四条 业主大会定期会议由业主委员会根据业主大会议事规则组织召开，每年至少召开一次。召开业主大会会议，业主委员会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显著位置公示。

第二十五条 业主大会定期会议应当讨论并决定以下事项：

（一）审查业主委员会和物业服务人的年度工作计划；

（二）选举补选或者改选的业主委员会委员；

（三）决议下一年度物业管理有关事项；

（四）决议下一年度业主大会收支预算；

（五）决议物业管理其他的有关事项。

第二十六条 发生下列情形之一的，业主委员会或物业管理委员会应当自业主提议和情形发生之日起三十日内组织召开业主大会临时会议：

（一）专有部分占建筑物总面积20%以上的业主或者占总人数20%以上的业主向业主委员会提议召开业主大会临时会议的；

（二）发生紧急事件需要及时处理的；

（三）出现管理规约中约定的需要召开业主大会临时会议的其他情形。

第二十七条 业主委员会未按照规定召开业主大会会议的，业主可以申请物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令限期召开；逾期仍未召开的，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

第二十八条 物业服务合同期限届满前六个月，业主大会应当就是否变更物业管理方式、服务内容，是否更换物业服务人等事项召开业主大会会议进行表决。

第二十九条 业主大会设立业主委员会，可以聘用财务人员和秘书等工作人员。业主委员会成员及财务、秘书等相关工作人员的津贴或者补助，相关工作经费筹集、使用由业主大会决定。业主大会聘用财务和秘书的，应当在业主大会议事规则中约定。

**第三章 业主委员会**

第三十条业主大会选举产生业主委员会。业主委员会由五人以上单数组成，具体人数根据本物业管理区域的实际情况确定。户数一百户以下的住宅区，业主委员会可以由三人组成。候补委员人数按照不超过业主委员会委员人数确定。

业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表。

业主是自然人的，应当符合下列条件：

（一）遵纪守法、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）符合业主委员会委员候选人产生办法中关于居住期限的要求；

（四）按合同约定交纳物业费，不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况；

（五）本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

（六）未有法律法规规定的其他不宜担任业主委员会委员的情形。

鼓励中共党员、人大代表、政协委员、民主党派及无党派人士积极参选业主委员会委员，社区党组织引导和支持业主中的党员积极参选业主委员会委员，通过法定程序担任业主委员会委员。居民委员会中的业主委员应积极参选业主委员会委员；业主委员会委员应积极参选居民委员会委员。鼓励居民委员会和业主委员会委员交叉任职。

第三十一条 业主委员会委员应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选主任委员、副主任委员等。推选完成之日起三日内，在物业管理区域内显著位置公示业主委员会主任委员、副主任委员和其他委员的名单七日。

第三十三条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，筹备组持下列材料向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请备案：

（一）首次业主大会会议记录和会议决定；

（二）业主大会议事规则；

（三）管理规约；

（四）业主委员会首次会议记录和会议决定；

（五）业主委员会委员和候补委员的名单、基本情况。

街道办事处、乡镇人民政府五个工作日内予以备案，并出具业主大会、业主委员会备案证明和印章刻制证明给筹备组。街道办事处、乡镇人民政府发布公告后筹备组自行解散。业主委员会自选举产生之日起成立。

第三十四条 业主委员会持备案证明和印章刻制证明向物业所在地公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

业主委员会印章由业主委员会保管，需要使用业主委员会印章的，应当有业主委员会半数以上委员签字。

第三十五条 业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）社区党组织推荐；

（二）居民委员会、村民委员会推荐；

（三）业主自荐或者联名推荐。

筹备组根据业主委员会委员候选人产生办法从前款方式推荐的人员中确定业主委员会委员候选人名单，报社区党组织。

第三十六条 业主委员会依法履行下列职责：

（一）召开业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

（二）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同，与解聘的物业服务人进行交接；

（三）拟定共有部分、共有资金使用与管理办法；

（四）监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、筹集；

（五）及时了解业主、物业使用人关于物业管理工作的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督物业服务人履行物业服务合同；

（六）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行劝阻、制止；

（七）制作和保管会议记录、共有部分的档案、会计凭证和账簿、财务报表等文件；

（八）定期向业主通报工作情况；

（九）协调因物业使用、维护和管理产生的物业管理纠纷；

（十）在物业管理区域内配合执法机关开展物业管理执法工作；

（十一）业主大会赋予的其他职责，但《北京市物业管理条例》第三十四条第一款规定由业主共同决定的事项不得授权业主委员会直接行使。

第三十七条 业主是法人或者其他组织的，可以授权自然人参加业主委员会委员的选举。一个物业管理区域内，一名自然人只能代表一个法人或者其他组织。

第三十八条 业主委员会会议分为定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。经三分之一以上业主委员会委员提议，业主委员会应当召开临时会议。业主委员会会议由主任委员主持；主任委员不能履行职责或者不履行职责的，由副主任委员主持；副主任委员不能履行职责或者不履行职责的，由半数以上委员共同推举一名委员主持。业主委员会会议应当有过半数委员参加，不得以书面形式召开，委员不得委托他人参会。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府，并听取意见和建议。

业主委员会确定的事项应当经过半数委员签字同意。会议结束后三日内，业主委员会应当将会议情况以及确定事项在物业管理区域内显著位置公示七日。业主委员会会议应当制作书面记录，由参会委员签字后存档。

第三十九条 业主委员会主任委员、副主任委员无正当理由不召开业主委员会会议的，业主委员会其他委员或者业主可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令限期召开；逾期仍未召集的，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织召开。

第四十条 业主委员会应当建立工作档案。工作档案由专人保管，业主可以查询，涉及个人隐私的，应当征得相关人员同意。

第四十一条 业主委员会委员实行任期制，每届任期不超过五年，可以连选连任。

业主委员会委员具有同等表决权。

任期内业主委员会委员出现空缺时，由候补委员递补剩余任期。具体递补办法由业主大会议事规则约定。

第四十二条 业主委员会委员有下列情形之一的，委员资格自情形发生之日起自然终止，由业主委员会向业主公示七日。

（一）不再是本物业管理区域内业主；

（二）以书面形式向业主委员会提出辞职；

（三）因健康等原因无法履行职责。

**第四十三条** 业主委员会委员一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上，或者不再符合《北京市物业管理条例》第三十九条规定的委员条件的，业主委员会应当提请业主大会罢免其委员资格。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，并向业主公示七日。

第四十四条 业主委员会委员资格被罢免或者停止履行职责的，应当自罢免或者停止履行职责之日起三日内将所保管的档案资料及其他应当移交的财物，移交给业主委员会主任委员。

第四十五条 业主委员会委员经递补人数仍不足总数的二分之一等无法正常履行职责的情形，或者业主委员会拒不履行职责的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当组织召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

第四十六条 业主委员会任期届满前六个月，应当书面报告街道办事处、乡镇人民政府。街道办事处、乡镇人民政府应当在收到书面报告之日起六十日内组建换届小组，并在业主委员会任期届满前，由换届小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主委员会未按规定提出申请的，街道办事处、乡镇人民政府应当督促其履行职责。

第四十七条 业主委员会的名称、委员、业主大会议事规则和管理规约发生变更的，业主委员会应当在三十日内向街道办事处、乡镇人民政府办理变更备案手续。

因物业管理区域调整、房屋灭失等客观原因致使业主大会、业主委员会无法存续的，街道办事处、乡镇人民政府应当办理业主大会、业主委员会注销手续，并公告其印章作废。

第四十八条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的档案资料及其他属于业主大会所有的财务移交新一届业主委员会。业主委员会没有完成换届的，移交物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，待新一届业主委员会换届完成，由街道办事处、乡镇人民政府再移交新一届业主委员会。

**第四章 指导监督**

第四十九条 区住房和城乡建设或者房屋主管部门组织对辖区内业主委员会、物业管理委员会委员开展培训，指导街道办事处、乡镇人民政府实施与业主大会和业主委员会相关工作并落实相关监督管理职责。

第五十条 民政主管部门，按照其职责，负责物业管理相关监督管理工作。

第五十一条 街道办事处、乡镇人民政府对业主大会、业主委员会作出的违反物业管理法律法规和规章的决定，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第五十二条 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，由区住房和城乡建设部门或房屋行政主管部门责令限期改正；逾期不予改正的，由区住房和城乡建设部门或房屋行政主管部门按照《北京市物业管理条例》的规定予以处罚。

第五十三条 业主委员会不移交其保管的档案资料及其他财务账目的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令移交，物业所在地公安机关应当予以协助。

第五十四条 非住宅区业主大会、业主委员会的成立和活动，可参照本规则。

第五十五条 本规则由北京市住房和城乡建设委员会解释，自2023年2月1日起实施。《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》（京建发〔2010〕739号）同时废止。