

中共武汉市委组织部 中共武汉市委社会工作部 文件 武汉市住房和城乡建设局

武住更发〔2026〕16号

关于印发《管理规约》《业主大会议事规则》 《业主委员会工作规则》《业主委员会 选举办法》等示范文本的通知

各区（功能区、开发区）党（工）委组织部、社会工作部、住房和城乡建设部门：

为规范业主大会和业主委员会自治活动，推动党建引领红色物业提质增效，维护各方合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市

物业管理条例》等相关规定，结合本市住宅小区实际情况，现将《管理规约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》《业主委员会选举办法》等示范文本印发给你们，供参考使用。

- 附件：1. 管理规约（示范文本）
2. 业主大会议事规则（示范文本）
3. 业主委员会工作规则（示范文本）
4. 业主委员会选举办法（示范文本）

中共武汉市委组织部

中共武汉市委社会工作部

武汉市住房和城乡建设局

2026年8月6日

附件 1

管理规约

(示范文本)

中共武汉市委组织部
中共武汉市委社会工作部
武汉市住房和城乡建设局
编制

说 明

1. 本管理规约文本为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动，业主应当仔细阅读本示范文本的内容。

2. 本示范文本中相关条款后均有空白行，供业主大会自行约定或补充约定。本示范文本中的空白选项应当完整填写或勾选。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

3. 管理规约是由全体业主依法依规共同制定，对全体业主、物业使用人具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。

4. 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，召开首次业主大会会议时，应表决通过管理规约。制定管理规约，不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

5. 本示范文本条款由武汉市住房和城乡建设局负责解释。

(物业管理区域名称) 管理规约

为了维护_____（物业管理区域名称）全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，结合本物业管理区域实际，制定本管理规约（以下简称“本规约”）。

本规约经业主大会会议通过后，对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人均有约束力。物业的所有权发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

第一章 物业的基本情况

第一条 本物业管理区域基本情况如下：

物业管理区域名称：_____

坐落位置：武汉市_____区_____街（乡、镇）

号

物业管理区域四至：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____；

物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房，共平方米。其中：物业服务办公用房建筑面积为____平方米，位于_____；业主委员会办公用房建筑面积为____平方米，位于_____。

第二条 根据有关法律、法规规定和本规约及房屋买卖合同约定，业主享有以下共有部分的共有权：

（一）物业共用部位：包括住宅建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、扶手、护栏、电梯井道及设备间等；

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等；

（三）共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

（四）其他：_____等。

第二章 业主的权利义务

第三条 业主、物业使用人按照相关法律、法规的规定，在物业管理活动中享有相应的权利，履行相应的义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

第四条 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）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（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）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主委员会的工作；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理和使用；

（十）监督公共收益的使用管理与分配；

（十一）_____；

（十二）法律、法规规定的其他权利。

第五条 业主应当积极履行以下义务：

（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的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) 按照国家有关规定交纳专项维修资金;
- (五) 按时交纳物业服务费用;
- (六) 配合物业服务企业实施物业管理, 向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式;
- (七) _____;
- (八) 法律、法规规定的其他义务。

第三章 物业的管理方式

第六条 本物业管理区域采用以下第_____ (单选) 种方式实施物业管理:

- (一) 委托物业服务企业进行;
- (二) 委托_____ (其他管理人) 进行;
- (三) 自行管理。

第七条 选聘、续聘和解聘物业服务企业或者其他管理人, 属于业主共同决议事项, 应当由物业管理区域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, 并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。

第八条 业主大会选聘物业服务企业前, 业主委员会应当拟订选聘方案并经业主大会会议审议通过。选聘方案应当包括拟选聘物业服务企业的信用信息、服务业绩要求、物业服务等级及收费标准、物业服务合同期限和选聘方式、评分标准、评委组成等内容。

第九条 业主大会选聘物业服务企业之前，业主委员会应当按照本物业管理区域议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方案、物业服务合同的主要内容进行表决。

鼓励业主大会采取招投标的方式选聘物业服务企业，并应在选聘方案中明确中标人的确定方式。

第十条 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，物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起十五日内，将物业服务合同报物业所在地房屋主管部门备案。

第十一条 物业服务合同期限届满后，业主大会没有依法作出续聘或者另聘的决定，物业服务企业继续提供服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。业主大会和物业服务企业双方当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但应当至少提前六十日书面通知对方。

第四章 物业的安全管理与使用

第十二条 在物业使用中，业主、物业使用人应遵守相关法律、法规、政策及本规约，执行业主共同决定。按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十三条 业主对物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用拥有的物业。业主或者物业使用人应当按照有关法律法规、政策规定、本规约及《住宅

使用说明书》使用物业，行使房屋安全使用权利，履行房屋安全管理义务。业主出租物业专有部分的，应当遵守法律、法规及本规约的规定，依法与承租人签订书面租赁合同，并自签订之日起合理期限内将承租人的姓名（名称）、联系方式、租赁期限等信息告知物业服务企业。

业主、物业使用人应当按照政府有关部门批准或者不动产登记证（物业买卖合同）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，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

第十四条 按照谁所有谁负责、谁使用谁负责的原则，城市房屋所有人、使用人是房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人，实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规定，严格执行法定情形下必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业的规定。实施房屋室内装饰装修前应告知物业服务企业，签订装饰装修管理服务协议，并遵守下列规定：

（一）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人日常生活造成影响，晚间__时至次日上午时、中午____时至____时和法定节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（二）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾；

（三）合理使用水、电、气、通讯、环卫等共有设施设备；

（四）用电梯搬运装饰装修材料，应遵守相关规定、约定，

接受物业服务企业的指引和监督；

（五）安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装；按照标准规范安装空调室外机，加强空调室外机安全管理，有坠落风险的应及时加固或更换，空调排水管应接入统一预设管道。

（六）阳台封闭，_____；

（七）太阳能热水器安装，_____；

（八）晒衣架安装，_____；

（九）防盗门安装，_____；

（十）其他：_____；

（十一）因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

（十二）法律、法规政策的其他规定。

第十五条 本物业管理区域内的车位（库），应当优先满足本物业管理区域内业主的停车需要。本物业管理区域的车位、车库数量和使用信息按季度由业主委员会或者物业服务企业予以公示。

业主和物业使用人在小区内停车，应当遵守以下规定：

（一）超过_____米高度或者超过_____吨以上的货车、大型客车以及载有易燃、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）机动车应当在规定的车位停放，禁止在疏散通道、安

全出口、消防通道、消防井盖、消防车登高操作场地、绿地等场地停放；

（三）按约定交纳车位（库）物业服务费以及利用公共场地、公共道路停放车辆的场地使用费；

（四）严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应当低速行驶（不得超过每小时____公里）；

（五）爱护停车场设备设施，造成损坏的应当承担赔偿责任；车位应当按规划设计用途停放车辆，不得堆放杂物或者改作他用；

（六）机动车辆按规定进出，配合物业服务企业做好车辆秩序维护工作；

（七）在本物业管理区域内行驶的机动车辆严禁乱鸣喇叭；

（八）业主和物业使用人对车辆有保管要求的，应当与物业服务企业另行签订车辆保管协议；

（九）业主和物业使用人安装新能源汽车充电桩应当按相关规范执行，且不影响邻近车位正常使用，物业服务企业及邻近车位产权人应当给予配合；

（十）遇台风、暴雨等极端、恶劣天气，物业服务企业对停车场、车辆停放等采取应急措施时，业主和物业使用人应当予以配合；

（十一）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，应当关闭防盗报警器，防止制造噪声影响他人正常的生活、学习、工作和休息；

(十二) _____。

电动自行车使用者应当遵守消防安全有关法律法规，不得有下列行为：

(一) 在建筑内的楼梯间、疏散通道、安全出口等影响消防通道畅通的区域停放电动自行车；

(二) 违反安全用电要求乱拉电线和插座给电动自行车充电；

(三) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用电动自行车集中停放充电场所消防设施、器材；

(四) 在不符合规定要求的场所为电动自行车充电；

(五) 其他违反消防安全规定的行为。

第十六条 物业管理区域内，业主和物业使用人应当遵守下列消防安全管理规定：

(一) 遵守并执行消防有关法律法规规定和本住宅小区消防安全管理制度；

(二) 按照不动产权属证书载明的用途使用物业；

(三) 配合物业服务企业、居（村）民委员会、相关部门做好消防安全工作；

(四) 按照规定承担消防设施设备检测、维修、更新和改造的相关费用；

(五) 做好自用房屋、自用设备和场地等专有部分的消防安全工作，及时排查整改火灾隐患；

(六) 爱护消防设施、器材，保持其完好有效，不损坏、挪

用或擅自拆除、停用；

（七）保障消防车通道、疏散通道和安全出口畅通，不占用、堵塞或封闭；

（八）_____；

（九）法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全义务。

第十七条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物应当遵守法律、法规的规定，尊重社会公德，遵守公共秩序，不得破坏环境卫生和公共设施，并遵守以下约定：

（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，不得饲养烈性犬等危险动物；

（二）进入本物业管理区域公共场所应当采取有效安全措施防止动物伤人；携犬出户应当采取束犬绳（链）牵领等安全措施，未成年人遛犬应当有成年人陪同；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习，饲养动物产生噪音影响他人的，饲养人应当采取有效措施予以处理；

（四）及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（五）禁止在本物业管理区域内设立动物养殖、销售场所，禁止利用共用部位饲养动物，不得携动物在公共绿地、儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

（六）定期采取动物传染病的防疫措施；

（七）不得滋扰邻里，如造成相邻业主书面投诉，经物业服务企业核实情况属实的，应当自行将动物清离本物业区域。如在限期内未自行将动物清理出本物业区域的，物业服务企业应当及时上报相关行政主管部门处理；

（八）_____。

第十八条 本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规和当地政府关于生活垃圾分类投放的有关规定，不得超出规定区域投放生活垃圾、大件家电、家具等垃圾以及建筑垃圾；应当及时清理或者委托物业服务企业清理家电、家具等大件垃圾，不得擅自堆放、弃置在公共区域；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。

第五章 物业的维修养护

第十九条 业主、物业使用人同意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，不得侵害其他业主的合法权益；

（二）因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任；

（三）因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘

道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。业主、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状；

（四）物业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，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务企业可在通知公安机关、居（村）民委员会或者业主委员会半数以上委员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；维修人员需进入物业专有部位的，相关业主应支持配合，拒不支持配合的，对造成的损失承担责任；

（五）当物业服务企业对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；造成物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

（六）本物业管理区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍，由业主向建设单位主张解决。

建设单位拒绝维修或者拖延维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十条 物业服务企业从事物业维护、修缮以及装修巡查检查等工作时，业主、物业使用人应当提供必要的便利。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，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，物业服务企业、业主、物业使用人等应当予以配合，提供必要的便利。

第二十一条 物业保修期满后的维修、更新、改造责任和费用，按照下列规定承担：

（一）业主专有部分由业主承担；

（二）物业共用部位、共用设施设备的维修更新改造费用从住宅专项维修资金中列支。单幢建筑物的共用部位、共用设施设备的维修养护责任由本幢建筑物内的全体业主承担，维修养护费用按照本幢建筑物业主专有部分面积所占比例分摊；物业管理区域内由全体业主共同享有的共用部位、共用设施设备的维修养护责任，由全体业主承担，维修养护费用按照业主专有部分面积所占比例分摊；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担；

（五）根据物业服务合同约定，属于物业服务企业履行维修更新养护义务产生的费用由物业服务企业承担；

（六）_____。

第六章 专项维修资金的管理

第二十二条 住宅专项维修资金属于业主共有，专项用于保修期满后物业共有部位、共有设施设备维修、更新、改造，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定，不得挪作他用。

业主应当按国家、省、市相关规定缴纳、续筹、管理、使用住宅专项维修资金。

第二十三条 业主应当按照《武汉市住宅专项维修资金管理办法》的规定，交存首期住宅专项维修资金。业主在房屋交付使用或办理不动产登记时未按规定交存首期住宅专项维修资金的，应当按照有关规定一次性足额交存至专项维修资金管理专户。

业主分户账中住宅专项维修资金余额不足首期应交存额 30% 的，应当按照业主大会决定的续交方案及时续交住宅专项维修资金。

第二十四条 申请使用维修资金前，业主委员会应向街道办事处、乡镇人民政府和居（村）民委员会“两委”报告，主动接受领导、指导和监督，保证方案公示、征求意见等环节的真实性和规范性。

第二十五条 申请使用住宅专项维修资金的，应当结合维修工程造价、维修工程专业化程度、维修事项紧急程度等综合因素，合理决定是否通过招投标方式选择和聘请施工单位。

（一）概算金额超过_____万元的项目，通过公开招投标方式选聘施工单位；

（二）概算金额超过_____万元的项目，选择工程造价咨询第三方服务；

(三) _____。

第二十六条 住宅专项维修资金业主分户账余额不足以支付所分摊维修工程费用的，差额部分应当由该业主承担。业主委员会应当结合差额大小、维修紧急程度、业主表决情况等，按照业主通过的维修资金使用方案处理，如使用方案未约定，可自主决定按照以下方式及顺序依次处理：

(一) 由余额不足业主补齐差额；

(二) 由物业服务企业或施工单位垫付，垫付后由物业服务企业或施工单位向有关业主自行追偿；

(三) 由业主委员会利用管理区域公共收益对差额部分予以补充，并在分配管理区域公共收益时酌情予以扣减。

第二十七条 共同承担住宅专项维修资金的业主，可以推荐代表或者聘请专业人员参与维修和更新、改造项目的方案制订、组织实施、竣工验收的监督管理。

第七章 公共收益的管理

第二十八条 公共收益属于业主共有，来源包括但不限于：

(一) 利用业主共有道路或场地停放车辆所得的场地使用费；

(二) 利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、饮水机等设施所得的收益；

(三) 利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、屋面、围墙、大门道闸等设置户外广告，以及利用电梯轿厢、单元门厅、

走廊通道等设置室内广告所得的收益；

（四）利用业主共有的文体设施所得的收益；

（五）利用业主共有的配套房屋所得的收益；

（六）对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的占地费或场地使用费；

（七）相关单位支付的归业主共有的违约金、赔偿金、补偿费、旧设备残值等；

（八）公共收益的存储利息；

（九）其他依法属于业主共有的收入。

第二十九条 本物业区域内业主共有部分的经营选择以下第____种方式：

（一）由小区业主委员会经营；

（二）经业主大会共同决定后，委托物业服务企业经营。

未经法定程序并签订委托合同，物业服务企业不得利用业主共用部位、共用设施设备进行经营，不得侵占或者擅自使用、处分业主共有财产和依法归业主所有的收益。

委托物业服务企业利用共用部位、共用设施设备经营的，应当在物业服务合同中约定经营收益的具体分配比例；未约定的，业主委员会应当与物业服务企业签订补充协议进行约定。

第三十条 本物业管理区域业主的公共收益，采取以下（单选）方式开户，开户账号应在小区物业管理区域内显著位置进行公示：

（一）由业主委员会持业主大会备案证明向金融机构申请单

独开立业主大会账户；

（二）通过物业服务合同约定，委托物业服务企业单独开设公共收益账户。

第三十一条 公共收益的使用由业主大会决定。公共收益主要（百分之_____）用于补充住宅专项维修资金，也可以用于下列支出：

（一）业主共有部分维修、更新、改造和应急处置、房屋保险和体检费用；

（二）业主大会筹备召开费用；

（三）业主委员会工作经费；

（四）公共收益的记账管理、审计、信息公开所需的费用、税费；

（五）业主委员会经济责任审计费用；

（六）业主共有部分水电公摊费用等支出；

（七）经业主大会表决同意的其他费用。

任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

第三十二条 业主委员会应当对公共收益实行严格管理，建立健全财务管理制度。公共收益的使用按照以下方式进行审批：

（一）单次使用金额为_____元以上时，由业主大会会议决定；

（二）单次使用金额为____元至____元时，由业主委员会会议决定；业主委员会会议决定使用公共收益的，应当经半数委员以上同意，年度使用金额不得超过_____元。

第三十三条 业主委员会经本规约授权后，可以使用公共收益的事项限于：

- (1) 共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造；
- (2) _____；
- (3) _____。

第三十四条 业主委员会应当于每年____月底前公布上半年公共收益具体收支情况，____月底前公布下半年公共收益的具体收支情况，公示期不少于____日。

业主委员会可聘请专业审计机构对物业管理区域的公共收益进行审计。业主委员会委员离任或业委会任期届满的，应当在离任或任期届满前完成审计工作，并将审计报告在物业管理区域内显著位置公示，公示期不得少于 30 日。

业主可以查询业主大会结算账户明细、业主委员会财务管理制度、财务收支账册等资料。

第八章 违反管理规约的责任

第三十五条 业主、物业使用人应自觉遵守本规约，违反规约的，造成业主物业损害或导致业主共同利益受损的，业主委员会应当自行组织调解或申请相关组织进行调解，调解不成的，受损业主或由业主委员会代表全体业主向人民法院依法提起诉讼。

第三十六条 业主未按规定交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳。逾期仍不交纳的，物业服务企业可以依法_____。

(一) 向武汉仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向人民法院提起诉讼。

第三十七条 业主以业主大会或者业主委员会的名义,从事违反法律、法规的活动,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十八条 本规约自业主大会会议表决通过之日(____年____月____日)起生效。

第三十九条 本规约的修订经业主大会会议表决通过,本规约未尽事项由业主大会会议补充。

第四十条 本规约应当在物业管理区域内显著位置和在业主委员会办公室长期公示,并报送____街道办事处、乡镇人民政府备案,提交居(村)民委员会存档。

____业主大会(盖章)
年 月 日

本规约附件包含如下:

附件 1-1: 规划平面图

附件 1-2: 物业构成明细

附件 1-3: 物业共有部位、共有设施设备明细

附件 1-1

规划平面图
(以下空白处贴图)

附件 1-2

物业构成明细

类 型	幢 数	套（单元）数	建筑面积 （平方米）
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 1-3

物业共有部位、共有设施设备明细

物 业 管 理 区 域 内 房 屋 建 筑 本 体 之 外 的 共 有 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 位 及 本 体 共 有 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_____。			
	物业管理员工宿舍		坐落位置_____。			

附件 2

业主大会议事规则

(示范文本)

中共武汉市委组织部
中共武汉市委社会工作部
武汉市住房和城乡建设局
编制

说 明

1. 本规则为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动，业主应当仔细阅读本示范文本的内容。

2. 本示范文本中相关条款后都有空白行，供业主大会自行约定或补充约定。本示范文本中的空白选项应当完整填写或勾选。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

3. 业主大会议事规则是由全体业主依法依规共同制定，对全体业主、物业使用人具有普遍约束力的自律性规范；是有效调整业主权利与义务关系的基础性文本。

4. 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，业主大会议事规则对业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期等事项依法作出约定。制定业主大会议事规则，不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

5. 本示范文本条款由武汉市住房和城乡建设局负责解释。

(物业管理区域名称) 业主大会议事规则

为了规范业主大会和业主委员会在物业管理中的活动,维护业主的共同利益和合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定,制定本业主大会议事规则(以下简称“本规则”)。

业主大会依法通过的决议、决定对本物业管理区域内的全体业主和物业使用人具有约束力。

第一条 本物业管理区域业主大会基本情况:

(一) 业主大会名称: _____ (项目名称) 业主大会

(二) 项目地址: 武汉市 _____ 区 _____ 街(乡、镇) _____ 号

(三) 物业管理区域范围(四至):

东至: _____; 南至: _____;

西至: _____; 北至: _____。

专有部分总套数: _____ 套,

专有部分总面积: _____ 平方米。

其中:

1. 专有部分住宅总套数: _____ 套,

专有部分住宅总面积: _____ 平方米;

2. 专有部分非住宅总套数：_____套，
专有部分非住宅总面积：_____平方米；
3. 专有部分其他类型总套数：_____套，
专有部分其他类型总面积：_____平方米。

(四) 业主委员会办公用房坐落：_____。

第二条 业主大会会议讨论决定下列应当由业主共同决定的事项：

(一) 制定和修改管理规约、业主大会议事规则、业主委员会选举办法、业主委员会工作规则；

(二) 选举业主委员会、更换业主委员会委员或者撤销业主委员会委员职务；

(三) 选聘、续聘和解聘物业服务企业或者决定自行管理物业；

(四) 审议物业服务费标准、物业服务费支付方式和物业服务合同草案；

(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) 公共收益的管理、分配、使用；

(十) 业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用，

以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准；

（十一）改变或者撤销业主委员会作出的决定；

（十二）调整物业管理区域；

（十三）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会决定前款所列事项，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。决定前款第六项至第八项所列事项，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。

第三条 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见形式进行，由业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）在召开业主大会会议前确定。业主投票表决采用以下第____（可多选）种方式进行投票：

（一）采用武汉市业主决策电子投票系统投票；

（二）设投票箱：在本物业管理区域内设投票箱，由业主或代理人自行将业主意见投入投票箱内；

（三）专人送达、回收意见：由业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）组织有关人员逐户派发、回收业主意见；

（四）_____。

第四条 业主大会会议按下列程序召开：

（一）会议准备

业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议、意见、建议，经业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）会议审议后，草拟议案、制定表决票、核实业主情况。

（二） 发布公告

业主大会会议召开前 15 日，由业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）将会议的时间、地点、会议形式、投票方式、拟表决事项、表决票样、会务常设联系人姓名、联系电话等内容在物业管理区域内显著位置公告，采用电子投票方式的还应在电子投票系统中公告。

（三） 投票表决

按照本规则第三条约定的方式组织投票表决。

（四） 回收统计意见（形成决议、作出决定）

业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）按已发布的业主大会会议公告载明的时间、地点、投票方式等要求回收业主意见。

因客观原因不能按期完成投票工作的，应在投票截止时间之前在街道办事处、乡镇人民政府指导下决定是否延期，并在物业管理区域内显著位置公告。为确保投票工作的时效性，延期原则上不宜超过一次，延期时限一般不超过原投票设定时限。

投票结束后，业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）按已发布的业主大会会议公告载明的时间、地点等要求，采取公

开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员或物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、公证机构的监督下，认真核对、计算票数、专有部分面积，公布投票统计结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性以及决议的执行和处理等作出说明。

业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）根据投票统计结果形成业主大会会议决议、作出业主大会决定。唱票、计票和监票人作出记录，对投票统计结果签字确认。

使用业主电子投票系统的，参照房屋主管部门制定的相关规定执行。

（五）通报业主大会议事决定

业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）在业主大会的决定作出之日起3日内，由业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）在物业管理区域内显著位置予以公布，并向街道办事处、乡镇人民政府备案。

公示期内，业主对投票结果有异议的，可以凭有效证明材料查询本人投票信息。

（六）_____。

业主大会对所提议案已经依法作出决定的，业主一般在一年周期内不再以同一表决事项再提议召开业主大会会议进行表决。

第五条 鉴于本物业管理区域的实际情况，全体业主同意以下第_____（可多选）种方式作为表决票已送达：

(一) 业主本人当面领取并签收;

(二) 按照业主预留在业主委员会、物业服务企业或者业主在管理规约(临时管理规约)、物业服务合同(前期物业服务合同)确认的联系地址、通信方式发送;

(三) _____。

业主委员会(业主大会会议筹备组或换届小组)应在投票截止时间的____日前按上述约定完成全体业主表决票的送达。

业主应向业主委员会提供联系地址、通讯方式;发生变更的,及时向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式,便于表决票等相关资料的送达。因业主不提供或者未及时提供新的联系地址、通讯方式的,物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达或者投至该业主预留的信报箱、房屋内,上述方式均为有效送达方式。

第六条 本物业管理区域业主投票权数的确定方法如下:

(一) 专有部分面积和业主人数依法按照下列方式确定:

1. 专有部分面积可以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;

2. 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;建设单位尚未销售和虽已销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;总人数按照以上统计的总和计算。

(二) 已有效送达的表决票，业主在约定的时间内未按照本规则的约定表示意见或者意见不明确的，采用下列第__种方式：

1. 视为未参与表决。

2. 其他：_____。

(三) 业主投票表决采用纸质投票方式的，应当规范填写表决票，并经业主本人或其委托代理人签字（盖章），因未填写、涂改、字迹不清等原因造成无法辨认投票人业主身份及其意见的，不视为参与表决。

(四) 单个事项表决意见不按表决票规定填写的，该单个事项表决意见无效，但不影响其他事项的有效表决意见的统计；若对表决意见进行修改的，投票人应当在最终选择表决意见处签名。

(五) 业主同时采用电子投票方式和纸质投票方式投票，且表决意见不一致的，以电子投票方式的意见为准。

(六) _____。

第七条 业主可以委托代理人参加业主大会会议，委托应当以书面形式提交业主委员会(业主大会会议筹备组或换届小组)。代理人应当持业主书面委托书并根据委托内容进行投票表决，委托书应当载明委托人身份证号码、联系电话、签名或者盖章，以及代理人的姓名、代理事项、权限和期限。代理人接受委托代理投票表决的，代理人可接受最多__名业主的委托。

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，可以书面委托代理人参加业主大会会议，行使投票权；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；

（二）业主是法人的，由法定代表人或者法人授权的自然人代表参加业主大会会议或者业主委员会会议，行使投票权；

（三）业主是非法人组织的，由非法人组织授权的自然人代表参加业主大会会议或者业主委员会会议，行使投票权。

第八条 本物业管理区域业主大会定期会议、临时会议约定如下：

（一）业主大会定期会议

业主大会定期会议每年召开____次，召开时间为_____。

（二）业主大会临时会议

有下列情形之一的，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议：

1. 业主委员会半数以上委员或者人数占比百分之二十以上的业主提议的；

2. 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

3. _____。

属本条第一款第一项情形的，应符合下列条件：1. 有明确发起人，属于业主提议的还应核验业主身份；2. 书面提议事项明确，属于业主大会议事范围。业主委员会应当在收到提议之日起____日内召开业主大会临时会议。

属本条第一款第二项情形的，业主委员会应当在事件发生之日起____日内召开业主大会临时会议，就重大事故或紧急事件的处理方案征求全体业主意见并表决，作出业主大会决定。

属本条第一款第三项情形的，_____。

第九条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会会议选举产生，向业主大会负责并报告工作，受业主、业主大会监督。

（一）本物业管理区域业主委员会设正式委员____名，其中主任1名，副主任____名。业主委员会选举产生七日内召开首次业主委员会会议推选产生主任、副主任。业主委员会每名委员具有同等表决权。

本物业管理区域拟设候补委员不超过____（不得超过正式委员人数的一半）名，候补委员当选条件同正式委员，如无人满足条件则不设立。

业主委员会每届任期____（最多不得超过5年）年，委员可以连选连任。

业主委员会任期内出现缺员时，由候补委员按照得票数的顺序自动进行递补。缺员人数超过委员总人数百分之五十的，应当重新选举新一届业主委员会。

（二）划分为一个物业管理区域的分期开发建设项目，按分期开发的____（面积或套数）比例来分配业主委员会成员名额，该成员名额包含在成员组成总人数中：

1. 人数分配

- (1) 一期（已交付部分）：分配业主委员会委员____名；
- (2) 二期（后续交付部分）：分配业主委员会委员____名；
- (3) _____。

2. 产生方式

分期的业主委员会委员的产生采取下列第____种方式：

(1) 首次选举时按已交付部分的比例选举产生部分委员，并为后期开发部分预留增补名额。待交付后，由业主委员会组织召开业主大会会议，从后期交付区域的业主中增补预留名额的委员；

(2) 待交付后依法召开业主大会会议，重新选举产生全部委员。

(三) 业主委员会委员、候补委员按照预定名额和得票顺序当选。

业主委员会及其委员的职责、业主委员会的工作事项、业主委员会议事规则、业主委员会的决定等，由业主委员会工作规则依法约定。

第十条 业主委员会委员、候补委员应当符合下列条件：

(一) 本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的代表。

(二) 具有完全民事行为能力。

(三) 遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强。

(四) 具备履行职责的健康条件和相应的时间。

(五) 法律、法规规定的其他条件。

(六) _____。

业主委员会委员候选人应当书面承诺符合前款规定的条件，依法履行相关职责。

第十一条 业主委员会任期届满六十日前，在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导下，可组建换届选举筹备组（成员由□街道办事处 □社区居委会 □业主委员会委员 □业主代表等人员组成），召开业主大会会议完成换届选举，并做好以下工作：

(一) 起草本届业主委员会工作情况的报告；

(二) 确定业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

(三) 确认业主身份，确定业主在业主大会会议上的投票权数；

(四) 将业主委员会委员候选人的照片、姓名、性别、学历、政治面貌等在本物业管理区域内显著位置公示；

(五) 做好召开业主大会会议的其他准备工作。

业主委员会逾期未完成换届选举的，街道办事处、乡镇人民政府组织成立换届小组召开业主大会会议，可按照前款第二项至第五项，完成换届选举工作。换届小组由街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会和业主代表等组成。换届小组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起 10 日内，前业主委员会委员应当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，并完成交接工作。

第十二条 业主委员会（业主大会会议筹备组或换届小组）应当根据本物业管理区域规模及业主委员会委员的代表性、广泛性和专有部分的比例，确定委员和委员候选人的分布和人数。

业主委员会委员实行差额选举，其差额比例不得低于 20%；业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）十名以上业主联名推荐；

（二）社区（村）党组织、居（村）民委员会根据业主自荐和小区党组织建议等，在奉公守法、公道正派、热心公益的业主中进行推荐；

（三）_____。

具体产生方式按照《业主委员会选举办法》执行。

第十三条 业主委员会的工作经费原则上由全体业主承担，归全体业主共有，可采用下列第_____（可多选）种筹集方式：

（一）从全体业主物业共有部分经营所得收益中提取，_____元/年；

（二）业主自愿捐赠；

（三）_____。

业主委员会的工作经费，用于下列开支：

(一) 业主大会、业主委员会会议开支, 计_____元/次, _____元/年;

(二) 必要的日常办公等费用, 计_____元/月, _____元/年;

(三) 全体业主共有部分的维修;

(四) 业主委员会津贴, 计_____元/月, _____元/年, 具体支付标准如下:

1. 主 任, 费用_____元/月;

2. 副主任, 费用_____元/月;

3. _____, 费用_____元/月。

(五) 审计费用开支, 计_____元/次, _____元/年。

(六) _____。

业主委员会工作经费应当经全体委员半数以上签字同意方可使用, 并按照本物业管理区域《业主委员会工作规则》的相关约定进行财务管理, 并按照本物业管理区域《管理规约》的相关约定进行审计。经费收支账目于☐每月/☐每季度/☐每半年在物业管理区域内显著位置公布一次, 接受业主大会、业主的监督。

第十四条 业主大会印章、业主委员会印章由业主委员会指定专人保管, 并按相关规定和本物业管理区域《业主委员会工作规则》中的相关约定使用管理。

第十五条 因客观原因未能选举产生业主委员会或业主委员会委员人数不足总数的二分之一的, 新一届业主委员会产生之

前，可以由物业所在地的居（村）民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下，发挥居（村）民委员会临时协调作用，组织发动业主有序参与小区事务。

第十六条 本规则自业主大会会议表决通过之日（_____年_____月_____日）起生效。

第十七条 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；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

第十八条 本规则应当在物业管理区域内显著位置和业主委员会办公用房长期公示，并报送_____街道办事处、乡镇人民政府备案，提交居（村）民委员会存档。

_____业主大会（盖章）
年 月 日

附件 3

业主委员会工作规则

(示范文本)

中共武汉市委组织部
中共武汉市委社会工作部
武汉市住房和城乡建设局
编制

说 明

1. 本规则为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动，业主应当仔细阅读本示范文本的内容。

2. 本示范文本中相关条款后都有空白行，供业主大会自行约定或补充约定。本示范文本中的空白选项应当完整填写或勾选。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

3. 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，召开业主大会会议时，应制定业主委员会工作规则。制定业主委员会工作规则，不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

4. 本示范文本条款由武汉市住房和城乡建设局负责解释。

(物业管理区域名称) 业主委员会工作规则

为规范业主大会和业主委员会在物业管理中的活动,维护业主的共同利益和合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定,制定本业主委员会工作规则(以下简称“本规则”)。

业主大会依法通过的决议、决定对本物业管理区域内的全体业主具有约束力。

第一条 本物业管理区域基本情况如下:

物业管理区域名称: _____

坐落位置: 武汉市_____区_____街(乡、镇)_____号

业主委员会名称: _____

业主委员会办公位置: _____

物业管理区域四至:

东至_____;

南至_____;

西至_____;

北至_____。

第二条 业主委员会作为业主大会的执行机构,由业主大会

依法选举产生，向业主大会报告工作，接受业主大会、业主的监督，并依法、依本物业管理区域管理规约和业主大会议事规则、本规则约定履行相应的工作职责。

建立健全社区（村）党组织领导下的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业等共同参与的物业管理协调联动机制，推动在业主委员会中设立党组织，发挥党建引领作用。

第三条 业主委员会应当在业主大会、业主委员会备案后将本届业主委员会全体委员的姓名、联系电话和委员分工等备案情况在本物业管理区域内显著位置公示。

业主委员会应当将以上信息同时书面报送居（村）民委员会。

第四条 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；

（二）召集业主大会会议，定期向业主大会报告工作，并在物业管理区域内显著位置公布报告内容，接受业主询问；

（三）根据业主大会决定，代表业主与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，协调处理物业管理活动中的相关问题，维护业主合法权益；

（五）督促业主、物业使用人遵守管理规约，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（六）组织、监督专项维修资金的筹集、使用；

（七）根据业主大会的决定或者授权，决定共用部位、共用设施设备的经营方式和收益的管理、分配、使用；

（八）每半年公布业主委员会委员、候补委员交纳物业服务费、停车费情况；

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

（十）_____；

（十一）法律、法规和管理规约规定的其他职责。

业主委员会未按照规定履行职责的，街道办事处、乡镇人民政府应当约谈业主委员会。

第五条 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）执行业主大会、业主委员会的决定和决议；

（二）负责召集业主委员会会议，主持业主委员会工作；

（三）主持制定业主委员会工作计划和实施方案；

（四）主持制定业主大会、业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；

（五）代表业主委员会向业主大会报告工作；

（六）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；

（七）完成业主委员会交办的其他工作。

第六条 业主委员会副主任履行以下职责：

- （一）执行业主大会、业主委员会的决定和决议；
- （二）协助业主委员会主任工作；
- （三）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；
- （四）业主委员会主任临时缺席时，代行其职责；
- （五）完成业主委员会交办的其他工作。

第七条 业主委员会委员依法履行以下职责：

- （一）执行业主大会、业主委员会的决定和决议；
- （二）参加业主委员会会议等有关活动；
- （三）参与业主委员会有关事项的决策；
- （四）参与制定业主委员会工作计划和实施方案；
- （五）参与制定业主大会、业主委员会印章使用管理、档案资料管理和财务管理等制度；
- （六）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；
- （七）完成业主委员会交办的其他工作。

第八条 业主委员会可以根据业主大会议事规则或业主大会决定聘请专职执行秘书等人员，协助处理业主委员会的日常工作。其薪酬标准经业主大会审议通过后，可从公共收益中列支。

专职执行秘书的工作职责为：

- （一）做好会议准备工作及会议记录；

- (二) 收集业主意见;
- (三) 做好日常资料整理与归档;
- (四) _____。

第九条 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定期会议和临时会议。定期会议每月至少召开一次, 召开时间为: _____。经三分之一以上业主委员会委员的提议, 应当在七日内召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持, 主任因故不能履行职责, 可以委托副主任召集。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, 街道办事处、乡镇人民政府可以指定业主委员会其他委员召集业主委员会会议。

业主委员会会议应有过半数的委员出席, 作出的决定必须经全体委员半数以上签字同意。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。

第十条 业主委员会讨论、决定物业管理公共事项, 应当召开业主委员会会议, 可按下列程序组织召开:

- (一) 确定会议议题、时间、地点等;
- (二) 会议召开七日前在物业管理区域内显著位置公布会议的内容和议程, 听取业主的意见和建议;
- (三) 召集人应在会议召开前将会议有关材料送达每位委员, 并同时报送居(村)民委员会, 听取居(村)民委员会建议, 接受其指导;

（四）按照会议议程组织召开会议，委员因故不能参加会议的，应提前向召集人说明；

（五）业主委员会应当将会议决定自作出之日起三日内在物业管理区域内予以公布；

（六）业主委员会应当在会将作出的决定告知居（村）民委员会，接受其指导和监督。

第十一条 业主大会、业主委员会工作经费经业主大会决定可从共用部位、共用设施设备经营所得收益中列支，不足部分由全体业主分摊。工作经费的收支情况，应当每年在物业管理区域内显著位置公布一次，接受业主监督。

第十二条 业主委员会应当建立工作档案制度，记录物业管理活动中各项重要事项，对相关资料统一收集归档，指定专人管理。

第十三条 业主委员会应当建立印章管理制度，并指定专人管理。业主大会印章根据业主大会的决定使用。业主委员会印章经半数以上委员签字同意方可使用。

第十四条 业主委员会应当建立财务管理制度，按照财务管理相关法律法规规定进行账务管理，负责保管属于全体业主共有或相关业主共有的财务资料以及财物，并指定专人进行管理。

第十五条 业主委员会应负责建立业主委员会接待制度，并轮流安排一名委员于每周星期_____负责接待业主、物业使用人的咨询、投诉和监督，并向业主委员会报告。

业主委员会可采用以下方式收集业主意见和建议：

- （一）设置业主意见箱、意见簿；
- （二）业主向业主委员会委员反映；
- （三）业主委员会委员、专职执行秘书等值班人员现场收集；
- （四）微信群、QQ 群等电子平台收集；
- （五）其他方式_____。

第十六条 业主委员会应当加强与本物业管理区域物业服务企业以及相关主管部门、街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会的联系。

业主委员会应当每月（具体时间为：_____）向本物业管理区域物业服务企业进行沟通、交流，协调业主与物业服务企业之间的关系，调处业主与物业服务企业之间的物业管理纠纷；并按照相关规定向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会以及房屋主管部门和其他相关主管部门反映情况，协助做好相关工作。

第十七条 业主委员会应当监督物业服务企业按照物业服务合同的约定履行物业服务合同，不定期检查物业服务企业履约情况，☐每月☐每季度☐每年（具体时间为：_____）对物业服务企业按照物业服务合同约定履行物业服务情况进行评价。

业主委员会对物业服务企业履约情况的监督意见，作为业主委员会工作报告内容之一，依本规则有关约定向业主大会报告。

第十八条 业委会每年底向社区“两委”和本小区业主大会述职并接受评议。

业主委员会在向业主大会报告工作 15 日前，应将工作报告的主要内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告。

第十九条 业主委员会委员有下列情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当责令其暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员职务：

（一）拒绝或者放弃履行委员职责；

（二）挪用、侵占业主共有财产；

（三）在本物业管理区域内违法搭建、违法占用物业共有部分；

（四）索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益，利用职务之便接受减免物业服务费、停车费等费用；

（五）本人和本人的配偶、父母、子女在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业中任职；

（六）打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；

（七）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；

（八）违规使用业主委员会的印章；

（九）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的情形。

业主委员会候补委员有前款第二项至第九项所列情形之一的，丧失候补委员资格。

十名以上业主联名向街道办事处、乡镇人民政府举报业主委员会委员、候补委员有本条第一款所列情形，并提供有关证据的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织调查核实，有关部门应当在职责范围内予以协助。

第二十条 业主大会、业主委员会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定，违反法律、法规的，区房屋主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当责令限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公告；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。

业主委员会违反法律法规作出的决定、超越职权作出的决定、作出的与本物业管理区域物业管理无关的决定，给业主造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应责任。

第二十一条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的印章、档案资料、财务资料以及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，移交给居（村）民委员会代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列财物移交业主委员会。

违反前两款的规定拒不移交的，街道办事处、乡镇人民政府

应当责令其移交，公安机关应当依法协助。

第二十二条 本规则自业主大会会议表决通过之日（____年____月____日）起生效。

第二十三条 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；本规则未尽事项由业主大会会议补充。

第二十四条 本规则应当在物业管理区域内显著位置及业主委员会办公室长期公示，并报送____街道办事处、乡镇人民政府备案，提交居（村）民委员会存档。

____业主大会（盖章）
年 月 日

本规则附件包含如下：

附件 3-1：（物业管理区域名称）业主委员会档案管理制度
（示范文本）

附件 3-2：（物业管理区域名称）业主委员会印章管理制度
（示范文本）

附件 3-3：（物业管理区域名称）业主委员会财务管理制度
（示范文本）

附件 3-4：（物业管理区域名称）业主委员会业主接待制度
（示范文本）

附件 3-1

(物业管理区域名称) 业主委员会档案管理制度

(示范文本)

在依法依规和参考、借鉴政府部门示范文本的基础上,经征求小区业主和物业使用人意见、建议,制定并公布_____(物业管理区域名称)业主委员会档案管理制度如下:

第一条 业主委员会应当指定专人担任档案管理员,将履职期间产生(包括且不限于所有盖章的文件资料)和保管的文件资料造册、编号、归档。

涉及业主共同利益的有关资料应永久保存,其余资料参照相关规定保存。

档案管理人员应当☐每月☐每季度收集、整理需归档的资料,确保档案资料的完整。

第二条 档案资料包括且不限于以下内容:

- (一) 业主大会、业主委员会会议记录;
- (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、业主委员会工作规则和物业服务合同;
- (四) 业主委员会委员选举及备案资料;
- (五) 住宅专项维修资金筹集及使用账目;
- (六) 业主大会、业主委员会经费收支账目;

(七) 业主共有部分经营、收支账目;

(八) 业主及业主代表的名册;

(九) 业主意见及建议;

(十) _____。

第三条 档案资料的查阅范围仅限于与业主共有事务相关的档案资料(涉及其他业主个人隐私的档案资料除外,包括但不限于其他业主的联系方式、身份证件信息、具体门牌楼号与业主姓名对应关系、业主大会会议表决票等)。禁止查阅涉及其他业主个人隐私的档案资料。

查阅人须填写查阅单,写明查阅与之相关的资料内容、查阅日期,查阅人须签名,并出示查阅人本人的不动产权属证明和身份证件原件或复印件;如需复印或拍照档案资料的,查阅单还须经档案管理人、业主委员会主任签字。

档案管理人员凭查阅单供查阅人查阅与其相关的资料内容,并登记在案。

第四条 存放档案的房间有防盗、防火、防潮、防鼠等措施,档案应当按照保管期限或类别排列有序,便于查找。

第五条 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以及其他属于全体业主所有的财物,移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的,在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下,移交给居(村)民委员会代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的,应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列档案资料等财物移交业主委员会。

附件 3-2

(物业管理区域名称) 业主委员会印章管理制度

(示范文本)

在依法依规和参考、借鉴政府部门示范文本的基础上,经征求小区业主和物业使用人意见、建议,制定并公布_____ (物业管理区域名称) 业主委员会印章管理制度如下:

第一条 业主委员会应当持备案证明向公安机关申请刻制业主大会和业主委员会印章,并将印章样式书面报告街道办事处、乡镇人民政府。

印章如不慎遗失,保管人应在第一时间向业主委员会报告。业主委员会应及时声明,按照规定程序重新刻制。

第二条 经业主委员会讨论决定,业主大会、业主委员会等印章应当分别由两名及以上委员负责保管,放置在业主委员会办公室,确保印章安全。

印章保管人员如有变动,应当及时上缴印章,由业主委员会会议重新讨论确定印章保管人。

印章保管人应妥善保管印章,并严格按照本制度规定的程序使用。因保管人擅自使用、未妥善保管导致印章遗失、盗用、仿制或造成损失的,应承担相应责任。

第三条 使用业主大会印章的,应根据业主大会的决定或本

物业管理区域《业主大会议事规则》的约定。

使用业主委员会印章的，应当经半数以上委员签字同意方可使用。

第四条 使用印章应当做好登记手续，填写用印时间、用印类型、用印事项、文件标题和份数、使用人姓名、盖章人姓名等事项。

禁止在空白纸上加盖公章。

第五条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的印章、资料以及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，移交给居（村）民委员会代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列印章、资料等财物移交业主委员会。

附件 3-3

(物业管理区域名称) 业主委员会财务管理制度

(示范文本)

在依法依规和参考、借鉴政府部门示范文本的基础上,经征求小区业主和物业使用人意见、建议,制定并公布_____ (物业管理区域名称) 业主委员会财务管理制度如下:

第一条 业主委员会应当将公共收益以物业管理区域为单位,单独开户设账,不得以任何个人名义进行存储和管理。业主大会可以持备案证明向金融机构申请开立账户。

第二条 日常财务管理事务由业主委员会确定专人负责,也可聘请专职财务管理人员开展相关工作。审批人不得同时担任财务管理人员。

第三条 业主委员会要严格遵守国家规定的财务管理制度,实行收支分离。

第四条 收入要及时入账,不得公款私存,不得私设会计账簿。在经济往来中发生的应收款应当及时收回。业主委员会不得向任何单位及个人借款或为第三方提供担保。

第五条 经业主大会会议表决通过的业主大会、业主委员会工作经费由全体业主共同承担,可从公共收益中列支,不足部分由全体业主分摊。

第六条 业主大会、业主委员会工作经费的支出应当依法、真实、厉行节约。业主委员会应当按《管理规约》《业主大会议事规则》的约定或业主大会的决定进行合理支出。

业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理、使用，以及业主委员会委员津贴的来源、支付标准属于业主共同决定事项，应当召开业主大会会议讨论决定。

第七条 业主大会可以明确业主委员会自行决定支出的授权额度。业主委员会不得自行决定超出业主大会授权额度的相关事项，授权额度以内的支出经业主委员会集体研究、依法决定后方可支出。

第八条 业主大会、业主委员会工作经费支出实行审批负责制，经费支出应当经过分管财务的业主委员会委员、业主委员会主任等两人及以上同时审批签字方可支取。

支出应合法、真实，提供有效的原始凭证，须写明用途等相关信息，做到手续齐全。对违反规定的开支，财务管理人员应当拒绝报销。

第九条 业主大会、业主委员会工作经费要做到收入、支出、账目公开透明。☐每月☐每半年☐每年在物业管理区域内公布收支情况，接受业主的查询和监督。

第十条 业主委员会应当每半年公布公共收益收支情况，并为业主查询公共收益收支情况提供便利。管理规约约定或者业主大会决定聘请专业机构对公共收益的收支情况进行审计的，业主

委员会应当及时组织审计。审计费用从公共收益中支出。

业主委员会任期届满和业主委员会主任离任时，应当在街道办事处、乡镇人民政府指导下，聘请业主大会决定的专业机构开展审计。

街道办事处、乡镇人民政府也可以根据需要聘请专业机构对业主大会和业主委员会财务情况进行审计。

第十一条 业主委员会管理业主共有资金的，应当召开业主大会会议，由业主共同决定，应当另行制定共有资金管理办法。

第十二条 业主委员会应当自任期届满之日起十日内，将其保管的财务资料以及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。新一届业主委员会未产生的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，移交给居（村）民委员会代管。

业主委员会委员职务在任期内终止的，应当自终止之日起三日内将其保管的前款所列财务资料以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

附件 3-4

(物业管理区域名称) 业主委员会业主接待制度

(示范文本)

在依法依规和参考、借鉴政府部门示范文本的基础上,经征求小区业主和物业使用人意见、建议,制定并公布_____ (物业管理区域名称) 业主委员会业主接待制度如下:

第一条 业主委员会可通过微信、电话、意见箱、现场接访、上门走访等多种途径与小区物业服务人、业主、物业使用人交流,听取意见、建议,接受咨询、投诉。

第二条 业主委员会应公示其微信号、微信二维码、微信回复时间、联系电话、意见收集箱位置、接待方式、接待时间、接待地点等内容。

第三条 业主委员会应当协调处理小区物业服务人、业主、物业使用人之间的矛盾、纠纷,并接受相关职能部门、街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会对业主委员会调解活动的指导。

第四条 对物业服务人不履行物业服务合同约定、不执行业主大会会议的决定等原因引发矛盾纠纷的,业主委员会应当协调、监督物业服务人履行相应义务、执行相关决定。

第五条 对物业服务人、业主、物业使用人反映的意见、建议和存在的矛盾纠纷，能协调解决的要及时协调解决；一时难以解决的要分清责任、持续跟进，协助相关部门、相关责任主体加以解决；因客观条件制约，不具备解决条件的，做好解释、说明工作；对于不属于职责范围内的，指引通过其他途径反映。

第六条 业主委员会应当对收集的意见、建议、投诉等情况建立登记簿。登记簿内容包括但不限于反映日期、反映人、反映内容、处理人、处理意见、处理结果等。

第七条 业主委员会应当定期汇总、分析日常接待和矛盾调处的情况。对于共性的问题应当优先重点解决，防范于未然。

附件 4

业主委员会选举办法

(示范文本)

中共武汉市委组织部
中共武汉市委社会工作部
武汉市住房和城乡建设局
编制

说 明

1. 本办法为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动，业主应当仔细阅读本示范文本的内容。

2. 本示范文本中相关条款后都有空白行，供业主大会自行约定或补充约定。本示范文本中的空白选项应当完整填写或勾选。业主大会可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

3. 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，业主委员会选举办法对业主委员会的选举相关事项依法作出约定。制定业主委员会选举办法，不得侵害业主、物业使用人的合法权益。

4. 本示范文本条款由武汉市住房和城乡建设局负责解释。

(物业管理区域名称) 业主委员会选举办法

为了规范业主大会和业主委员会在物业管理中的活动，维护业主的共同利益和合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》等相关规定，制定本业主委员会选举办法（以下简称“本办法”）。

业主委员会选举工作，除遵守本办法外，还应遵守本物业管理区域《业主大会议事规则》的相关约定。本办法中相关内容与《业主大会议事规则》不一致的，以《业主大会议事规则》为准。

第一条 本物业管理区域业主委员会设正式委员____名，其中主任1名，副主任____名。业主委员会选举产生七日内召开首次业主委员会会议推选产生主任、副主任。业主委员会每名委员具有同等表决权。

本物业管理区域拟设候补委员不超过____（不得超过正式委员人数的一半）名，候补委员当选条件同正式委员，如无人满足条件则不设立。

业主委员会每届任期____（最多不得超过5年）年，委员可以连选连任。

业主委员会任期内出现缺员时，由候补委员按照得票数的顺

序自动进行递补。缺员人数超过委员总人数百分之五十的，应当重新选举新一届业主委员会。

第二条 业主委员会委员实行差额选举，其差额比例不得低于20%（即业主委员会委员、候补委员的候选人总人数不少于____人）。

第三条 业主委员会委员和候选人的分布和人数应当根据本物业管理区域规模及业主委员会委员的代表性、广泛性和专有部分的比例确定。

业主委员会委员候选人通过下列方式产生：

（一）十名以上业主联名推荐；

（二）社区（村）党组织、居（村）民委员会根据业主自荐和小区党组织建议等，在奉公守法、公道正派、热心公益的业主中进行推荐；

（三）_____。

鼓励推荐符合条件的社区“两委”成员、小区党组织成员、党员业主等参选业主委员会委员。

第四条 建立候选人适岗评价、资格联审、组织考察制度，推行候选人遵守选举纪律的参选承诺、为群众办实事的服务承诺、不认真履职的辞职承诺“三诺”制度。候选人中党员比例一般不低于60%。

提出业主委员会委员候选人名单前，业主大会会议筹备组（业主委员会或换届小组）报请街道办事处、乡镇人民政府，联合街道纪检监察、社会事务、公安、信访等部门负责人，所在社

区党组织、小区党组织负责人共同围绕政治素质、道德品行、履职能力、服务意识等方面开展候选人适岗评价。

如满足条件的业主委员会委员候选人较多，为有效提高选举通过可能性，可以通过评估、考核等方式，以业主委员会委员候选人综合条件评价、考核评分排名等作为依据，适当降低候选人的差额人数，但不得少于最低差额人数。

候选人名单报经街道党工委专题研究后，在物业管理区域内显著位置公布，公布期不少于____日，公布期业主有异议的，业主大会会议筹备组（业主委员会或换届小组）应当对异议进行核实，并将核实及处理情况告知异议人。

第五条 业主委员会委员候选人在投票开始前可以进行竞选活动，应当遵循合法、公正、诚实信用的原则。候选人本人或怂恿他人影响选举公平、妨碍选举秩序的，业主大会会议筹备组（业主委员会或换届小组）经核实后应取消该候选人资格。

第六条 业主委员会委员候选人应当符合以下条件：

（一）本物业管理区域内的自然人业主或者单位业主授权的代表。

（二）具有完全民事行为能力。

（三）遵纪守法、公正廉洁、热心公益事业、责任心强。

（四）具备履行职责的健康条件和相应的时间。

（五）_____。

（六）法律、法规规定的其他条件。

业主委员会委员候选人应当书面承诺符合前款规定的条件，依法履行相关职责。

第七条 选举业主委员会，应当由本区域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，并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。

业主在业主大会会议上的投票权，按照国家、省、市有关规定以及本物业管理区域《业主大会议事规则》执行。

第八条 业主委员会选举应采取公开验票方式，由唱票、计票人员在监票人员或物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、居（村）民委员会、公证机构的监督下，认真核对、计算票数，公布投票统计结果，并依据有关规定对投票结果的合法性、有效性以及决议的执行和处理等作出说明。

候选人及其直系亲属不得担任唱票人、计票人、监票人。

业主大会会议筹备组（业主委员会或换届小组）根据统计结果形成业主大会会议决议、作出业主大会决定。

形成决议、作出决定由唱票、计票和监票人作出记录。

第九条 业主按照规定的时间、地点、方式等要求参与投票。业主投票表决采用纸质投票方式的，应当规范填写表决票，并经业主本人或其委托代理人签字（盖章），计入参与表决。表决票样应对投票规则作出具体说明。

第十条 满足当选条件的委员候选人数量超过应选名额的，

业主委员会委员按下列顺序当选：

（一）以业主大会投票结果中业主人数同意数多者优先当选。

（二）若两名或两名以上委员候选人第（一）项条件相同的，以专有部分面积同意数多者优先当选。

（三）若两名或两名以上委员候选人前两项条件均相同的，
_____。

第十一条 业主委员会应当自选举产生之日起七日内召开业主委员会会议，推选产生业主委员会主任、副主任。业主委员会应当将决定自作出之日起三日内在物业管理区域内显著位置予以公布。

第十二条 业主委员会应当自业主大会成立之日起或者自选举产生之日起三十日内，就业主大会决定、决议以及业主委员会委员和候补委员的名单、基本情况、书面承诺向街道办事处、乡镇人民政府备案。

第十三条 业主委员会选举产生后，业主大会会议筹备组（业主委员会或换届小组）应当将其保管的业主大会会议资料以及其他属于全体业主所有的财物，移交给新一届业主委员会。业主委员会未产生的，在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，移交给居（村）民委员会代管。

第十四条 本办法自业主大会会议表决通过之日（_____年_____月_____日）起生效。

第十五条 业主大会会议表决通过的有关本办法的决定均是本办法的组成部分；本办法的修订经业主大会会议表决通过；

本办法未尽事项由业主大会会议补充。

第十六条 本办法应当在物业管理区域内显著位置和业主委员会办公用房长期公示，并报送_____街道办事处、乡镇人民政府备案，提交居（村）民委员会存档。

_____业主大会（盖章）
年 月 日