

HNPR—2019—14021

# 湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建房〔2019〕172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：

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

2019年9月16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，根据中共中央办公厅《关于加强和改进城市基层党建工作的意见》和《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等法律法规，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** 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。

**第四条** 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，接受街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督，接受业主的监督，对业主大会负责。

**第五条** 业主监督委员会是经业主大会表决同意设立的业主大会监督机构，履行业主大会赋予的职责，监督业主委员会执

行业主大会授权事项的执行情况，接受街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督，接受业主的监督，对业主大会负责。

**第六条** 业主大会、业主委员会、业主监督委员会、物业服务企业等在社区（村）党组织的领导下依法依规开展物业管理活动。

在物业管理区域内，凡是有正式党员三人以上的，应当成立党的基层组织（以下简称物业小区党组织），接受社区（村）党组织的领导和工作安排，构建“街道（乡镇）党（工）委-社区（村）党组织-物业小区党支部-楼栋党小组”四级组织架构，建立健全联动体系，开展党的活动，宣传党的路线、方针、政策。

落实在职党员进社区报到制度，引导业主中的党员通过法定程序成为业主代表、业主委员会委员、业主监督委员会委员，发挥先锋模范作用，依法履行职责。推进交叉任职，鼓励具有党员身份的业主委员会委员、业主监督委员会委员、物业服务企业项目经理人担任物业小区党组织兼职委员，加强对业主、业主委员会的政治引领，强化监督执纪作用，积极化解矛盾纠纷，实现业主自治和小区建设、社区治理的有机统一。

**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的工作；

（二）负责业主委员会选举产生、换届和委员变更的备案；

---

（三）指导街道办事处（乡镇人民政府）对业主大会筹备组成员、业主委员会换届组成员、业主委员会委员进行培训；

（四）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；

（五）法律、法规、规章规定的其他与业主大会、业主委员会相关的职责。

**第八条** 街道办事处（乡镇人民政府）负责下列工作：

（一）组织、指导和监督业主大会和业主委员会的成立、选举、换届和日常活动；

（二）负责业主委员会选举产生、换届和委员变更的备案；

（三）监督业主大会和业主委员会依法履行职责，派员参加业主大会定期会议和临时会议；

（四）指导和监督居（村）民委员会代行业主委员会职责；

（五）对业主大会筹备组成员、业主委员会换届组成员、业主委员会委员进行物业管理政策法规的宣传和培训；

（六）调解物业管理纠纷，处理相关投诉和举报；

（七）法律、法规、规章规定的其他与业主大会、业主委员会相关的职责。

**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

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）确定首次业主大会会议筹备组的业主成员、业主委员会委员候选人；

（四）派员列席业主委员会会议；

（五）业主委员会任期届满或者因空缺委员人数超过百分之五十停止工作的，在新一届业主委员会选举完成之前，代行业主委员会职责，代为管理业主大会、业主委员会的工作档案、印章及其他属于全体业主所有的财物。

**第十条** 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会和业主委员会应当依法履行职责，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。

**第十一条** 业主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、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

**第十二条** 业主不得在业主委员会、业主监督委员会、业主代表会议交叉任职。国家和省另有规定的，从其规定。

**第十三条** 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

**第十四条** 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买受人交付的专有部分，建设单位为业主。新建物业的交付使用条件按照《湖南省物业管理条例》第二十六条、第二十七条的规定执行。

**第十五条** 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企业提供的服务；

（二）联名向街道办事处（乡镇人民政府）申请筹备召开首次业主大会会议；

（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, 并享有被选举权;
- (七) 监督业主委员会、业主监督委员会的工作;
- (八) 监督物业服务企业履行物业服务合同;
- (九) 向业主委员会、业主监督委员会和物业服务企业提出建议;
- (十) 对物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权;
- (十一) 要求其他业主、物业使用人停止损害公共利益的行为;
- (十二) 投诉、举报其他业主、物业使用人违反物业管理区域内禁止性规定的行为;
- (十三) 监督物业专项维修资金的管理和使用;
- (十四) 监督物业使用人履行其应当承担的义务;
- (十五) 法律、法规规定的其他权利。

**第十六条** 业主在物业管理活动中, 履行下列义务:

- (一) 遵守管理规约、业主大会议事规则;
- (二) 遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度;
- (三) 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;

- 
- (四) 按照有关规定交存物业专项维修资金;
  - (五) 按时交纳物业服务费用;
  - (六) 履行其承担的房屋使用安全责任;
  - (七) 不得有违反物业管理区域内禁止性规定的行为;
  - (八) 向业主委员会提供联系方式;
  - (九) 督促物业使用人履行其应当承担的义务, 承担物业使用人违反物业管理法律法规和管理规约规定的连带责任;
  - (十) 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。

**第十七条** 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。

物业使用人违反物业管理法律、法规和管理规约的规定, 有关业主应当承担连带责任。

### 第三章 业主大会

**第十八条** 同一个物业管理区域内的业主, 应当成立业主大会。物业管理区域只有一个业主的, 或者业主人数较少且经全体业主同意, 不成立业主大会的, 由全体业主共同履行业主大会职责。

一个物业管理区域成立一个业主大会。

**第十九条** 具备下列条件之一的, 应当召开首次业主大会会



议，成立业主大会：

（一）交付使用的物业专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上的；

（二）交付使用的户数达到总户数百分之五十以上的；

（三）交付使用的物业专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之三十以上，且首期交付的物业专有部分交付使用时间满两年的。

业主可以向建设单位查询前款规定的有关资料和数据，建设单位应当予以配合。

**第二十条** 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首次业主大会会议筹备组。

**第二十一条** 首次业主大会会议筹备组由街道办事处（乡镇人民政府）代表、社区（村）党组织或者居（村）民委员会代表、建设单位代表、业主成员组成。筹备组人数应当为七至十三人的单数，其中业主成员不得少于百分之五十。条件成熟的，可以邀请物业小区党组织成员、辖区公安干警、司法所代表或者村（居）法律顾问等参加筹备组。

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成员，筹备组候补业主成员人数不

---

应超过筹备组业主成员人数。

**第二十二条** 筹备组业主成员、筹备组候补业主成员应当符合业主委员会候选人条件，并按下列步骤推选：

（一）业主自荐或者十名以上业主联名推荐；

（二）居（村）民委员会通过召开座谈会、发放征求意见表等方式，听取社区（村）党组织、物业小区党组织及业主意见；

（三）街道办事处（乡镇人民政府）组织辖区派出所、司法所、综治办等单位根据居（村）民委员会征求的意见情况确定。

鼓励业主中在职或者退休的中共党员、人大代表、政协委员、退休或者在职的公职人员，以及热心公益事业的人员参选筹备组业主成员、筹备组候补业主成员。

**第二十三条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组成员名单、筹备组候补业主成员名单及其候补顺序、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，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。

筹备组成立后，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组织筹备组成员、筹备组候补业主成员进行培训，学习物业管理法律法规及相关规定。

**第二十四条** 首次业主大会会议筹备组履行以下职责：

(一) 确认并公示业主身份、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) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

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

(四) 确定首次业主大会会议表决规则；

(五) 制定业主委员会委员候选人产生办法，核查参选人的资格，确定业主委员会委员候选人名单；

(六) 完成召开首次业主大会会议的其他准备工作。

建设单位和前期物业服务企业应当配合协助筹备组开展工作。

筹备组成员不得委托他人代行筹备组的工作。

**第二十五条** 首次业主大会会议筹备组组长履行以下职责：

(一) 主持制定筹备组工作规则；

(二) 召集和主持筹备组会议；

(三) 对筹备组会议记录予以签字确认；

(四) 签发筹备组公告；

(五) 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；

(六) 提请街道办事处（乡镇人民政府）终止筹备组成员资格；

---

(七) 筹备组赋予的其他职责。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 筹备组中的业主成员被提名为业主委员会候选人的，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成员中依次递补。

筹备组组长发现筹备组成员不符合筹备组成员资格、筹备组成员收受利害关系人利益可能影响筹备结果的，可以提请街道办事处（乡镇人民政府）终止该筹备组成员资格。该筹备组成员为业主成员的，由筹备组候补业主成员依次递补参加筹备组；为非业主成员的，由街道办事处（乡镇人民政府）重新确定人选参加筹备组。

筹备组组长不履行或者不适当履行本细则第二十五条规定职责的，经筹备组中三分之二以上成员签字申请，由街道办事处（乡镇人民政府）另行指派筹备组组长。

按照前三款规定进行筹备组成员调整的，应当由街道办事处（乡镇人民政府）按照本细则第二十三条第一款规定重新公告筹备组名单。

**第二十八条** 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）及筹备组移交以下文件资料：

- （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）物业管理用房配置确认资料；
- （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。

建设单位违反前款规定不移交文件资料的，由物业所在地物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，除按照相关法律法规的规定进行处罚外，还应当记入不良信用记录。

**第二十九条** 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。

老旧小区首次业主大会会议经费可以由业主自筹解决，也可以由物业所在地物业管理行政主管部门向同级人民政府申请协调解决。

---

业主大会筹备工作结束后，筹备经费仍有剩余的，归全体业主共有，纳入业主大会的结算账户。

**第三十条** 首次业主大会会议筹备组应当按照本细则第十四条的规定认定业主的身份，并确定业主专有部分建筑面积及其投票权数，必要时筹备组可以向物业所在地的县（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。

**第三十一条** 首次业主大会会议表决规则应当包括以下内容：

- （一）表决的事项；
- （二）明确可以采用异议表决的事项；
- （三）业主投票权数的确定方法；
- （四）明确缺席业主的投票权数是否计入多数票；
- （五）选票的形式与内容；
- （六）选票的发放与回收；
- （七）投票的方式；
- （八）唱票、计票、监票的人员、时间、场所；
- （九）表决结果及公示的时间、场所；
- （十）其他相关事项。

**第三十二条** 管理规约主要对以下事项作出规定：

（一）物业管理区域内装饰装修、停车管理、宠物管理等物业使用、维护、管理的事项；

- (二) 物业管理区域内的安全防范;
- (三) 物业专项维修资金的筹集、管理和使用;
- (四) 物业共用部位、共用设施设备的经营与收益分配等事  
项;
- (五) 业主合理使用物业专有部分和维护物业管理区域公共  
秩序的权利、义务;
- (六) 物业管理区域内的禁止行为;
- (七) 违反管理规约应当承担的责任;
- (八) 其他可以由管理规约规定的事项。

**第三十三条** 业主大会议事规则主要对以下内容作出规定:

- (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) 业主投票权数的确定方法;
- (四) 业主大会会议表决规则;
- (五) 业主代表的产生方式;
- (六) 业主大会、业主委员会印章的使用和管理;
- (七) 业主大会工作经费的筹集、使用和管理制度;
- (八) 业主大会授权业主委员会决定的具体事项;
- (九) 业主委员会委员的资格、人数和任期等;
- (十) 业主委员会换届程序;
- (十一) 业主委员会接受街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)  
民委员会指导监督的要求;

---

(十二) 设立业主委员会委员候补制度，明确业主委员会候补委员的人数、条件、递补顺序等事项；

(十三) 自行终止存在严重失信行为、被记入严重失信行为人的业主委员会委员资格的规定；

(十四) 其他可以由业主大会议事规则规定的事项。

**第三十四条** 业主委员会工作规则主要对以下事项作出规定：

(一) 业主委员会的职责；

(二) 业主委员会议事规则；

(三) 业主委员会工作经费的筹集、使用和管理制度；

(四) 业主委员会的会议、档案管理、印章管理、信息公开、定期接待、专职工作人员管理、突发应急事故处理等工作制度；

(五) 禁止利用业主委员会委员身份谋取私利的具体情形；

(六) 其他可以由业主委员会工作规则规定的事项。

**第三十五条** 业主委员会选举办法主要包括以下内容：

(一) 业主委员会候选人条件及不得成为业主委员会委员候选人的具体情形；

(二) 业主委员会候选人的产生方式；

(三) 业主委员会候选人的基本情况及其参选承诺书的公示要求；

(四) 选举方式、投票形式、唱票要求及当选条件；

(五) 业主投票须知；



- (六) 选举过程中的异议处理方式;
- (七) 罢免业主委员会委员的规定;
- (八) 业主委员会委员空缺时的补选办法;
- (九) 业主委员会换届的业主大会会议时间、内容、组织、程序等;
- (十) 业主委员会换届、业主委员会委员补选或者罢免后及时备案的要求;
- (十一) 其他可以由业主委员会选举办法规定的事项。

**第三十六条** 首次业主大会会议筹备组应当组织业主推选业主委员会候选人。业主委员会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的自然人参加业主委员会委员的选举。

筹备组应当按照业主委员会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。

社区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,社区可指定一名社区专职工作人员参选业主委员会。

鼓励业主中在职或者退休的中共党员、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。

**第三十七条** 业主委员会委员候选人应当遵守国家有关法律、法规,身体健康,奉公守法,品行良好,公道正派,责任心

---

强，践行社会主义核心价值观，模范履行行业主义务，遵守临时管理规约，且具备完全民事行为能力、一定的组织能力和必要的工作时间。有以下情形之一的，不得成为业主委员会委员候选人：

（一）违反国家法律法规或者党纪党规，正在被立案侦查的；

（二）参与邪教组织，或者非法组织、非法参与集体上访，影响社会稳定的；

（三）被有关部门确认存在涉黑涉恶行为的，利用黑恶势力或者“软暴力”干预小区业主正常工作和生活的；

（四）有不良信用记录或者被纳入失信被执行人名单，尚未被撤销的；

（五）被有关部门认定有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质等物业不当使用行为，或者其他侵害业主公共利益的行为，尚未整改到位的；

（六）经书面催交，无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业服务费的；

（七）本人或者直系亲属在本小区物业服务企业工作，应当回避的；

（八）采用不正当手段，阻挠首次业主大会会议筹备组工作的；

（九）法律法规规定的其他不宜担任业主委员会委员的情形。

**第三十八条** 首次业主大会会议筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前，将下列提交首次业主大会会议审议的材料

进行公示：

（一）业主委员会委员候选人简历表和参选承诺书，承诺书应当包括是否存在本细则第三十七条的情形；

（二）本细则第二十四条第（一）项至第（五）项规定的内容；

（三）会议的表决票及业主委员会委员选票的样本，其中表决票的样本应当列明本细则第二十四条第（三）项规定的具体表决事项；

（四）首次业主大会会议议程。

业主对上述公示事项有异议的，筹备组应当复核或者修改，并书面告知异议人。

**第三十九条** 首次业主大会会议通知的内容应当包括会议的形式、时间、地点、投票人的权利和义务、表决规则等。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采用下列方式之一送达业主：

（一）在电子投票系统中向业主发送电子信息；

（二）当面递交；

（三）放入业主信箱内或者业主建筑物专有部分；

（四）邮寄。

筹备组应当对首次业主大会会议通知的送达情况进行记录，并将记录情况和首次业主大会会议通知在物业管理区域内进行公告。

---

**第四十条** 业主应当按照首次业主大会会议通知的内容、要求进行投票选举和表决，行使业主权利，履行业主义务。

投票结束后，首次业主大会会议筹备组应当分别指定专人进行现场验票和计票；计票结束后，计票人、监票人应当现场对计票结果签名确认。必要时可邀请公证机构现场公证。

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议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

**第四十一条** 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。筹备组在业主大会成立后即自行解散。

**第四十二条** 划分为一个物业管理区域的分期开发的建设项目，先期开发部分符合条件的，可以成立业主大会，选举产生业主委员会。

首次业主大会会议应当根据分期开发的物业面积和进度等因素，在业主大会议事规则中明确增补业主委员会委员的办法。

**第四十三条** 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）制定、修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法及业主委员会工作规则；

（二）换届选举业主委员会、罢免或者补选业主委员会委员；

（三）是否设立业主监督委员会；设立业主监督委员会的，

制定业主监督委员会选举办法，选举业主监督委员会委员，明确业主监督委员会的办公场地、办公经费来源；

（四）是否设立业主代表会议；设立业主代表会议的，明确业主代表的产生、业主代表会议的权限；

（五）听取和审议业主委员会工作报告，审查业主委员会收支预算决算报告；设立业主监督委员会的，还应当听取和审议业主监督委员会监督工作报告；

（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不适当的决定；

（八）物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务企业；

（九）物业服务内容、标准，物业服务收费及调整方案；

（十）改建、重建建筑物及其附属设施；

（十一）物业专项维修资金的管理方式，续交、补交物业专项维修资金的方式，审议物业专项维修资金计划使用事项；自行管理物业专项维修资金的，建立物业专项维修资金管理制度；

（十二）利用共用部位、共用设施设备进行经营的方式及所得收益的分配与使用；

（十三）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

**第四十四条** 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。

业主大会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。

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；

（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。

**第四十五条** 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者互联网的形式召开。采用书面征求意见的形式召开的，应当参照本细则第三十九条规定的方式，送达业主大会会议通知。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

业主大会成立、业主大会会议的投票表决、选举的全部资料应当保存三年以上，业主可以查询、复制相关原始资料，并依法实施监督。

**第四十六条** 业主大会决定本细则第四十三条第（十）项和第（十一）项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

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三日内进行公告。

**第四十七条** 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，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，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）业主大会应当在业主大会议事规则中约定车位、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；业主大会议事规则中未约定的，不计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积。

**第四十八条** 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。

**第四十九条** 业主大会会议投票表决意见分为同意、反对、弃权三类。

业主投票表决意见应当由业主本人签名。

**第五十条** 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

---

定代表人或者法人授权的自然人代表行使投票权；业主为非法人组织的，由非法人组织授权的自然人代表行使投票权。

需经业主表决决定的事项，业主可以委托代理人投票。委托代理人投票的，业主应当出具书面授权委托书。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。

业主在业主委员会、业主监督委员会等业主组织中享有的被选举权，不得委托他人。

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。

**第五十一条** 在满足实名投票的条件下，鼓励采用电子投票系统进行业主大会会议的投票表决。

县级以上人民政府物业管理行政主管部门应当逐步建立业主电子投票系统，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。

**第五十二条** 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期业主委员会任期。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的业主意见；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伪造、篡改、损毁。

## 第四章 业主委员会

**第五十三条** 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，包括主任一名、副主任一至二名。业主委员会委员的具体人数根据物业管理区域规模确定。

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。

**第五十四条** 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。

**第五十五条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，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物业所在地的县（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）备案，并书面告知居（村）民委员会。

业主委员会办理备案手续后，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时组织业主委员会委员进行物业管理法律法规及政策培训。

---

**第五十六条** 业主委员会执行业主大会的决定和决议，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、业主委员会收支预算决算情况，及业主委员会履职情况；

（二）提出物业服务内容、标准及物业服务收费方案，并草拟物业服务合同，提交业主大会确定；代表业主与业主大会续聘或者选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（三）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企业履行物业服务合同；

（四）监督管理规约的实施；

（五）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（六）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；组织物业专项维修资金的补建和续缴；

（七）调解业主之间在物业管理活动中的纠纷；

（八）配合街道办事处（乡镇人民政府）、公安机关、居（村）民委员会等做好物业管理区域内的社区建设、社会治安和公益宣传等工作；

（九）处理业主大会的日常管理事务；

（十）接受街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督；

（十一）法律法规以及业主大会赋予的其他职责。

**第五十七条** 业主委员会主任负责主持业主委员会日常工作，并履行以下职责：

- (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) 设立业主监督委员会的, 组织落实业主监督委员会的监督建议;
- (五) 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。

**第五十八条** 业主委员会履行职责应当遵守以下规则:

(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。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。对物业专项维修资金的筹集和使用, 共用部位、共用设施设备的经营及所得收益的分配与使用等物业管理活动中的重大事项, 业主委员会应当召开业主委员会会议进行研究。

(二) 业主委员会应当在业主委员会会议召开七日前, 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;

(三) 业主委员会委员不能委托代理人参加会议;

(四) 召开业主委员会会议应当告知居(村)民委员会和物业小区党组织, 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;

---

（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进行公告。

**第五十九条** 业主委员会应当建立以下工作制度：

（一）工作档案管理制度，记录物业管理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执行秘书，负责处理业主委员会的日常事务。执行秘书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，积极配合相关部门及物业服务企业处理物业管理区域内各类突发应急事故。

**第六十条** 业主委员会及业主委员会委员不得有下列行为：

（一）收受为本物业管理区域提供服务的企业的利益或者报

酬；

（二）收受有利害关系的业主提供的利益或者报酬；

（三）推荐有利害关系的企业或者个人为本物业管理区域提供服务；

（四）阻挠、抗拒业主大会行使职权；

（五）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；

（六）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；

（七）擅自使用业主大会或者业主委员会印章；

（八）未经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，与物业服务企业签订物业服务合同；

（九）擅自动用物业专项维修资金，非法侵占物业共用部位、共用设施设备的经营收益或者业主其他共有财产；

（十）违反法律、法规规定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。

**第六十一条** 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、业主代表会议、业主委员会会议记录、纪要及决定；

（二）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) 共用部位、共用设施设备运行状况报告及交接资料;
  - (九) 物业管理用房配置确认资料;
  - (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，不得泄漏业主、物业使用人的个人信息。

**第六十二条** 业主委员会应当及时公开下列信息：

- (一) 业主大会议事规则、管理规约;
- (二) 业主大会和业主委员会决定;
- (三) 物业服务合同;
- (四) 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;
- (五) 专项维修资金的筹集、管理、使用情况;
- (六) 物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配与使用详细情况;
- (七) 业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员

工作津贴及专职执行秘书薪酬详细情况；

(八) 其他应当向业主、物业使用人公开的情况和资料。

前款第(一)至第(四)项规定的事项应当持续公示；第(五)至第(七)项规定的事项，业主委员会应当于每年三月底前公布上一年度的信息，公示期不少于三十日。

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、物业服务企业等应当予以配合。

**第六十三条** 业主大会决定续聘前期物业服务企业的，业主委员会应当与前期物业服务企业签订物业服务合同；业主大会决定选聘新的物业服务企业的，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

业主委员会应当组织做好原物业服务企业退出、新物业服务企业进驻物业管理区域的交接工作，必要时可以请求物业所在地的公安机关协助。

**第六十四条** 业主大会决定采用招标方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当依照招标投标法律、法规组织招标。

业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当提出物业服务企业选聘方案。选聘方案应当包括三家以上备选的物业服务企业的基本情况、物业服务内容与标准、物业服务收费方案、物业服务合同样本等内容，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。

**第六十五条** 业主委员会工作经费、业主委员会委员津贴和专职执行秘书薪酬，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。

业主委员会应当对工作经费、委员津贴和专职执行秘书薪酬建立账册，并按照本细则第六十二条的规定进行公示，接受业主的监督。百分之二十以上业主提议对经费收支情况进行审计的，业主委员会应当组织审计，审计费用由全体业主共同分摊或者从经营性收益中列支。

业主委员会办公用房从物业管理用房中安排，面积不低于二十平方米。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。

**第六十六条** 业主委员会办理备案手续后，应当持县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门及街道办事处（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委员会印章。印章印文中应当包含业主委员会名称及届别。首届业主委员会还应当刻制业主大会印章。

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。

业主委员会应当指定专人负责保管业主大会、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。



**第六十七条** 有下列情形之一的，业主委员会应当在物业所在地银行开立业主大会的结算帐户：

（一）业主大会决定利用共用部位、共用设施设备进行经营的；

（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帐户的。

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帐户进行管理。

利用共用部位、共用设施设备进行经营所得的收益，应当通过业主大会的结算帐户进行管理、使用。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，应当依照有关法律、法规和国家、省有关规定筹集和使用物业专项维修资金。

**第六十八条** 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，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。

新一届业主委员会应当委托审计机构对上届业主委员会进行经济责任审计。

**第六十九条** 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时补足。空缺委员人数未达到百分之五十的，业主委员会应当组织召开业主大会会议补选业主委员会委员，或者根据业主大会议事规则的规定增补业主委员会委员；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，由留任的业主委员会委员或者

---

其他业主提请街道办事处（乡镇人民政府）组织召开业主大会会议，按照业主大会议事规则选举新一届业主委员会。

业主委员会任期届满，或者因空缺委员人数超过百分之五十停止工作的，新一届业主委员会选举完成之前，可以在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，由居（村）民委员会代行业主委员会的职责。

**第七十条** 业主委员会委员有下列情形之一的，经占总人数百分之二十以上业主或者三分之一以上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）利用业主委员会委员身份牟取不正当利益，或者存在其他滥用职权行为，损害业主合法权益的；

（二）拒不履行业主义务、业主委员会委员职责的；

（三）一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

（四）法律、法规、管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

**第七十一条** 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）丧失履行职责能力的；

（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) 有本细则第三十三条第(十三)项情形的;

(六) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他情形。

**第七十二条** 业主委员会应当自任期届满之日起十日内, 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, 应当自终止之日起三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 业主监督委员会

**第七十三条** 物业管理区域内业主人数超过五百人的, 鼓励业主大会设立业主监督委员会, 负责监督业主委员会的工作。

**第七十四条** 业主监督委员会由业主大会选举产生。业主监督委员会委员可以由街道办事处(乡镇人民政府)负责人、辖区公安干警、社区(村)党组织或者物业小区党组织成员、居(村)民委员会负责人、业主、物业使用人等组成, 人数为五至七人的单数。业主监督委员会的具体人数和业主、物业使用人所占比例由业主大会确定。

**第七十五条** 业主监督委员会中的业主、物业使用人候选人

---

可以自荐或者推荐，其任职条件按照业主委员会委员的任职条件执行。业主监督委员会中的其他候选人可以由街道办事处（乡镇人民政府）提名推荐。

鼓励具有财务、审计、法律等专长的业主、物业使用人参选业主监督委员会。

与业主委员会及在本物业管理区域内提供服务的企业存在利害关系的人员，不得担任业主监督委员会委员。

**第七十六条** 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。

业主监督委员会可以与物业小区党组织合署办公。

**第七十七条** 业主监督委员会履行下列职责：

（一）对违反物业管理法律、法规、管理规约、业主大会议事规则、业主大会决定的业主委员会委员、执行秘书提出罢免或者辞退的建议；

（二）对业主委员会的履职情况向业主大会提出监督建议；

（三）派员参加业主委员会会议，并对业主委员会决定的事项提出质询；

（四）定期审查业主委员会的工作报告及年度工作计划、业主大会结算帐户收支情况，将审查报告提交业主大会审议；

（五）查阅业主大会财务账簿及其他会计资料；

（六）定期向业主大会报告履职情况；

（七）业主大会赋予的其他职责。

## 第六章 指导和监督

**第七十八条** 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，及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉。

**第七十九条** 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）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作，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。

**第八十条** 业主委员会及业主委员会委员有下列情形之一，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决定的；
- （二）违规使用业主大会、业主委员会印章的；
- （三）拒不按照规定移交业主大会及业主委员会的工作档案、印章及属于业主共有的其他财物的；
- （四）越权决定本细则第四十三条规定事项的；
- （五）法律法规规定的其他情形。

**第八十一条** 业主大会或者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的，街道办事处

---

处（乡镇人民政府）和有关行政主管部门应当责令限期改正或者予以撤销，并通告全体业主；侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

业主破坏业主大会成立、业主委员会选举的，街道办事处（乡镇人民政府）应当依法提请有权机关予以处置。

**第八十二条** 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会议职责的，街道办事处（乡镇人民政府）可以责令业主委员会在十五日内召开；逾期仍不召开的，可以由街道办事处（乡镇人民政府）组织召开。

**第八十三条** 业主委员会未按照本细则第六十八条第一款的规定组织换届选举的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期组织换届选举；逾期仍未组织的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组建业主委员会换届组，参照首届业主委员会选举办法，组织换届选举工作。

**第八十四条** 业主委员会主任、副主任无正当理由不按照本细则第五十七条第一款的规定履行职责的，或者业主委员会主任、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。

**第八十五条** 业主委员会或者业主委员会委员拒不按照本细则第七十二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，业主委员会、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，必要时可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

**第八十六条** 业主委员会委员被记入严重失信行为人的，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时通知业主大会、业主委员会，指导其按照业主大会议事规则的规定，终止其委员资格，并做好改选工作。

**第八十七条** 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）人民政府物业管理行政主管部门、辖区派出所、居（村）民委员会、业主委员会和物业服务企业等方面的代表参加。

## 第七章 附则

**第八十八条** 本细则所称公示、公告，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公开发布；
- （三）经业主同意，在业主的手机上通过短信、微信等方式发布。

**第八十九条** 本细则中所称的“以上”“届满”“少于”，均包括本数。

---

**第九十条** 本细则由省住房和城乡建设厅负责解释。

**第九十一条** 本细则自 2020 年 1 月 1 日施行,有效期至 2024 年 12 月 31 日止。

---

湖南省住房和城乡建设厅办公室

2019 年 11 月 28 日印发

---