**揭阳市**

**住宅小区业主委员会备案工作手册**

**住宅小区名称：**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**第** **届业主大会**

**揭阳市住房和城乡建设局监制**

**2018年8月编制**

**填报须知**

一、须按手册内所列栏目由相关单位和责任人规范填写。该手册一式五份。县（区·市）住建局、街道办事处或乡镇人民政府、村（居）委、小区业主委员会、小区物业服务企业各存一份。并适时记载工作情况。

二、本手册请用黑色水笔填写或电脑打印，字迹要求清晰。

三、本手册内的时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

四、本手册仅为本届业主大会工作手册，换届须另申领。

五、重要文件的档案建立要求：

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立（见《业主大会和业主委员会指导规则》：第十五条第二款）。

筹备组在组长领导下完成选举文件和通过文件的确认归档工作。

**小区基本概况**

年 月 日

|  |  |
| --- | --- |
| 小区名称 |  |
| 小区地址 |  |
| 占地面积： ㎡ 其中：住宅建筑面积 ㎡；总建筑面积： ㎡ 商铺建筑面积 ㎡；停车场面积 ㎡。 |
| 总户数 |  | 商铺入驻面积 |  |
| 入住户数 |  | 地下停车场车位 |  |
| 物业类型 |  | 露天区域停车位 |  |
| 所属县（区·市） |  | 竣工验收时间 |  |
| 所属街道办 |  | 开发建设单位 |  |
| 所属公安派出所 |  | 在管物业公司 |  |
| 补充说明：填报（加章）年 月 日 |

（本表由物业企业或建设单位填报）

**住宅小区业主委员会成员组成要求**

1. 业主委员会应由5-15人单数组成。现已成立不符合该条要求的，应在本要求发布之日的60天内完成补选或调整。

二、业主委员会候选人条件要求

根据中华人民共和国住房和城乡建设部建房[2009]274号《业主大会和业主委员会指导规则》之第三十一条制定本要求：

1、业委会候选人应当是物业管理区域内的业主。

2、具备完全的民事行为能力。

3、遵守国家有关法律、法规，参选业主必须由筹备组向辖地公安部门申领出具无犯罪记录证明，无违纪记录证明，如有不良记录不得参选（附件表样一） 。

4、遵守业主大会议事规则、管理规约、模范履行业主义务（由物业服务企业出具无违章搭建，无理由连续欠交物业服务费三个月以上，无欠交或续交维修资金行为以及其他欠费记录的加章证明（附件表样二）。换届选举的，增加业委会出具的无违反业主大会议事规则、管理规约等证明。如有上述不符合条件要求者不得参选。

5、热心公益事业，责任心强，公正廉洁。

6、具有一定的组织能力。

7、具备必要的工作时间。

三、业主委员会组成要求

业主委员会成员必须是本小区的业主。

业主委员会主任建议由业委会成员中的中共党员担任。

业主委员会成员中，中共党员和公职人员、企事业管理人员的比例建议不得低于60%。

60周岁以上的委员不得高于50%（按当选期计），女性委员不得低于20%。

业主委员会成员中商业物业的业主应有1—2名的委员。

四、当选的业主委员会全体成员，必须在备案文件中的“履职承诺书”上签名。未全体签名的，县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府不予备案。(含换届业主委员会)

附件：法律法规依据

**附件：法律法规依据**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 法律法规 | 内 容 |
| 1 | 《广东省物业管理条例》2009年3月1日起施行。 |  第五条：街道办事处、乡镇人民政府会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，协调处理物业管理中的纠纷。居民委员会、村民委员会予以协助和配合。 |
| 2 | 《广东省物业管理条例》2009年3月1日起施行。 | 第十三条：百分之二十以上业主可以联名向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。已交付使用的物业建筑面积达到物业管理区域建筑面积百分之五十以上的，业主可以向街道办事处、乡镇人民政府提出成立业主大会的书面要求。符合前两款情形之一的，街道办事处、乡镇人民政府应当在三十日内会同物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组。业主大会筹备组由业主代表、建设单位以及街道办事处、乡镇人民政府代表七至十五人组成，其中业主代表应当不少于首次业主大会筹备组人数的百分之六十。业主大会筹备组成员名单应当自成立之日起七日内在物业管理区域的显著位置公告。 |
| 3 | 《广东省物业管理条例》2009年3月1日起施行。 | 第二十六条第一款：业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。 |
| 4 | 中华人民共和国住房和城乡建设部建房[2009]274号《业主大会和业主委员会指导规则》2010年1月1日起施行。 | 第十一条：筹备组中业主代表的产生，由街道办事处、乡镇人民政府或者居民委员会组织业主推荐。筹备组应当将成员名单以书面形式在物业管理区域内公告。业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决。建设单位和[物业服务企业](http://baike.baidu.com/item/%E7%89%A9%E4%B8%9A%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E4%BC%81%E4%B8%9A%22%20%5Ct%20%22_blank)应当配合协助筹备组开展工作。 |
| 5 |  《广东省物业管理条例》2009年3月1日起施行。 | 第三十四条:业主委员会任期届满三个月前，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仍未组织召开业主大会会议进行换届选举的，业主可以向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出协助要求，街道办事处、乡镇人民政府应当给予协助。业主委员会应当在任期届满三日内，将属于业主大会、业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给新一届业主委员会。业主委员会任期届满，不得继续履行职责。 |
| 中华人民共和国住房和城乡建设部建房[2009]274号《业主大会和业主委员会指导规则》2010年1月1日起施行。 | 第四十七条：业主委员会任期届满前3个月，应当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区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府。 |

**【附件表样一】**

该表格是筹备组报请辖区公安派出所，对候选人出具无犯罪记录证明或无违纪记录证明的人员名录。公安部门出具的证明作为插页在街道办事处或乡镇人民政府留存的本工作手册中存档。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 身份证号码 | 房号 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**【附件表样二】**

**证 明**

筹备组：

候选业主委员会成员业主 ，房号 ，曾有下列行为：

□无理由连续欠交物业费三个月以上行为。

□存在违章搭建行为。

□欠交或续交（筹集）维修资金行为。

□其它应交费未交的行为。

小区物业服务企业：

年 月 日

说明：此证明由小区物业服务企业填写！

|  |
| --- |
|  |

**【附件表样二】**

**证 明**

筹备组：

以下候选业主委员会的业主无违章搭建，无理由连续欠交物业费三个月以上等行为，特此证明。

|  |
| --- |
| 业主姓名： |
| 小区物业服务企业盖章：年 月 日 |

说明：此证明由小区物业服务企业填写！

**首次业主大会会议筹备组名录 / 业主大会换届工作组名录**

年 月 日

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅小区名称 |  | 地址 |  |
| 小区总户数：其中：住户数：商铺户数： |
| 小区总建筑面积 |  | 专有建筑面积 |  |
| 主要附件：业主提出成立业主大会书面申请书（含业主签名表） |
| 筹备组业主代表： |
| 序 号 | 姓 名 | 性 别 | 年 龄 | 政治面貌公职人员 | 房号 （商铺号） | 工作单位名称 | 联系电话 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 筹备组建设单位、物业服务单位代表（业主大会换届此栏不适用）： |
| 序 号 | 姓 名 | 性 别 | 年 龄 | 单位名称 | 联系电话 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 筹备组街道办事处或乡镇人民政府、村（居）委会代表： |
| 序 号 | 姓名 | 性 别 | 年 龄 | 政治面貌 | 单位名称 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

备注：首次业主大会筹备组组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任，在备注栏加以说明。业主大会换届，区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府派人指导。

**选举工作报告**

 年 月 日

|  |
| --- |
| 业主大会召开形式： 业主集会□ 书面大会□ 请在□内打√ |
| 参加业主人数： 专有面积： 占比： |
| 第 届业主委员会委员（备注：表中备注栏填业主委员会职务） |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌公职人员 | 房号 （商铺号） | 工作单位 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 街道办事处、乡镇人民政府代表签名：年 月 日 |

**履职承诺书**

我们是 小区业主委员会的委员，我们郑重承诺：我们将严格遵守并履行《物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》等相关法律法规赋予的权利及义务，遵纪守法，热心小区公益事业，不挪用、侵占物业共有财产，不索取和非法收受不应得的利益或报酬，不传递未经核实的信息，不散播谣言。弘扬正能量，依靠广大业主，为建设和谐住区努力工作。

我们郑重承诺：

（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）严格遵守并执行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的法律规定，不作出违背应由业主共同决定的事项，不作出与物业管理无关的决定，不从事与物业管理无关的活动。不以业主委员会名义在小区开展并从事物业管理经营活动；

（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企业履行物业服务合同；

（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。

如有弄虚作假或违反上述行为，造成业主、物业企业损失的，我们业主委员会将依法依规承担相应责任。

当选业主委员会成员签名：

年 月 日

**备案表**

|  |  |
| --- | --- |
| 备 案 人 说 明 | 本人受业主委员会委托提交以上材料，并保证真实。提交人（签字）： 业主委员会主任（签字）：年 月 日 年 月 日 |
| 物业服务企业意见 | 年 月 日 |
| 村（居）委员会意见 | 年 月 日 |
| 公安派出所意见 | 年 月 日 |
| 乡镇人民政府意见街 道 办 事 处  | 年 月 日 |
| 县（市·区）住建（房管）局意见 | 年 月 日 |

|  |
| --- |
| 第 届业主委员会委员增选、补选名单（备注：表中备注栏填业主委员会职务） |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌  公职人员 | 房号 （商铺号） | 工作单位 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 街道办事处、乡镇人民政府、村（居）委会代表签名：年 月 日 |
| 第 届业主委员会委员增选、补选名单（备注：表中备注栏填业主委员会职务） |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌公职人员 | 房号 （商铺号） | 工作单位 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 街道办事处、乡镇人民政府、村（居）委会代表签名：年 月 日 |
| 第 届业主委员会委员增选、补选名单（备注：表中备注栏填业主委员会职务） |
| 序号 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 政治面貌公职人员 | 房号 （商铺号） | 工作单位 | 联系电话 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 街道办事处、乡镇人民政府、村（居）委会代表签名：年 月 日 |

**业主委员会成员违规事项登记表**

 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 是否按时缴纳物业费 | 是否交纳住宅专项维修资金 | 是否遵守业主大会议事规则与管理规约 | 其他 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **此表由业主委员会向物业企业取得信息后每季度填报，并报送街道办事处、乡镇人民政府。** |

|  |
| --- |
| 法规条款：《业主大会和业主委员会指导规则》： 第五十三条：召开业主大会会议，物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府应当给予指导和协助。 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |

|  |
| --- |
| **第 届第 次业主大会定期会议（或临时会议）** |
| 召开日期 |  | 召开形式：集会□ 书面会议□ |
| 业主参加人数 |  | 会议主持人： |
| 会议内容： |
| 县（市·区）房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府指导人和协助人，指导意见：参会人员签名：年 月 日 |
| 法规条款：《业主大会和业主委员会指导规则》： 第五十四条：召开业主委员会会议，应当告知相关的居民委员会，并听取居民委员会的建议。在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

**业主委员会会议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 召开日期 |  | 主持人 |  | 应到 |  人 |
| 实到 |  人 |
| 会议主要内容： |
| 参加委员签名： |
| 参会居（村）委代表意见： 签 名：  年 月 日 |

|  |
| --- |
| 法规条款：《广东省物业管理条例》：第二十六条：业主委员会一般由五至十五人的单数委员组成，每届任期不超过五年，可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则约定。业主委员会主任、副主任在业主委员会成员中推选产生。第二十八条：业主委员会凭物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的备案回执，向公安机关申请刻制印章，按照业主大会议事规则的规定和业主大会的决定使用。《业主大会和业主委员会指导规则》：第四十一条：业主委员会应当建立印章管理规定，并指定专人保管印章。使用业主大会印章，应当根据业主大会议事规则的规定或者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。第五十五条：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的决定，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。 |
| 业主委员会印章刻制要求说明：1、需刻有小区名称、业委会届数字样；2、印章上需刻有业主委员会当届的有效期截止日。 |
| 章印留存：（章印）年 月 日 | 印章有效期截止失效后收回印章，并上交街道办、乡镇人民政府存档。交章人（签名）：收章人（签名）：年 月 日 |

**业主大会印章使用登记表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 日 期 | 加章文件内容 | 批准人 | 持章人 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |

批准人是指业主委员会主任或主任委托的其他委员。持章人是指业主大会印章的保管人，由业主委员会推荐产生。批准人和印章保管人不能是同一委员。

**业主大会印章使用登记表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 日 期 | 加章文件内容 | 批准人 | 持章人 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**业主大会成立流程图**

（根据《广东省物业管理条例》和住建部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》编辑。）

1、公告筹备组成员名单，业主对筹备组成员有争议的，由街道办事处协调。

2、确认业主身份、确定业主在首次业主大会会议上的投票权。确认业主人数及其所拥有的专有部分面积;

3、确定会议召开的时间、地点、形式和内容;

4、拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案;

5、确定会议表决规则;

7、制定业主委员会委员候选人产生办法;

8、确定业主委员会委员候选人名单;

9、制定业主委员会选举办法;

筹备组成员由业主代表、建设单位代表，物业企业代表，街道办或乡镇人民政府代表，村（居）委代表7至15人组成，业主代表不少于筹备人数的60%。筹备组组长应由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

应符合以下条件之一:

1:区域内20%以上业主

联名提出书面要求;

2:已交付使用的物业建

筑面积达到物业管理区域建筑面积50%以上的，业主提出书面要求;

筹备组成员名单成立起七日内公告全体

以上筹备内容应在首次业主大会会议召开15日前，书面形式公告全体业主。

街道办事处、乡镇人民政府会同区、县房地产主管部门组织、指导

业主提出申请

60日内

开展筹备工作

成立筹备组

核准批复给予备案

区、县房地产主管部门

筹备组应在组成之日起90日内，召开首次业主大会会议。

同

意

表决通过业主大会议事规则

业主委员会收到备案回执后告知物业企业，并公告。向公安机关申请刻制印章。

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。

完成最后备案手续

自选举产生之日起30日内申请备案

街道办事处

表决通过管理规约

选举产生业主委员会

