

上海市关于印发《加强住宅物业业主大会建设的若干规定》的通知

沪房地资物[2005]60号

各区（县）房地局、各业主大会、业主委员会：

现将《加强住宅物业业主大会建设的若干规定》印发给你们，自发文之日起执行。
《关于使用〈业主委员会备案证〉以及组建业主大会公告示范样张的通知》（沪房地资物[2004]90号）同时废止。

附件1：组建业主大会公告示范文本

附件2：业主委员会成立、换届、变更、注销备案表及备案证明

上海市房屋土地资源管理局

二〇〇五年一月三十一日

加强住宅物业业主大会建设的若干规定

为加强住宅物业业主大会建设，规范业主委员会的行为，根据《上海市住宅物业管理规定》（以下简称《规定》）、《关于实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》，现就业主大会的组建和日常运作等问题作如下规定：

一、首次业主大会的筹备工作

住宅物业管理区域符合业主大会成立条件的，建设单位应按《规定》第八条的规定提交有关资料。区（县）房地产管理部门应当及时和街道办事处（乡镇人民政府）依法组织开展业主大会筹建工作。建设单位未按规定提交资料，经区（县）房地产管理部门督促后仍不改正的，区（县）房地产管理部门可根据业主提出的成立业主大会的书面要求，组织人员取得相关资料，所发生的费用由建设单位承担。

业主大会筹备组（以下简称“筹备组”）由业主代表组成，一般为5至15人。业主代表由区（县）房地产管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）组织业主推荐产生

。业主代表应当由模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。尚未销售的物业，建设单位可作为业主代表参加筹备组。筹备组产生后，区（县）房地产管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组成员名单在物业管理区域内公告。

筹备组应当在区（县）房地产管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）指导下，做好下列各项筹备工作：

- 1、确定召开业主大会会议的形式，由业主代表参加业主大会会议的，确定业主代表产生的方式、人数，并组织业主推荐产生业主代表；
- 2、确认业主身份以及业主在业主大会会议上的投票权数；
- 3、确定召开业主大会会议的时间、地点和内容；
- 4、确定业主委员会委员候选人人数和产生办法，组织业主推荐产生业主委员会委员候选人；
- 5、参照市房地产资源局制订的示范文本，拟定《业主大会议事规则》（草案）和《业主公约》（草案）；
- 6、做好召开业主大会会议的其他各项工作。

前款1、2、3、4、5项的内容应当在业主大会会议召开的15日前以书面形式在物业管理区域内公告。（相关的公告示范文本详见附件一）

二、分期开发项目业主大会和业主委员会的成立

划定为一个物业管理区域的建设项目分期开发的，先行开发区域内出售并交付使用的物业符合《规定》条件的，应当成立业主大会，选举产生业主委员会。就业主委员会组成人数应当按照分期开发建设的物业建筑面积比例，在《业主大会议事规则》中予以约定。业主大会成立后接受交付使用物业的业主，即成为该业主大会的成员。业主委员会应当按照《业主大会议事规则》的约定，增补业主委员会委员。

三、业主身份的认定

业主身份的认定以房地产权证记载的权利人为主。房屋已出售并交付使用但尚未领取房地产权证的，房屋销（预）售合同中的购房人可视为业主。房地产权证记载的权利人或房屋销（预）售合同中的购房人超过一人的，应当推选一人参加业主大会会议。

四、业主投票权计算方法

住宅物业业主的投票权以套为单位计算。单个业主在首次业主大会会议上所持投票权超过全部投票权30%的，应对其投票权予以限定。

单个业主在首次业主大会会议上的投票权超过全部投票权30%的，业主投票权可按下列方式之一计算：

计算方法一：

1、单个业主的投票权为30%；

2、其他业主投票权=原投票权+原投票权×分摊系数。

分摊系数=单个业主超过30%的投票权÷其他业主投票权

（若需要限定投票权的业主为两个及以上，分摊系数=单个业主超过30%的投票权之和÷其他业主投票权）

计算方法二：

单个业主投票权按下列公式计算（N为超过30%投票权的单个业主个数，单个业主实际投票权取计算值的自然数部分）：

单个业主实际投票权 ≤30%

单个业主实际投票权×N+其他业主投票权

即：

其他业主投票权×30%

单个业主投票权≤

$(1-30\% \times N)$

不足100平方米有单独房地产权证的非住宅物业的业主，在首次业主大会会议行使投票权时，可以在物业管理区域内与其他业主合并计票；在业主小组会议行使投票权时，可以与业主小组内的其他业主合并计票。

五、业主代表的产生和职责

业主大会以集体讨论形式召开会议，可以以幢、单元、楼层等为单位，推选业主代表参加业主大会会议。业主代表因故不能参加业主大会会议的，其所代表的业主可以另外推选业主代表参加。

业主推选代表参加业主大会会议的，业主代表应于参加业主大会会议的3日前，就大会拟讨论的事项书面征求所代表的业主意见，业主大会会议凡需投票表决的事项，业主赞同、反对及弃权的表决票经本人签字后，由业主代表在业主大会会议投票时如实反映。

六、业主委员会候选人产生办法

筹备组应当在街道办事处、乡镇人民政府和房地产管理部门的指导下，根据物业管理区域规模及业主委员会委员的代表性、广泛性和物权的比例，确定委员的分布和

人数（一般由5至15名成员组成），并实行差额或等额选举。业主委员会委员候选人可以采用下列办法之一予以产生：

- 1、筹备组直接听取业主意见，经汇总后提出业主委员会委员候选人名单；
- 2、筹备组向业主发放推荐表，根据得票多少，产生业主委员会委员候选人；
- 3、筹备组书面公告业主到指定地点领取推荐表推荐，根据得票多少，产生业主委员会委员候选人。

业主委员会委员候选人名单产生后，筹备组应当在物业管理区域内予以书面公告。

七、业主委员会选举

筹备组在业主委员会选举前应当做好下列选举准备工作：

- 1、公布选举的时间、地点，在投票日期七日前，采取直接送达或者邮寄送达的方式将选票送达业主，并保存送达凭证；
- 2、确定监票、计票、唱票及其他选举工作人员（监票、计票、唱票人员应当由非业主委员会委员候选人的其他人员担任）；
- 3、准备票箱和选票。

业主委员会的选举应当有物业管理区域内持有二分之一以上投票权的业主参加；业主委员会委员的当选应经与会业主所持投票权二分之一以上通过。

业主委员会选举时，经与会业主过半数投票权同意的人数超过应选名额时，以得票多的当选；若票数相等，不能确定当选人时，应当对得票数相等的被选举人再次投票，以得票多的当选。业主委员会选举时，经与会业主过半数投票权同意的被选举人少于应选名额时，应当及时就不足的名额另行选举。

投票结束后，采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员的监督下，认真核对，计算票数，当场公布投票结果，并由唱票、计票和监票人作出记录。

业主委员会依法选举产生后，应按规定办理备案手续。业主委员会备案的有关事项发生变更的，应当重新备案（成立、换届、变更、注销备案表及备案证明详见附件二）

八、业主委员会委员的变更

经业主委员会或者20%以上业主提议变更业主委员会委员的，业主委员会应当召开业主大会会议作出决定，并以书面形式在物业管理区域内公告。业主委员会不依法履行召开业主大会会议的职责，经房地产管理部门责令其限期改正后仍未履行的，房地产管理部门和街道办事处、乡镇人民政府可以组织业主推荐产生召开业主大会会议的筹备组成员。该筹备组可以组织业主召开业主大会会议。

业主委员会委员有下列情形之一的，经业主大会会议通过，其业主委员会委员资格终止：

- 1、已不是本区域业主的；
- 2、连续三次以上无故缺席业主委员会会议的；
- 3、因疾病、经常外出等原因难以履行职责的；
- 4、被司法部门认定有犯罪行为的；
- 5、以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- 6、兼任所辖区域物业管理企业工作的；
- 7、严重违反物业管理法规或者拒不履行业主义务的；
- 8、其他原因不适宜担任业主委员会委员的。

业主委员会委员资格终止的，应当在终止之日起三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给业主委员会。

九、业主委员会会议

业主委员会应当按照业主大会议事规则的约定召开业主委员会会议。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，应当及时召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当作书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员人数半数以上同意。业主委员会的决定应当以书面形式在物业管理区域内及时公告。

十、业主委员会换届改选

业主委员会应在其任期届满的两个月前，书面报告区（县）房地产管理部门。区（县）房地产管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当参照业主大会筹备组产生方法组织业主推荐产生换届改选小组，其成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域内书面公告。

换届改选小组，应当在房地产管理部门和街道办事处（乡镇人民政府）指导下召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会，并按规定办理备案手续。

十一、召开业主大会会议的程序

业主大会会议按下列程序召开：

- （一）会议筹备工作

业主委员会（换届改选小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或表决票（选票）、核实业主情况。

（二）发布公告

业主大会召开会议前15日，由业主委员会（换届改选小组）将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

（三）征询意见或投票表决

采用书面征求意见形式的，业主委员会（换届改选小组）应发放征询意见表或表决票（选票），将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见或由业主投票表决。

（四）回收统计意见

业主委员会（换届改选小组）根据《业主大会议事规则》的规定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定

业主委员会（换届改选小组）在公告栏通报征询意见或投票统计结果，接受业主的查询和监督。

业主委员会（换届改选小组）根据征询意见或投票统计结果形成业主大会的议事决定，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

业主委员会（换届改选小组）应当做好业主大会会议书面记录并存档。

十二、业主委员会的自身建设

业主委员会应当自觉接受街道办事处（乡镇人民政府）、房地产管理部门和居（村）民委员会的指导和监督，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。要切实履行业主委员会的职责，建立业主委员会接待制度，接受业主的咨询、投诉和监督，协调业主之间及业主与物业管理企业之间的关系，共同搞好住宅物业管理。

十三、档案管理

业主委员会应当建立档案管理制度，下列档案资料应当编号造册，并指定专人管理：

- 1、各类会议记录、纪要；
- 2、业主委员会、业主大会作出的决议、决定等书面材料；
- 3、各届业主委员会产生、备案的材料；
- 4、业主清册及联系方式；
- 5、订立的物业管理服务合同；
- 6、有关法律、法规和业务往来文件；
- 7、业主和使用人的书面意见、建议书；
- 8、维修资金收支情况清册；

9、其他有关材料。

十四、业主小组

业主小组召集人，一般由该小组业主推选的业主代表担任。

业主小组按照《上海市住宅物业管理规定》第三十五条作出的决定，应当及时告知业主委员会。

业主委员会认为业主小组决定的事项，与业主大会作出的决定有抵触的，应就此及时召开业主大会临时会议予以讨论，并作出决定。

十五、印章使用管理

业主大会、业主委员会应当建立健全印章管理制度，业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章应由业主委员会确定的专人保管，并按印章管理制度使用。

业主大会对外行使权利使用业主大会印章的，应当由业主大会作出决定；处理业主大会内部公共事务需使用业主委员会印章的，由业主委员会决定。

违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的责任。