

# 江西省住房和城乡建设厅文件

赣建字〔2024〕3号

## 关于修订印发《江西省业主大会和业主委员会 指导规则（试行）》的通知

各市、县（区）住房和城乡建设局，赣江新区城乡建设和交通局，  
新余市城市管理局，赣州市城市住房服务中心：

为进一步规范业主大会和业主委员会活动，我厅组织修订了  
《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》，现印发给你  
们，请遵照执行。

江西省住房和城乡建设厅

2024年1月10日

# 江西省业主大会和业主委员会指导规则 ( 试行 )

## 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，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》等法律法规的规定，结合江西省实际，制定本规则。

**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、换届和日常活动等适用本规则。

**第三条** 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。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

**第四条** 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。一个物业服务区域成立一个业主大会。

业主大会由物业服务区域内的全体业主组成，代表和维护物业服务区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，履行相应的义务。

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。

业主人数较少且经全体业主一致同意，决定不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

**第五条** 业主大会、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，接受物业所在地的县（市、区）物业管理主管部门和街道（乡镇）社区（村）党组织的指导，接受街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会指导、协助和监督，接受业主的监督。

**第六条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当落实属地管理责任，会同市、县（区）人民政府有关部门对设立业主大会和选举

业主委员会给予指导和协助，监督业主大会和业主委员会依法履行职责，建立健全党建引领下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。

居（村）民委员会应当依法做好或者依法协助街道办事处（乡镇人民政府）做好业主大会、业主委员会有关工作。

市、县（区）人民政府物业管理主管部门应当加强对街道办事处（乡镇人民政府）居（村）民委员会有关工作人员的业务培训，加强对业主大会和业主委员会的业务指导。

## 第二章 业主大会筹备

**第七条** 一个物业服务区域内，房屋出售并交付的建筑物总面积达到百分之五十以上的，建设单位应当在三十日内向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）提出召开首次业主大会会议的书面报告，并按规定提供物业服务区域登记证明、建筑规划总平面图、物业建筑面积清册、业主名册、交付使用的共用设施设备证明和物业管理用房配置证明等资料。

建设单位未及时书面报告的，以及未成立业主大会的原有住宅项目，十名以上业主可以联名向街道办事处（乡镇人民政府）提出召开首次业主大会会议的书面报告。街道办事处（乡镇人民政府）也可以根据物业服务区域实际情况指导居（村）民委员会主动发起成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

**第八条** 划分为一个物业服务区域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成员的办法。

**第九条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到成立业主大会的书面报告或者书面申请后十日内，向物业所在地物业管理主管部门、建设单位或者物业服务企业核实是否符合召开首次业主大会会议的情形。符合的，应当在收到书面报告或者书面申请后六十日内组织、协调成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。不符合的，应当告知原因，并及时在该物业服务区域显著位置公示。

**第十条** 筹备组由业主代表、建设单位代表、物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会代表组成。筹备组人数应当为七至十一人单数，其中业主代表人数不低于筹备组总人数的二分之一。

街道办事处（乡镇人民政府）应当书面通知建设单位参与筹备组，如建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。

**第十一条** 筹备组中业主代表应当具有业主身份，由业主自荐或者推荐产生。业主自荐或者推荐时，应当说明进入筹备组中业主代表的姓名、年龄、职业、工作单位、联系方式、不动产登记信息等。街道、社区党组织应当加强对筹备组中业主代表人选

的审核把关。

鼓励自荐或者推荐业主中中共党代表、人大代表、政协委员和中共党员参加筹备组。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

**第十二条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当将初步确定的筹备组成员名单、分工、联系方式等在物业服务区域内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（乡镇人民政府）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（乡镇人民政府）收到业主书面异议请求后，应当予以协调解决。如异议成立，筹备组成员调整后，街道办事处（乡镇人民政府）应当再次公示调整后的筹备组成员名单。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，筹备组应当发布筹备组成立公告。筹备组自公告发布之日起成立。

筹备组发布的通知或者公告，应当由街道办事处（乡镇人民政府）签署“以上内容经全过程监督”字样后，加盖街道办事处（乡镇人民政府）印章。

街道办事处（乡镇人民政府）应当对筹备组成员开展筹备相关培训。

筹备组中业主代表拟提名为业主委员会成员候选人的，其筹备组成员资格即行终止，街道办事处（乡镇人民政府）应当确定补充人选进入。

**第十四条** 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，统计业主投票权数；

（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；

（四）依法确定首次业主大会会议表决规则；

（五）制定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）拟定业主委员会选举办法；

（七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

**第十五条** 筹备组应当遵守以下工作规则：

（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，并经会议全体参会人员签字确认；

（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。

**第十六条** 筹备组组长履行以下职责：

(一)召集和主持筹备组会议；

(二)签发筹备组公告；

(三)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；

(四)筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

筹备组组长不履行或者不适当履行前款规定职责的，经筹备组中二分之一以上成员签字确认，可以向街道办事处（乡镇人民政府）书面申请另行指定组长，经核查属实，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时指定。

**第十七条** 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，街道办事处（乡镇人民政府）应当出具相应衔接函件，自然资源、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。

**第十八条** 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。

**第十九条** 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服务区域；
- (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形式与程序；
- (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。

**第二十条** 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，筹备组应当在物业服

务区域内显著位置公告并说明理由，筹备组自公告之日起自动解散。符合第七条规定的，可以重新申请召开首次业主大会会议。

**第二十一条** 业主大会所需筹备经费可以根据实际情况通过业主自筹、建设单位或者物业服务企业出资等方式筹措，也可以由物业所在地物业管理主管部门向同级人民政府申请协调解决。

**第二十二条** 首次业主大会筹备工作结束后，筹备组应当在业主委员会备案之日起十日内，将筹备经费的使用情况在物业服务区域显著位置公示，并向业主委员会移交筹备期间的全部资料后解散。

### 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) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

(九) 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。决定本条前款第六项至第八项规定的事项，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** 业主大会会议表决可以采用集体讨论、书面征求意见或者线上业主大会表决平台进行。

首次业主大会会议的表决票选项应当明确为同意、反对和弃权三项，业主大会议事规则可以约定增加同意多数票意见的表决票选项。

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，并按照预定投票点的数量制作投票箱，投票箱应当放置在有摄像装置的位置，摄像图像资料保存不少于三十日。开启票箱和统票时，应当有各不少于二名的业主代表和居（村）民委员会代表参与现场监督。

线上业主大会表决平台应当具备实名认证、表决信息存储、核验查票等功能。通过线上业主大会表决平台召开的业主大会会议的各类事项表决情况应当建立电子档案管理，并提供免费查阅

服务。

对无法使用线上业主大会表决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。

**第二十五条** 业主大会会议因未达到法定人数要求无法有效召开的，组织方应当动员缺席未表决业主在十五日内补充表决。

**第二十六条** 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，视为进行有效投票，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，投票后不得更改。

**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。

**第二十八条** 业主人数较多，业主可以幢、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。

业主以幢、单元等为单位共同推选业主代表参加业主大会会议的，业主代表应当于参加会议前三日内，就需要业主大会会议

表决的事项书面征求其所代表业主的意见，业主代表不能代替业主本人作出决定。表决书应当经业主本人签字后，由业主代表送达业主大会会议投票表决。

**第二十九条** 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。

业主大会会议拟表决事项应当在表决五个工作日前书面向街道（乡镇）或者社区（村）党组织报告，并在物业服务区域内显著位置公示，公示内容应包括表决事项、表决形式、表决时间、投票权数计算规则等，公示期不少于十五日。公示期内，业主可以对拟表决事项提出建议和意见，业主委员会应当予以参考，可以对拟表决事项的具体内容进行修改，并接受业主质询。拟表决事项经修改后应再次进行公告。

首次业主大会会议公示期内，业主对公示内容提出异议的，筹备组应当予以复核并作出书面答复。

**第三十条** 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议决的其他事项。

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。

**第三十一条** 业主大会会议因故无法按期完成投票的，组织

方可以在物业服务区域内公告相关情况，并适当延长期限，但延长期限原则上不超过十五日。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议每年至少召开一次，具体内容和召开次数由业主大会议事规则约定。

业主大会定期会议召开七日前，业主委员会应当在物业服务区域显著位置公告以下内容：

- （一）物业管理情况报告；
- （二）业主委员会工作情况报告；
- （三）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、使用和管理情况报告；
- （四）利用物业共有部分进行经营活动所得的收益和使用情况报告；
- （五）物业管理的其他有关事项。

**第三十四条** 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）百分之二十以上业主提议的；

(二)物业服务区域内发生物业服务企业停止服务等紧急事件或发生重大事故需要及时处理的；

(三)业主大会议事规则或者管理规约规定需要召开业主大会临时会议的其他情形。

**第三十五条** 业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，街道办事处（乡镇人民政府）可以责令业主委员会限期召开。逾期仍不召开的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。

**第三十六条** 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。首次业主大会会议的决定公告应当由街道办事处（乡镇人民政府）签署“以上决定经全过程监督”字样后加盖街道办事处（乡镇人民政府）印章。

**第三十七条** 业主大会决定利用共有部分开展经营活动的，可以授权业主委员会管理，也可以以合同方式委托物业服务企业或者其他经营主体经营。

利用共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，收益属于业主共有。业主共有部分收益应当优先用于补充建筑物及其附属设施的维修资金。

**第三十八条** 业主共有部分收益应当单独列账。业主大会应当设立业主共有资金账户，共有资金账户由业主委员会管理，共有部分收益应当及时转入共有资金账户。

物业服务区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主对共有部分收益收支情况提出书面异议的、业主大会决定或者业主大会议事规则作出约定的，业主委员会应当委托第三方机构对共有部分收益等共有资金进行审计，审计费用在共有部分收益中列支。

**第三十九条** 业主大会组织者应当以书面形式及时在物业服务区域内公告业主大会的决定，公告应当加盖业主大会印章，公告期不少于十日。

业主对公告表决结果有异议的，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（乡镇人民政府）核实处理。街道办事处（乡镇人民政府）核实确有影响表决结果问题的，应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

公告期结束后十日内，业主大会组织者应当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业主委员会或者物业管理委员会归档留存，保管期限不少于五年，同时复制一份抄送居（村）民委员会。采用线上业主大会表决平台的，业主投票信息保存应当不少于五年。

#### 第四章 业主委员会

**第四十条** 业主委员会应当履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况和业主委员会履职情况；
- （三）制定业主委员会财务、印章、会议等管理制度，并建立相关档案；
- （四）拟定共有部分经营方案和共有资金使用与管理办法并提请业主大会确定；
- （五）拟定物业服务企业选聘、续聘、解聘方案并提请业主大会确定；
- （六）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同，与退出的物业服务企业办理交接手续，与新选聘的物业服务企业办理移交手续；
- （七）听取业主、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；
- （八）督促业主交纳物业费及其他相关费用；
- （九）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （十）监督管理规约的实施；
- （十一）监督建筑物及其附属设施维修资金的使用；
- （十二）劝阻业主或者物业使用人违法装饰装修房屋；
- （十三）按规定暂停存在负面清单的业主委员会成员履行职责；

(十四) 法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

业主委员会的活动经费及成员的报酬，从业主共有部分的收益中提取或者由全体业主承担，具体办法和标准由业主大会决定。业主大会可以授权业主委员会聘请专职工作人员承担日常事务，明确工作职责和薪酬标准。

**第四十一条** 业主委员会由业主大会选举产生，五人至十一人单数组成，每届任期不超过五年。

业主委员会成员出缺时，设有候补成员的，由候补成员依次递补。

业主委员会成员具体数额、具体任期和候补成员候补程序应当在业主大会议事规则中明确。

**第四十二条** 业主委员会成员、候补成员应当为本物业服务区域内的自然人业主或者非自然人业主授权的代表，并符合下列条件：

(一) 具有完全民事行为能力；

(二) 遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强，并提交书面承诺；

(三) 具备履行职责的健康条件、具有一定组织能力和相应的时间；

(四) 法律、法规规定的其他条件。

**第四十三条** 业主委员会成员候选人通过下列方式产生：

- (一) 业主自荐或五名以上业主联名推荐；
- (二) 业主大会筹备组推荐；
- (三) 街道（乡镇）或者社区（村）党组织推荐。

街道、社区党组织应当加强对业主委员会的人选推荐和审核把关。鼓励业主中中共党代表、人大代表、政协委员和中共党员参选业主委员会成员，提高业主委员会成员中中共党员比例。

**第四十四条** 有下列情形之一的，不得担任业主委员会成员、候补成员：

- (一) 被人民法院纳入失信被执行人名单的；
- (二) 在物业管理活动中，违反相关法律、法规受到行政处罚或者被追究刑事责任的；
- (三) 本人、配偶以及本人和配偶的近亲属在本物业服务区域的物业服务企业任职的；
- (四) 拒不遵守管理规约、临时管理规约，或者拒不履行业主义务的；
- (五) 法律、法规规定或者业主大会议事规则约定其他不得担任业主委员会成员、候补成员的情形。

**第四十五条** 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内持以下材料，按规定向街道办事处（乡镇人民政府）等有关单位备案。

- (一) 业主大会成立和业主委员会选举的情况；

- (二) 业主大会表决通过的管理规约、业主大会议事规则；
- (三) 业主大会决定的其他重大事项。

因管理规约、业主大会议事规则、业主委员会成员等事项内容发生变更时，业主委员会应当自变更之日起三十日内到原备案机关办理变更备案。

**第四十六条** 业主委员会收到备案通知书后，业主委员会持业主大会、业主委员会备案通知书向公安机关或者公安机关许可的印章刻制单位依法申请刻制相关印章。业主委员会印章应当刻制业主委员会的名称、届别和任期终止日期。业主大会印章可以根据业主大会议事规则或者业主委员会的请求由物业所在地居（村）民委员会代为保管。

首届业主委员会应当在收到备案通知后十五日内持业主大会备案通知书向商业银行申请开设银行账户。

**第四十七条** 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

业主委员会主任除应当符合第四十二条规定外，还应当符合以下条件：

- (一) 具有丰富的工作经验和良好的群众基础；
- (二) 具有良好的职业道德，遵纪守法；
- (三) 熟悉物业管理相关法律、法规、规章、政策和标准。

**第四十八条** 业主委员会应当按照业主大会议事规则、业主

委员会工作规则的约定召开业主委员会会议。会议由主任召集和主持；主任不能履行职责或不履行职责的，由副主任召集和主持；副主任仍不能履行职责或不履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）可以指定业主委员会其他成员召集业主委员会会议。业主委员会会议应当有过半数成员出席，每名成员拥有一票表决权。业主委员会成员不能委托代理人参加会议。

业主委员会根据业主大会授权决定大额建筑物及其附属设施的维修资金使用、小区公共收益支出、公共设施完善等事项前，应当主动向街道（乡镇）或者社区（村）党组织和居（村）民委员会报告。业主委员会应当于会议召开七日前，在物业服务区域内公告业主委员会会议的内容和议程，听取业主的意见和建议。业主委员会会议可以邀请街道（乡镇）或者社区（村）党组织代表参加。

业主委员会作出的决定，应当经全体成员过半数同意，形成书面记录并经参会成员书面签字确认，并告知物业所在地的居（村）民委员会，认真听取居（村）民委员会的建议，自作出决定之日起三日内在物业服务区域内显著位置公告，公告期不少于七日。

**第四十九条** 业主委员会应当及时在物业服务区域显著位置和相关信息服务平台上公示下列事项，并将相关资料存档：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

- (二) 物业服务合同；
- (三) 业主大会和业主委员会的决定；
- (四) 物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；
- (五) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- (六) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况；
- (七) 业主委员会成员支付物业费、交存建筑物及其附属设施的维修资金等情况；
- (八) 业主委员会备案情况；
- (九) 法律、法规规定和管理规约约定的其他应当向业主公开的情况和资料。

前款第一项、第二项的事项应当持续公示；前款第三项的事项应当在作出决定之日起三日内公示，公示期不少于三十日；前款第四项至第八项的事项，应当每半年至少公示一次，公示期不少于三十日。

业主委员会未按照本条规定进行公示的，街道办事处（乡镇人民政府）应当督促业主委员会限期公示。

**第五十条** 业主委员会应当将下列属于物业服务区域内业主共同所有的档案资料编号造册，并指定专人管理：

- (一) 物业服务区域内的物业资料；
- (二) 管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则；
- (三) 物业服务合同及其他专项服务合同；

(四) 业主大会会议、业主委员会会议记录、作出的决定等书面材料；

(五) 业主委员会备案材料和本物业服务区域内车辆停放等其他有关制度；

(六) 建筑物及其附属设施的维修资金、利用物业共有部分经营所得收益及工作经费的收支情况清册；

(七) 业主委员会选举工作、印章使用登记、财务会计等档案；

(八) 业主名册及联系方式、业主建议及意见；

(九) 相关公示、公告；

(十) 业主共同决定事项的表决资料；

(十一) 其他有关材料。

**第五十一条** 业主委员会及其成员不得有下列行为：

(一) 挪用、侵占业主共有财产；

(二) 抬高、虚增、截留由业主支付的建筑物及其附属设施的维修资金、电梯检测维修费用以及业主共同支付的其他费用；

(三) 索取、收受建设单位、物业服务企业或者利害关系人的不正当利益；

(四) 明示、暗示物业服务企业减免物业费；

(五) 泄露业主信息或者将业主信息用于与物业管理无关的活动；

(六) 转移、隐匿、篡改、毁弃或者拖延提供物业管理有关文件、资料；

(七) 擅自使用业主大会、业主委员会印章；

(八) 拒不执行业主共同决定的事项；

(九) 违反法律、法规规定或者侵害业主合法权益的其他行为。

有前款行为的，有关部门应当依法处理。

**第五十二条** 业主委员会成员有下列情形之一的，其职务自行终止：

(一) 不再具备业主身份的；

(二) 丧失民事行为能力的；

(三) 依法被限制人身自由的；

(四) 法律、法规或者管理规约规定的其他情形。

**第五十三条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当指导和监督业主委员会建立业主委员会成员履职负面清单，并向全体业主公示。

业主委员会成员履职负面清单包括以下内容：

(一) 干扰、阻挠、妨碍业主大会行使职权或者不执行业主大会决定；

(二) 虚构、篡改、隐匿、毁弃物业管理活动中形成的文件资料或者擅自使用、拒不移交业主大会、业主委员会印章；

(三) 拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料，妨碍业主委员会换届交接工作；

(四) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权，擅自与物业服务企业签订、修改物业服务合同，擅自决定应当由业主或者业主委员会共同决定的事项；

(五) 挪用、侵占业主共有财产或者将业主共有财产借给他人、设定担保；

(六) 收受建设单位、物业服务企业和有利害关系的其他单位、个人提供的财物或者其他利益；

(七) 违法收集、泄露业主信息；

(八) 侵害业主合法权益的其他行为；

(九) 其他履职负面清单的行为。

**第五十四条** 业主委员会成员以书面形式提出辞职请求、不履行业主委员会成员职责、拒不履行业主义务或其他情形不宜担任业主委员会成员的，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联名，或者三分之一以上业主委员会成员联名，可以向业主委员会提出终止业主委员会部分成员的书面建议，业主委员会应当自收到终止建议之日起三十日内提请业主大会表决。业主委员会成员存在第五十三条规定负面清单情形的，由业主委员会暂停该成员履行职责，并在三十日内提请业主大会终止成员资格并公告全体业主。

业主委员会未按时提请业主大会表决的，提出终止建议的业主或者业主委员会成员可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令限期召开业主大会会议；逾期仍不召开的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开。

**第五十五条** 业主委员会应当在业主委员会成员资格终止之日起七日内，将有关情况在物业服务区域显著位置公示。资格终止的业主委员会成员应当在终止之日起七日内向业主委员会移交由其保管的文件资料及财物。

业主大会议事规则可以对业主委员会主任、财务负责人离任审计事项作出约定。

**第五十六条** 业主委员会成员资格终止或者被终止后缺员的，应当由候补成员递补。候补成员全部递补后仍不足总人数的二分之一的，街道办事处（乡镇人民政府）可以参照本规则首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组，选举产生新一届业主委员会。

**第五十七条** 业主委员会应当在距任期届满三个月前书面报告街道办事处（乡镇人民政府），在街道办事处（乡镇人民政府）指导下，按照业主大会议事规则组建换届小组，召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

业主委员会未按期报告并组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）应当发出换届通知书，督促其履行职责。业主委员

会任期届满仍未组建换届小组的，街道办事处（乡镇人民政府）可以参照本规则首次业主大会会议筹备组的规定组建换届小组。

**第五十八条** 新一届业主委员会产生之日起十日内，上一届业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）监督下将其保管的有关凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主共有的财物，移交给新一届业主委员会。拒不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）责令移交。有侵占公共财物、隐匿会计账簿等违法行为的，由公安机关依法调查、处理。

业主委员会任期届满，换届未产生新一届业主委员会的，或者其他原因导致业主委员会解散且六个月内未组织换届的，原业主委员会可以向街道办事处（乡镇人民政府）指定单位移交前款资料，由指定单位代为保管。

业主委员会任期届满未选举产生新一届业主委员会的，经业主大会表决通过或者业主大会议事规则有明确授权约定的，可以以业主委员会身份在物业服务区域内发布公示公告。

**第五十九条** 住宅项目有下列情形之一的，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）可以组织成立物业管理委员会临时代行本指导规则第四十条规定的业主委员会职责：

- （一）不具备成立业主大会条件的；
- （二）具备成立业主大会条件但确有困难一年内未成立的；
- （三）业主大会成立后，未能依法选举产生业主委员会的。

**第六十条** 物业管理委员会由业主代表、街道办事处（乡镇人民政府）和居（村）民委员会代表组成，人数应为五至九人的单数，其中业主代表人数应占全体成员的半数以上。物业管理委员会主任、副主任人选由物业管理委员会成立七日内召开会议推选产生。

物业管理委员会中业主代表应当具有业主身份，并符合业主委员会成员候选人条件。街道（乡镇）、社区（村）党组织应当加强对物业管理委员会中业主代表人选的审核把关。

物业管理委员会成员名单应当在物业服务区域内显著位置公示。业主对物业管理委员会成员资格有异议的，由街道办事处（乡镇人民政府）协调处理。

物业管理委员会持街道办事处（乡镇人民政府）出具的成立证明申请刻制物业管理委员会印章。

**第六十一条** 物业管理委员会履职期间应当积极推动成立业主委员会，物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）对能够选举业主委员会的，应当及时指导业主大会选举产生。物业管理委员会应当自业主委员会选举产生之日起停止履行职责，并在七日内与业主委员会办理相关资料及财物移交手续后解散。物业管理委员会的任期一般不超过二年，期满仍未选举产生业主委员会的，由街道办事处（乡镇人民政府）重新组建物业管理委员会。

## 第五章 指导监督

**第六十二条** 建设单位拒不履行协助筹备成立业主大会相关义务的，业主、筹备组可以向物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）报告，由街道办事处（乡镇人民政府）将核实情况书面抄送县（市、区）人民政府物业管理主管部门，县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当责令其限期改正；逾期未改正的，县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当依法依规处理，并记录信用档案。

**第六十三条** 业主大会或者业主委员会作出的决定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。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，街道办事处（乡镇人民政府）或者物业所在地的县（市、区）人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

**第六十四条** 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，依法给予治安管理处罚。

**第六十五条** 业主大会可以设立业主监事会或者独立监事，负责监督业主委员会的工作，并履行业主大会赋予的其他职责。业主监事会或者独立监事的职责、任期、成员构成、成员选举或

者终止办法等由业主大会议事规则作出约定。

## 第六章 附则

**第六十六条** 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。

**第六十七条** 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。

**第六十八条** 市、县级人民政府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。

**第六十九条** 本规则中所称的“以上”“届满”“少于”，包

括本数。

**第七十条** 本规则自发布之日起 30 日后施行。《江西省业主大会和业主委员会指导规则（试行）》（赣建字〔2022〕8号）同时废止。

