

唐山市住房和城乡建设局文件

唐住建发〔2024〕18号

唐山市住房和城乡建设局 关于印发《临时管理规约（示范文本）》《业主 大会议事规则（示范文本）》的通知

各县（市、区）、开发区（管理区）住建局（城建局），丰润区住房管理中心：

为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人以及其他当事人的合法权益，促进安全舒适、文明和谐小区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《唐山市物业管理条例》和相关法律、法规规定，我局制定了《临时管理规约（示范文本）》《业主大会议事规则（示范文本）》，现予以印发，供参照使用。

附件：1. 临时管理规约（示范文本）

2. 业主大会议事规则（示范文本）

唐山市住房和城乡建设局

2024年7月10日



抄送：各县（市、区）人民政府、开发区（管理区）管委会

唐山市住房和城乡建设局办公室

2024年7月10日印发

附件1

临时管理规约（示范文本）

建设单位：_____（盖章）

_____年____月____日

使用说明

1.本临时管理规约为建设单位使用的示范文本，建设单位在办理预售许可或者现房销售备案前，应当参照本示范文本制定临时管理规约，向物业所在地县级物业管理主管部门备案。制定的临时管理规约内容与示范文本内容不一致的，应当在备案时作出书面说明。

2.本示范文本中相关条款的空白行，供当事人自行约定或补充约定。本示范文本中标注为“□”的部分为多选项。

3.建设单位在销售物业时应将本规约和前期物业服务合同在销售现场进行公示。签订物业买卖合同时，建设单位应将本规约和前期物业服务合同提供给物业买受人，并予以说明。

4.临时管理规约作为建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同的附件。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺，表示对本临时管理规约的认可。

5.建设单位与物业服务人签订的前期物业服务合同涉及业主共同利益的约定，应当与本规约一致。约定不一致的，以对物业买受人和业主有利的规定为准。

唐山市____（物业管理区域）临时管理规约 （示范文本）

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务人以及其他当事人的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《唐山市物业管理条例》等法律法规规章，制定本规约。

第二条 本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第三条 本规约对本物业管理区域内全体业主、物业服务人、建设单位、物业服务人均具有约束力。物业的所有权或者使用权发生变更时，本规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

物业服务人应遵循本规约的内容，依法依规开展物业管理服务活动。

第四条 业主、物业服务人应遵守法律法规的规定和本规约的约定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平、合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、宠物饲养、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

业主转让或者出租物业时，应将本规约作为物业转让合

同或者租赁合同的附件，同时书面告知物业服务人。

业主转让物业，应当结清物业服务费等费用。

第五条 业主在物业管理活动中，依法享有下列权利：

- （一）要求物业服务人按照合同约定提供服务；
- （二）提议召开业主大会，就物业管理事项提出建议；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；
- （四）参加业主大会会议，行使投票权；
- （五）选举业主委员会委员，享有被选举权；
- （六）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；
- （七）监督物业服务人履行服务合同；
- （八）对共用部位、共用设施设备和相关场地使用享有知情权、监督权和收益权；
- （九）监督住宅专项维修资金的管理和使用；
- （十）法律、法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及公共安全，不得损害其他业主的合法权益。

第六条 在物业管理活动中，业主应当履行下列义务：

- （一）遵守管理规约和业主大会议事规则；
- （二）遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护以及应对突发事件等方面的制度要求；
- （三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会

做出的决定；

- (四) 配合物业服务人实施物业服务；
- (五) 按照规定交纳住宅专项维修资金；
- (六) 按时足额交纳物业服务费；
- (七) 履行房屋安全使用责任；
- (八) 按照规定分类投放生活垃圾；
- (九) 法律、法规规定的其他义务。

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。

第二章 物业管理区域及设施

第七条 本物业管理区域的基本情况

- (一) 小区名称：_____；
- (二) 座落位置：_____(县(市、区)、街道、社区、居委会)_____；
- (三) 物业总建筑面积：_____；
- (四) 物业类型：_____(多层住宅/高层住宅/别墅或非住宅)_____；
- (五) 土地宗地号：_____；
- (六) 物业服务区域四至如下：
东至_____；
南至_____；
西至_____；
北至_____。
- (七) 物业服务办公用房建筑面积为_____平方米，

位于____[幢]____[座]____单元____层____室；

业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于____[幢]____[座]____单元____层____室；

物业管理设施设备用房建筑面积为_____平方米，位于____[幢]____[座]____单元____层____室。

（注：物业服务用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业管理区域的基本情况详见附件 1、附件 2 和附件 3）

第八条 物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

（一）建筑区划内道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者出让个人所有的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地修建的车位；

（三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（四）物业服务用房和其他公共场所、共用设施；

（五）法律、法规规定或者商品房买卖合同依法约定的其他共有部分。

第九条 利用本物业管理区域共有部分进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益属于全体业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

任何单位和个人不得擅自占有、使用、处分属于全体业主的共有部分。

第三章 物业的使用

第十条 业主、物业使用人应按照政府有关部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分的使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意，并报相关政府部门批准。

本物业管理区域内严禁将住宅改变为□餐饮□娱乐□宾馆等经营场所。

第十一条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十二条 业主、物业使用人应配合、协助物业服务人对共有部分进行安全检查、维护保养等工作。

第十三条 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

- （一）违法改变建筑物的使用用途；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物及其他设施，破坏或者擅自改变墙体外观；
- （三）私圈、私占、私建停车场地；
- （四）违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

(五)擅自拆改房屋承重结构、主体结构；

(六)擅自占用、损坏物业管理区域内共用部位、共用设施设备及其附属设施；

(七)擅自拆改供水、排水、烟道、通气孔等管线；

(八)擅自在建筑物、构筑物上涂写、刻画、张贴；

(九)擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道或者损坏消防设施等；

(十)乱设摊点，不按垃圾分类要求乱倒垃圾，堆放杂物、固体废物；

(十一)侵占绿地，毁坏花草树木，损坏园林设施；

(十二)违反规定燃放烟花爆竹、高空抛物；

(十三)违反规定排放噪声或者故意制造噪声干扰他人正常生活；

(十四)违反规定私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电，禁止上述车辆进楼入户、停放充电；

(十五)违反规定饲养动物；

(十六)_____；

(十七)其他违反法律、法规和管理规约的行为。

物业服务人发现物业管理区域内有前款规定的行为的，应当劝阻、制止，要求行为人及时改正；劝阻、制止无效或者行为人拒不改正的，应当及时向街道办事处、乡镇人民政府或者行政执法部门报告。

第十四条 业主、物业使用人应当履行法定的消防安全责任和义务，遵守下列消防安全事项和规定：

- （一）配合物业服务人做好住宅物业消防安全工作；
- （二）按照规定承担相应的火灾隐患整改、消防设施、器材的维护保养、检测和更新、添置的相关费用；
- （三）做好建筑物专有部分和自用设备的消防安全防范，及时清理疏散通道、安全出口、厨房、阳台等部位，安全使用电器设备、燃气用具，排查、整改、消除火灾隐患；
- （四）遵守住宅装饰装修消防安全有关规定；
- （五）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第十五条 业主、物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当遵守下列规定：

（一）应事先告知物业服务人，并与其签订装饰装修管理服务协议。物业使用人在签订协议时，应当同时提供带有业主签字或盖章同意装饰装修的书面意见。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人；

（二）应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所；

（三）施工期间应当注意噪音问题，减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；晚间___时至次日上午___时及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（四）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的负荷；

（五）不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能，如有损坏，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（六）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主、物业使用人应当及时停止侵害、消除危险、恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（七）按设计预留的位置安装空调外机。未预留位置的，应当按建设单位要求或者物业服务人统一指定的位置安装，空调外机要注意安装牢固，防止坠落。空调外机冷凝水要集中收集。使用空调时，应当控制音量或者采取其他有效措施，避免对周围居民造成环境噪声污染；

（八）本物业管理区域内建筑物及其附属设施保持整洁、美观，其造型、色彩、装饰与周围景观相协调。不得擅自封闭阳台、在建筑物的外墙上安装悬挂物、绘画等；

（九）_____。

如违反法律、法规的有关规定和本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且未及时予以更正的，物业服务人可以_____。

第十六条 业主、物业使用人应当安全、文明使用电梯，遵守电梯安全注意事项和警示标志的要求，不得有下列行为：

（一）乘用明示处于停用状态的电梯；

- (二) 超过电梯额定载重量或人数使用电梯；
- (三) 倚靠电梯门或者扶梯扶手，在电梯轿厢内打闹、蹦跳、吸烟，或者在出入口滞留；
- (四) 强行开启或者阻挡关闭电梯门；
- (五) 拆除、损坏电梯的零部件、通话报警装置、附属设施、安全注意事项或者电梯安全相关的标志、标识；
- (六) 未采取安全防护、防洒漏措施运送装修材料以及家具、电器等易造成电梯损坏的物品；
- (七) 在电梯轿厢内遗撒垃圾、便溺、吸烟；
- (八) 将电动自行车或者其蓄电池带入乘客电梯；
- (九) 携带犬只乘坐乘客电梯时不遵守养犬管理规定；
- (十) 其他影响电梯安全使用的行为。

监护人应当履行监护被监护人安全、文明使用电梯的职责。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应承担相应的赔偿责任。

第十七条 本物业管理区域的车辆行驶和停放，应当遵守以下规则

- (一) 超过____m 高度以上的货车、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域；
- (二) 机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速不得超过____公里，禁止鸣笛、练车；
- (三) 机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿地等场地停放；严禁故意堵塞车辆进、出口；

(四) 按规定缴纳机动车停放服务费;

(五) 未经业主共同决定, 禁止擅自在公共停车位上安装任何装置。车辆停放期间, 防盗报警器应使用静音, 防止发生噪音影响他人正常的生活、学习、工作和休息;

(六) 禁止在用于停放汽车的车位(库)上停放电动摩托车、电动自行车和自行车;

(七) _____。

第十八条 物业管理区域内休闲娱乐应遵循以下规定:

(一) 广场舞时间不应早于____点整或超过____点整, 白天音乐声不得超过____分贝, 晚上不得超过____分贝; 在每年高考和中考前____天或其他特殊时间段, 应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

(二) _____。

第十九条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定, 并应遵守以下约定:

(一) 履行养犬登记制度, 养犬人应当到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记。未经登记的, 任何单位和个人不得擅自饲养犬只;

(二) 不得饲养烈性犬和大型犬;

(三) 不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习, 犬吠影响他人的, 养犬人应当采取有效措施予以制止;

(四) 进入共有部分和公共场所应当采取绳索牵引等有效措施防止犬只伤人;

（五）应当及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（六）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七）_____。

第二十条 本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

第二十一条 本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供人居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务人可书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

第四章 物业的维修养护

第二十二条 业主、物业使用人应当按照下列规定维修养护物业：

（一）对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；委托物业服务人对专有部分的有关设施设备进行维修、养护的，应与物业服务人就委托事项达成一致并自行

支付相应费用；

（二）如物业服务人因维修养护共有部分确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业使用人应予以配合；业主、物业使用人因维护物业专有部分需进入其他业主物业专有部分的，其他业主、物业使用人应当提供方便；相关业主、物业使用人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应及时修复，并承担相应法律责任；

（三）因维修养护专有部分，确需临时占用、挖掘道路和场地的，业主、物业使用人应当书面告知物业服务人，征得建设单位和物业服务人同意后方可组织实施；并应在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担相应法律责任；

（四）物业专有部分在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，业主、物业使用人应当及时维修；业主、物业使用人不履行或者无法履行维修义务的，物业服务人可在公安机关或者物业所在地街道办事处到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相应的业主、物业使用人承担。

第二十三条 物业服务人从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供方便。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等工作，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，物业服务人、业主、物业使用人等应当予以配合，提供便利，并不得擅自收取费用。

第二十四条 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。保修期满后，保修期内报告的维修事项，应当由建设单位完成维修。

物业保修期届满后，物业服务区域内共用部位及共用设施设备的维护、维修、保养和管理责任，由业主共同承担。共有部分的维修、更新、改造费用，由共有部分的业主按照各自拥有的专有部分建筑面积比例分摊。

第五章 业主的共同利益

第二十五条 业主共有资金包括：

- （一）共有部分收益；
- （二）住宅专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）其他合法收入。

第二十六条 物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账。

公共收益归全体业主所有。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第二十七条 业主应当依法交存、续交、补建住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金专户存储、专款专用。

业主转让不动产、办理转移登记后，转让不动产的住宅专项维修资金余额随不动产一并转让；因征收或者其他原因造成不动产灭失的，住宅专项维修资金余额归业主所有。

第二十八条 发生下列危及住宅使用安全和人身财产安

全的紧急情况，业主委员会或者居民委员会、村民委员会可以直接申请使用住宅专项维修资金，及时消除安全隐患：

（一）电梯故障危及人身安全，无法正常使用严重影响业主生活的；

（二）消防设施设备严重损坏的；

（三）二次供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断，严重影响业主生活的，但是依法或者依照合同约定应当由供水单位承担的除外；

（四）排水设施堵塞、坍塌、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活，或者危及财产安全的；

（五）屋面、外墙防水损坏，造成严重渗漏的；

（六）楼体外立面存在脱落危险的；

（七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

第二十九条 业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付物业服务费、住宅专项维修资金等费用。业主拖欠物业服务费和其他应依法分摊的费用的，物业服务人可以以书面方式进行催收。

业主逾期仍不缴纳的，物业服务人可依法通过仲裁、诉讼等方式予以追缴，所产生的费用由欠费业主承担。

物业服务人不得采取停水、停电、停气以及限制业主进出物业服务区域、使用电梯等方式催交物业服务费。

第三十条 本物业管理区域业主共有资金除银行储蓄或依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第三十一条 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务人以下权利：

（一）根据法律、法规的规定和本规约、前期物业服务合同的约定，制定必要且有利于大多数业主利益的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行。

（二）以规劝、公示、_____等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时公约和规章制度的行为；

（三）_____；

（四）_____。

第三十二条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。

第三十三条 业主、物业使用人违反本规约造成损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第六章 附则

第三十四条 业主应当向物业服务人提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务人提供具体变更信息。

第三十五条 本规约由建设单位制定，并在销售物业时向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守本规约予以书面承诺。

第三十六条 本规约自本物业管理区域的第一个买受人

签字后生效，业主大会审议通过的管理规约生效时终止。

附件：1.规划平面图

2.物业构成明细

3.共有物业、共用设施设备明细

4.承诺书

附件 1:

规划平面图

(粘贴在以下空白处)

附件 2:

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积
高层住宅			
多层住宅			
别 墅			
商业用房			
工业用房			
办公楼			
车 库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件 3:

共有物业、共用设施设备明细

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域车辆出入口		个	人行出入口		个
	道路		m²	车行道		m²
	绿化面积		m²	园林建筑小品		座
	污水管长		m	污水检查井		座
	雨水管长		m	雨水检查井		座
	雨水进水井		m	化粪池		座
	路灯		个	地灯		个
	草坪灯		个	其他照明设施		个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积		m²
	体育设施					
	儿童娱乐设施					
	休闲设施					
房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	台	功率		千瓦
		品牌型号		启用时间		
	配电房 变压器	数量	台	容量		千瓦
		品牌型号		启用时间		千瓦
	发电机 组	功率		品牌型号		
		启用时间				
	生活蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	

	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化系统情况					
	其他设施设备情况					
	业主委员会活动用房		坐落位置_____。			
	物业服务办公用房		坐落位置_____。			
	物业管理设施设备用房		坐落位置_____。			

附件 4:

承诺书

本人姓名_____, 身份证号_____,
系_____ (物业管理区域名称) 的买受人。

为维护本物业管理区域内全体业主的合法权益, 本人声明如下:

一、确认已详细阅读_____ (建设单位全称) 制定《唐山市_____ (物业管理区域) 临时管理规约》;

二、本人承诺遵守本规约;

三、本人同意承担违反本规约的相应法律责任。

承诺人 (签章):

年 月 日

附件2

业主大会议事规则（示范文本）

_____（物业服务区域）业主大会（盖章）

_____年____月____日

使用 说 明

1.本业主大会议事规则（以下简称规则）文本为示范文本，仅供业主委员会或业主大会会议筹备组拟定本物业服务区域规则（草案）时使用。

2.业主委员会或业主大会会议筹备组可根据物业服务区域的具体情况，在遵守相关法律法规的前提下，对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3.业主委员会应当持业主大会通过的规则向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

4.业主发现在业主议事活动中有违反本规则的行为，可以向街道办事处、乡镇人民政府反映，街道办事处、乡镇人民政府依法及时处理。

5.本规则对全体业主具有约束力。

业主大会议事规则

(名称与管理规约中物业名称一致)

第一章 总则

第一条 (制定依据)

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《唐山市物业管理条例》和相关法律、法规规定，制定本业主大会议事规则（以下简称本规则）。

第二条 (业主大会名称及物业管理区域)

业主大会名称：_____。

物业管理区域四至：

东至 _____：

南至 _____：

西至 _____：

北至 _____：

第三条 (业主大会宗旨)

本业主大会代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理中的合法权益，依法、依本物业管理区域管理规约和本规则约定履行相应的职责。

第四条 (与相关部门和居民委员会、村民委员会等的关系)

本物业管理区域业主议事活动服从相关基层党组织领导，配合党组织活动，接受所在地街道办事处、乡镇人民政府以及居民委员会、村民委员会的监督指导和协助，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会应积极配合公安机关，与居民委员会、村民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业服务区域内，业主大会、业主委员会应积极配合物业所在地居民委员会、村民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会、村民委员会开展工作。

业主委员会在日常运作中遇到矛盾纠纷时，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府进行协调解决。

第二章 业主大会

第五条（业主大会议事内容）

业主大会的议事内容包括：

- （一）制定和修改业主大会议事规则、管理规约；
- （二）选举或者更换业主委员会委员和候补委员；
- （三）确定或者调整物业服务方式、服务内容、服务标准和服务价格；
- （四）选聘、解聘物业服务人；
- （五）筹集、管理和使用住宅专项维修资金；
- （六）申请改建、重建建筑物及其附属设施；

(七) 决定改变共有部分用途或者共有部分的经营方式，管理、使用共有部分经营收益等共有资金；

(八) 确定业主委员会委员津贴或者补助的标准，对业主委员会主任实施任期、离任审计；

(九) 改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；

(十) 有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

第六条（业主大会召开的形式、时间）

业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会每年至少召开__次定期会议，召开时间为__，由业主委员会负责召集。

业主大会定期会议应当讨论并决议以下内容：

(一) 听取本年度物业管理报告、业主委员会工作报告、业主共有资金收支情况报告；

(二) 审查业主委员会、物业服务人的下一年度工作计划；

(三) 选举或者更换业主委员会委员和候补委员；

(四) 决议下一年度物业管理有关事项；

(五) 决议下一年度业主大会收支预算；

(六) 决议物业管理其他的事项。

(七) _____。

有下列情形之一的，由业主委员会及时组织召开临时会议：

- (一) 经专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上业主提议的；
- (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况；
- (四) 居民委员会、村民委员会建议召开业主大会临时会议的；
- (五) 经业主委员会半数（含半数）以上委员提议的；
- (六) _____。

第七条（业主大会会前筹备）

业主委员会负责开会前的准备工作。

业主委员会在业主大会定期会议召开六十日前，应当就有关物业管理工作征询业主意见，并对业主提出的意见、建议等召开业主委员会会议审议并形成议案，制定召开方案，制定征询意见表或表决票，核实业主表决权数。

业主委员会应于业主大会会议召开十五日前，以_____方式通知全体业主，将会议形式、会议日期、地点、提交会议审议的事项、会务常设联系人姓名和联系电话、以及其他需公告的事项，在物业管理区域内显著位置公告。同时告知物业所在地的居民委员会、村民委员会，居民委员会、村民委员会应当派代表列席会议。

其中，以下内容为业主委员会向全体业主公告的必要事项：

- (一) 管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 业主委员会履职情况报告；

- (三) 物业服务合同;
- (四) 住宅专项维修资金的筹集、使用情况;
- (五) 物业共有部分的收益和使用情况;
- (六) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车车位的处分情况;
- (七) 业主大会和业主委员会工作经费的收支情况;
- (八) 其他应当向业主公开的情况和资料。
- (九) _____。

公告期间, 业主可向业主委员会提出对公告内容的意见和建议, 由业主委员会会议审议。

第八条 (业主大会议事方式、业主代表产生方式)

业主委员会负责组织召开业主大会会议。

业主委员会未按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, 业主可以请求物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府责令业主委员会限期召开; 逾期仍不召开的, 可以由物业所在地的居民委员会、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。

业主大会会议采用 (集体讨论或书面形式) 召开。

采用集体讨论形式的, 业主大会选择以下第 _____ 种方式:

- (一) 由全体业主参加业主大会会议;

(二) 由业主以单元、幢或者一定建筑面积、业主人数为单位, 推选业主代表参加业主大会会议。

推选业主代表参加业主大会会议的, 业主代表应选择以下第____种方式产生:

1. 以幢为单位推选业主代表;
2. 以单元为单位推选业主代表;
3. _____。

推选业主代表参加业主大会会议的, 业主代表由业主自荐或互荐的方式产生, 业主代表不能代替业主作出决定。业主代表应当于参加会议三日前, 就业主大会会议待表决的事项书面征求其所代表业主的意见, 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。

采用书面形式的, 应当将征求意见书送交每一位业主, 并在投票日期____日前发放征询意见表或表决票(选票); 无法送达的, 应当在物业管理区域内公告。凡需投票表决的, 表决意见应由本人签名。

第九条 (业主大会表决方式及程序)

业主大会会议应当自召开之日起____日内完成全部表决。发生重大事故或紧急事件等, 需要及时处理的, 要及时通知或公告, 并同时告知街道办事处、乡镇人民政府和居民委员会、村民委员会。自发生重大事故或紧急事件之日起暂停表决日期计算, 待重大事故或紧急事件影响消除之日起继续计算表决日期。

业主大会会议表决程序如下：

- 1.公告表决事项与内容、监票人；
- 2.发放表决票；
- 3.回收表决票；
- 4.公开计票；
- 5.宣布投票结果。

第十条（业主大会会议决议）

业主大会会议的决定，应当自作出决定之日起三日内在物业管理区域内显著位置以书面形式公示。

业主委员会做好业主大会会议书面记录并存档。

业主大会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的半数以上业主委员会委员签字并存档，业主大会已刻制印章的，业主委员会委员签字并向街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会、村民委员会申请加盖业主大会印章后存档。

第十一条（业主大会会议决议效力）

业主大会会议依法作出的决定，对本物业管理区域内的全体业主具有约束力，业主必须共同遵守。持不同意见的业主不得抵制业主大会决定的执行，不得干扰业主大会的正常工作。物业使用人应当依法遵守业主大会会议的决定。

业主大会形成的决议违反法律法规的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府反映，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法律法规和规

章的决定，应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。

第十二条（委托代理人）

业主可以委托代理人参加业主大会会议，一个代理人接受委托不应该超过____票，代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容及业主本人作出的明确意思表示进行投票表决。业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的其他业主或者_____参加；业主为无完全民事行为能力人、限制民事行为能力人的，由其法定监护人参加业主大会会议，行使投票权，参与投票的代理人只能接受管理区域内_____名业主的委托；

（二）业主为法人的，由其法定代表人或书面委托代理人参加业主大会会议；

（三）业主是其他组织的，由其负责人或书面委托代理人参加业主大会会议。

第十三条（业主投票权数的确定）

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；尚未进行物权登记的，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，按一人计算；一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，但共有人所代表的人数为一人。

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

按照规划建设的已经办理了不动产转移登记的车库、车位，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行不动产转移登记但是具有销售（预售）许可证的车库、车位，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按买卖合同记载的面积计算。车库、车位面积只有在涉及有关停车事宜时计入面积表决权，其他情形下不计入投票权。

业主专有部分房屋转让后，在物业管理区域仅保留车位的，不计算投票权。按照规划建设的人防工程面积不计算投票权。

第十四条（业主大会会议表决权重）

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。

决定本规则第五条第五项“筹集专项维修资金”、第六项、第七项事项，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。

决定本规则第五条其他事项，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。

第三章 业主委员会

第十五条（业主委员会职责）

业主委员会负责执行业主大会决定的事项，并履行下列职责：

- （一）执行业主大会的决定和决议；
- （二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；
- （三）与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；
- （四）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人履行物业服务合同；
- （五）监督管理规约的实施；
- （六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；
- （七）组织和监督住宅专项维修资金的筹集和使用；
- （八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；
- （九）业主大会赋予的其他职责。

第十六条（业主委员会委员的资格）

业主委员会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）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；

(五) 具有一定的组织能力；

(六) 具备必要的工作时间。

除上述必要条件外，还应满足以下约定条件：

(一) 本人、配偶及其直系亲属与物业服务人无直接的利益关系；

(二) 未被列为失信被执行人。

鼓励和支持符合条件的中共党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居民委员会、村民委员会成员以及具有财会、管理、法律等专业知识的人员积极参选业主委员会成员。

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，一个法人或者其他组织只能由一个自然人代表。房屋共有的，业主可以授权共有人参加业主委员会的选举。

第十七条 (业主委员会委员的人数及任期)

业主委员会由业主大会会议选举产生。

业主委员会委员实行任期制，由五至十一人单数组成，每届任期不超过五年，可连选连任，业主委员会委员具有同等表决权。

业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议，在其委员中选举产生主任一名和副主任一至二名。

第十八条 (业主委员会备案)

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持以下材料向所在地街道办事处、乡镇人民政府备案：

- （一）业主大会设立和业主委员会选举情况的报告；
- （二）业主大会决议；
- （三）业主大会审议通过的议事规则、管理规约；
- （四）业主委员会委员的基本情况。

街道办事处、乡镇人民政府应当在备案后七日内，将备案材料抄送县级物业管理主管部门。

业主委员会任期内，备案内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告街道办事处、乡镇人民政府。

第十九条（业主委员会委员职责）

业主委员会主任负责业主委员会的日常事务，履行以下职责：

- （一）负责召集业主委员会会议；
- （二）主持制订业主委员会工作计划和实施方案；
- （三）主持制订印章管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- （四）代表业主委员会向业主大会汇报工作；
- （五）组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；
- （六）执行业主大会、业主委员会决定；
- （七）完成业主委员会交办的工作；

(八) _____。

业主委员会主任任期或者离任时，可以对其进行离任经济责任审计。

业主委员会副主任履行以下职责：

(一) 协助业主委员会主任工作；

(二) 根据业主委员会主任的授权，召集业主委员会会议、主持业主委员会工作；

(三) 业主委员会主任缺席时，代行其职责；

(四) 执行业主大会、业主委员会决定；

(五) 完成业主委员会交办的工作；

(六) _____。

业主委员会委员履行以下职责：

(一) 参加业主委员会会议等有关活动；

(二) 参与制订业主委员会工作计划和实施方案；

(三) 参与制订印章管理、档案资料管理和财务管理等制度；

(四) 参与组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中的日常问题；

(五) 密切联系业主、业主代表，广泛了解本物业管理区域内物业管理动态、情况和问题，向业主委员会或者通过业主委员会向业主大会反映业主的意见和建议；

(六) 承担业主委员会布置的专项工作；

(七) 执行业主大会、业主委员会的决定，完成业主委员会交办的工作；

(八) _____。

第二十条（业主委员会议事规则）

业主委员会会议分为定期会议和临时会议。

定期会议每_____月召开一次。

经三分之一以上业主委员会委员提议，或者业主委员会主任认为有必要的，或者业主委员会就业主提议形成议案的，应当在七日内召开业主委员会临时会议。

业主委员会会议应有过半数的委员出席，做出的决定必须经全体委员半数以上同意。

业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

第二十一条（业主委员会会议前的筹备）

业主委员会应当于会议召开七日前，在物业管理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。

业主委员会应当在会议召开五日前将会议议题报告物业所在地的居民委员会、村民委员会，并听取居民委员会、村民委员会的意见和建议。居民委员会、村民委员会可以根据情况派代表参加。

第二十二条（业主委员会会议的程序）

业主委员会会议应当按照下列程序召开：

(一) 会议由主任或其委托的副主任负责召集，并决定会议召开的时间、地点等。

主任和副主任均不履职的，三分之一以上的委员可以自行召集业主委员会会议。

业主委员会主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，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、乡镇人民政府指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

（二）委员因故不能参加会议的，提前一日向业主委员会召集人说明。

（三）提前七日将会议通知及有关材料送达每位委员，并做好会前公示和征求意见工作。

（四）做好会议书面记录，并由主持人、记录人签字、以及全体出席会议的委员签字。

（五）会议有过半数委员出席，业主委员会确定的事项应当经半数以上的委员签字同意。

（六）业主委员会会议决定的议事文件由业主委员会发布或签署，并由出席会议的业主委员会委员签字并加盖业主委员会印章后存档。

（七）业主委员会会议结束后三日内，业主委员会应当将会议情况以及决定在物业管理区域内显著位置公告，接受业主的查询和监督。

第二十三条（业主委员会的决定）

业主委员会依法作出的决定，对全体业主具有约束力，必须共同遵守；持不同意见的委员、业主不得抵制业主委员会决定的实施，不得干扰业主委员会的正常工作。

业主可以查阅业主委员会所有会议资料，并有权就涉及自身利益的事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当在接受询问之日起七日内予以答复。

业主大会、业主委员会应当依法履职，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。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，业主可以向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府举报。街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第二十四条（业主委员会工作档案）

业主委员会应当建立工作档案，工作档案包括以下内容：

- （一）业主大会、业主委员会的会议记录；
- （二）业主大会、业主委员会的决定；
- （三）业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- （四）业主委员会选举及备案资料；
- （五）专项维修资金筹集及使用账目；
- （六）业主及业主代表的名册；
- （七）业主的意见和建议；
- （八）业主委员会工作计划和实施方案；
- （九）印章管理、档案资料管理和财务管理等制度文件；
- （十）组织、协调、解决本物业管理区域物业管理实施工作中产生的档案资料。
- （十一）_____。

业主委员会应当制定档案管理制度，由专人负责保管。业主可以对上述档案进行查询、抄录和复制，但涉及业主个人隐私的部分应当征得业主本人同意。

第二十五条（业主委员会委员资格的终止）

有下列情形之一的，业主委员会委员资格自行终止：

- （一）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；
- （二）丧失民事行为能力的；
- （三）依法被限制人身自由的；
- （四）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第二十六条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会三分之一以上委员或者持有20%以上投票权数的业主提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权，可以决定是否终止其委员资格：

- （一）以书面方式提出辞职请求的；
- （二）不履行委员职责的；
- （三）利用委员资格谋取私利的；
- （四）拒不履行业主义务的；
- （五）侵害他人合法权益的；
- （六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。
- （七）_____。

第二十七条（委员资格终止后的移交）

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档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

业主委员会委员资格终止，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，其他业主委员会委员可以请求物业所在地的公安机关协助移交。

第二十八条（业主委员会候补委员）

业主大会会议选举产生业主委员会候补委员_____名（候补委员不超过业主委员会正式委员人数的一半）。候补委员可与正式委员同届选举产生。

候补委员的选举产生规则、任职资格、任期和职务终止规则与正式委员相同。

业主委员会正式委员发生缺额时，可由候补委员中按照选举时得票高低排序自动替补，任期与本届业主委员会任期一致，并于三日内在本物业服务区域内公告，同时向所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

业主委员会委员人数不足总数的二分之一时，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会临时会议，重新选举业主委员会。

第二十九条（业主委员会的换届）

业主委员会任期届满前3个月，由业主委员会制定换届选举实施方案，组织召开业主大会会议，进行换届选举，并报告物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府。

业主委员会在规定时间内不组织换届选举的，由物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织换届选举工作。

第三十条（业主委员会的移交）

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、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会。

业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物的，新一届业主委员会可以请求物业所在地公安机关协助移交。

第四章 印章管理

第三十一条（印章的刻制）

业主委员会办理备案手续后，可持备案证明向公安机关申请刻制业主大会印章和业主委员会印章。

第三十二条（印章的使用）

业主委员会建立印章管理规定，并制定专人保管印章。

业主大会和业主委员会依据各自的职责范围使用印章。使用业主大会印章，应当根据业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

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。

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确认后方可使用。业委会委员不足半数、任期届满等其他不能正常履行职责时，在业委会委员重新选举或换届完成之前不得使用印章。

第三十三条 违反业主大会议事规则或者未经业主大会会议和业主委员会会议决定，擅自使用业主大会印章、业主委员会印章的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正，并通告全体业主；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。

第五章 财务管理

第三十四条（工作经费的来源）

业主大会、业主委员会等开展工作的经费，不得强制要求物业企业或其他管理人承担，其工作经费来源，采用下列第_____种筹集方式：

- （一）业主每月按每平方米建筑面积交纳_____元；
- （二）物业共用部分经营所得收益；
- （三）业主自愿捐赠；
- （四）_____；
- （五）_____。

第三十五条（工作经费的监督审计）

业主大会、业主委员会等工作经费归全体业主共有，依据法律、法规、规章、管理规约和本议事规则由业主委员会负责进行财务管理，并由_____进行年度审计。经费收支账目于每月____日在物业管理区域内公布一次，接受业主大会、业主的监督。

业主委员会负责制定相关财务管理制度。

第三十六条（工作经费的使用）

业主大会、业主委员会等工作经费用于下列开支：

（一）电话费、纸张费、邮递费等日常办公费用；

（二）有关人员工资和津贴，共计费用_____元/月，

具体支付对象如下：

1. _____，费用_____元/月；

2. _____，费用_____元/月；

3. _____，费用_____元/月；

（三）_____；

（四）_____。

第三十七条（财务清算）

业主大会发生下列情形之一的，应当由业主委员会向社会公告，并向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府做书面报告，在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，做好财务清算工作：

（一）建筑物灭失的；

（二）物业管理区域发生变化导致业主大会不再存续的；

（三）其他原因导致业主大会无法存续的。

财务清算结束后三十日内，业主委员会应按规定向有关部门办理业主大会注销以及业主大会、业主委员会印章注销等手续。因为物业管理区域合并或者分立导致业主大会解散的，业主委员会将保管的其他档案资料移交给调整后的物业

管理区域内的业主委员会或物业所在街道办事处、乡镇人民政府。建筑物灭失的或其他原因导致业主大会事实灭失的，业主大会将保管的其他档案资料移交给当地街道办事处、乡镇人民政府。

第六章 附则

第三十八条（议事规则的生效）

本规则自首次业主大会会议表决通过之日（____年____月____日）起生效。

第三十九条（议事规则修改与补充）

业主大会会议表决通过的有关本规则的决定均是本规则的组成部分。本规则的修订经业主大会会议表决通过之日起生效。本规则未尽事项由业主大会会议作书面补充。

本议事规则与相关法律法规等规定不一致的，以相关法律法规为准。

物业的所有权发生变更时，本议事规则的效力给予新的物业继受人。

第四十条（议事规则备案）

制定和修改的业主大会议事规则，按规定报物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

第四十一条（议事规则保存与执有）

本规则业主各执1份,业主委员会保存3份,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府、居民委员、村民委员会会各1份。

_____ (物业名称) 业主大会 (盖章)

年 月 日