



业主大会（业主委员会） 规范化建设指导手册

编制单位：昆山市住房和城乡建设局

2026版

目 录

前 言	1
定义说明	4
第一部分 首次业主大会	5
第一节 成立业主大会、选举业主委员会流程图	6
第二节 业主大会成立申请	7
第三节 组建业主大会筹备组	10
第四节 筹备首次业主大会会议	17
第二部分 业主委员会换届/变更/注销	39
第一节 业主委员会换届前提条件	40
第二节 成立业主委员会换届工作组	41
第三节 业主委员会成员资格终止	43
第四节 业主委员会成员补选	44
第五节 业主委员会变更或注销	45
第三部分 业主大会重要事项	46
第一节 规范小区事项决策制度	47
第二节 解聘或者选聘物业服务企业	48
第三节 公共收益的管理和使用	51
第四节 续筹物业专项维修资金	53
第四部分 业主委员会规范化建设示范	55
第一节 内部制度的建立	56
第二节 召开业主委员会会议	67
第三节 召开业主大会会议	71

第四节	业主委员会的监督	74
第五节	业主委员会规范化履职评价	78
第五部分	业主委员会主任规范履职	83
第一节	业主委员会主任的核心职责与履职清单	84
第二节	业主委员会主任权责划分与禁止行为	86
第三节	业主委员会主任的履职进阶	88
第六部分	相关附件	89
	业主大会议事规则（示范文本）	90
	管理规约（示范文本）	99
	业主委员会工作规则（示范文本）	107
第七部分	相关法律法规文件	111
	市政府办公室关于印发昆山市住宅区公共收益管理实施细则的通知	112
	关于印发《昆山市住宅小区“业标镇管”工作指导规则（试行）》的通知	126

前 言

自《昆山市业主大会（业主委员会）规范化建设指导手册》2023版发行以来，我们见证了昆山市物业管理领域在规范化道路上的诸多积极变化。这一指导手册不仅为各区镇、社区、业主委员会以及物业服务企业提供了宝贵的操作指南，更在提升基层治理效能、推动物业服务行业高质量发展方面发挥了重要作用。

随着时代的发展和社会的进步，物业管理领域迎来了新的机遇与挑战。《中华人民共和国民法典》以及《苏州市住宅区物业管理条例》在实践中的不断深化落实，为物业管理的法制化进程注入了新的活力，也对业主大会和业主委员会的规范化运作提出了更高要求。与此同时，业主对美好生活的向往日益增长，民主法治意识持续增强，这使得围绕业主大会与业主委员会的工作面临着更为复杂的局面。

在过去一段时间的实践中，我们发现《昆山市业主大会（业主委员会）规范化建设指导手册》起到了一定的指导作用，但随着实际工作的推进，仍存在一些需要进一步完善的地方。“成立难”“开会难”“换届难”“决策难”和“监督难”等问题依旧是困扰业主大会和业主委员会有效履职的关键因素，且在新形势下衍生出了更多新矛盾、新问题和新情况。例如，在物业管理中，公共收益（如停车费、广告位租金、场地租赁等）的管理和使用长期面临着账目不清、流程不齐、监督机制薄弱等痛点；再如，随着数字化技术在物业管理中的应用逐渐普及，如何利用信息化手段提高业主大会的决策效率和业主参与度，成为了亟待解决的问题。另外，在多元化的社区环境中，如何协调不同业主群体的利益诉求，确保业主委员会的决策更加公平、公正、公开，也是我们面临的一大挑战。

根据2025年7月12日昆山市党建引领基层治理暨物业管理高质量发展工作会议精神，结合我市物业管理的实际需求，为了进一步加强物业管理委员会主任履职能力，同时结合市司法局提出的修改意见，我们对手册进行了修订和完善。在修订过程中，我们充分汲取了各方的宝贵经验和建议，深入调研了昆山市不同区域、不同类型小区的实际情况，并征求了相关部门和各区镇的意见，结合最新的法律法规和政策要求，从业主委员会成员的人选把关开始，对业主大会和业主委员会的成立、运作、换届、监督、履职内容和评价指标等各个环节进行了细致梳理和优化。增加了“业标镇管”、“四方协同”、“业主委员会主任履职”工作机制与方案，通过强化党组织在小区治理工作中的领导地位，健全小区组织体系，加强业主委员会规范化建设，

全面提升小区物业服务水平。我们还引入了数字化治理的相关理念和方法，为业主大会和业主委员会利用信息化平台开展工作提供了具体指导；同时，我们加强了对业主权益保护和纠纷调解的内容阐述，为解决各类矛盾纠纷提供了更加有效的途径和方法。

此外，我们希望，通过本手册的实施，进一步规范业主大会和业主委员会的工作流程，提高业主参与社区治理的积极性和主动性，促进物业服务行业的健康发展，为加强基层治理体系和治理能力现代化建设贡献力量。

让我们携手共进，以规范化建设为契机，共同营造更加和谐、宜居、美好的社区环境，开启昆山市物业管理的新篇章。

二〇二六年三月

编制依据

本标准根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定并结合本市的实际情况编写，适用于本市物业服务项目成立业主大会、业主委员会换届选举以及业主委员会日常履职参照使用。

参编单位

昆山市住房和城乡建设局

昆山经济技术开发区管理委员会

江苏昆山花桥经济开发区管理委员会

张浦镇人民政府

陆家镇人民政府

千灯镇人民政府

巴城镇人民政府

昆山市物业服务管理指导中心

昆山高新技术产业开发区管理委员会

周市镇人民政府

锦溪镇人民政府

淀山湖镇人民政府

周庄镇人民政府

咨询服务

开发区物业管理办公室	55211234
高新区物业管理办公室	55172167
花桥物业管理办公室	55556266
张浦镇物业管理办公室	36803631
周市镇物业管理办公室	55183268
陆家镇物业管理办公室	57282388
巴城镇物业管理办公室	57651595
千灯镇物业管理办公室	36881410
锦溪镇物业管理办公室	57225111
淀山湖物业管理办公室	57561517
周庄镇物业管理办公室	57211831

定义说明

业主大会(决定机构):

业主可以依照法定程序设立业主大会，并由业主大会选举产生业主委员会。业主大会由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法表决业主共同决定事项。一个物业管理区域成立一个业主大会，由一个物业服务人实施物业管理。

业主委员会(执行机构):

业主委员会是指由业主选举产生，是业主行使共同管理权的一种特殊形式。业主委员会是业主大会的执行机构，业主委员会成员由业主大会会议选举产生。执行业主大会的决定事项，对全体业主负责，接受主管部门、相关单位和业主监督。

业主:

房屋的所有权人为业主；房屋已出售并交付使用但尚未领取房地产权证的，房屋销售（预）售合同中的购房人可以视为业主。

业主代表:

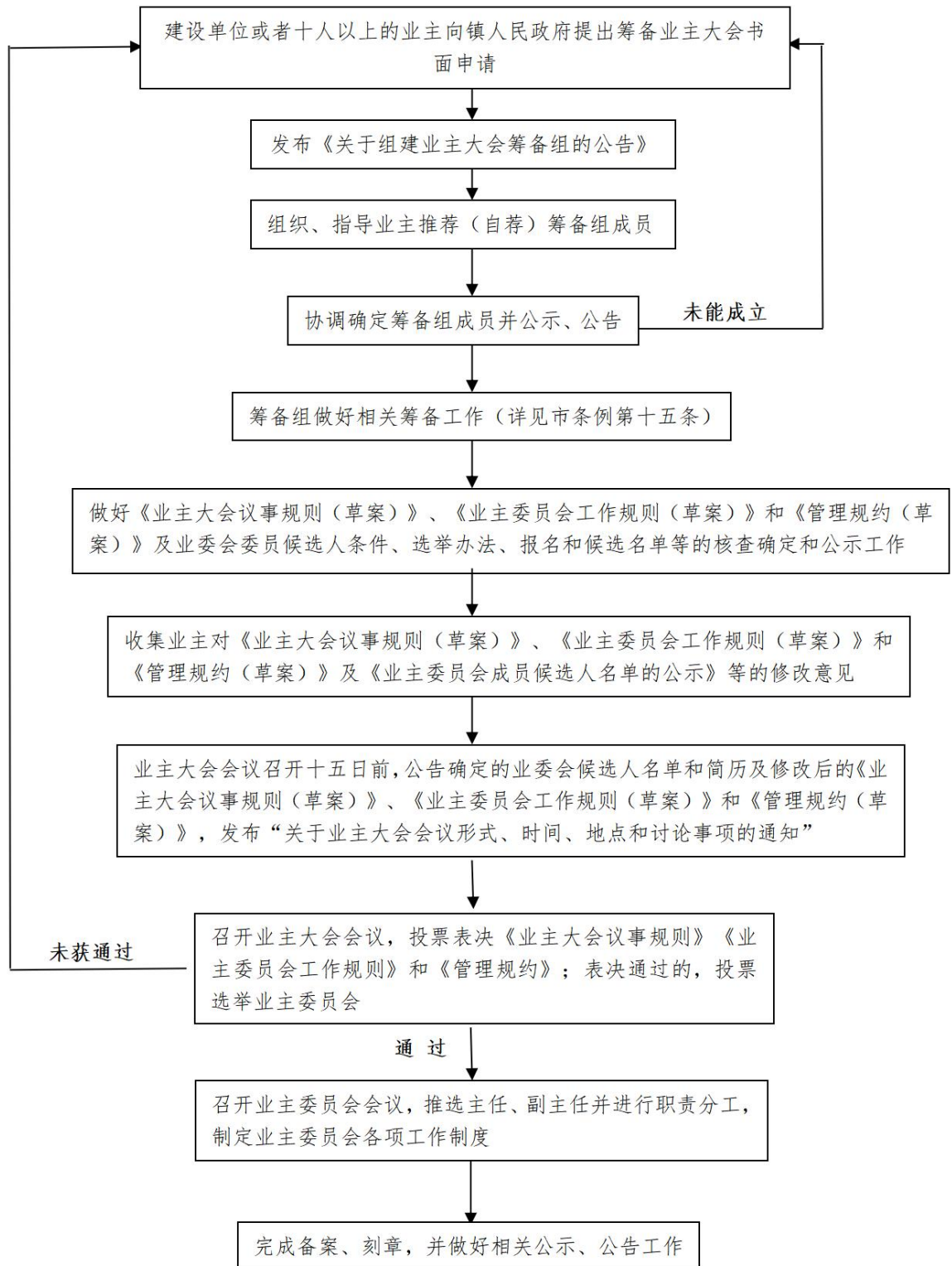
业主代表大会由业主按照比例推选的代表组成，业主代表一般不少于三十人，业主代表可以按幢或者结合实际情况推选。

业主代表在参加业主代表大会前，应当就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见；凡需全体业主共同决定的事项，业主的赞同、反对及弃权的意见经本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十一条）

第一部分

首次业主大会

第一节 成立业主大会、选举业主委员会流程图



第二节 业主大会成立申请

一、 成立条件

物业管理区域内房屋出售并交付使用的建筑面积达到百分之五十以上的或者物业管理区域内业主已入住户数的比例达到百分之五十以上的，应当召开首次业主大会或者业主代表大会（以下统称业主大会）会议。（详见《江苏省物业管理条例》第十三条）

二、 提出申请

符合《江苏省物业管理条例》规定成立业主大会条件的，建设单位应当在一年内向镇人民政府（街道办事处）提出筹备业主大会的书面申请，协助业主大会筹备工作；十人以上的业主公开联名可以向镇人民政府（街道办事处）提出筹备业主大会的书面申请。镇人民政府（街道办事处）应当在收到书面申请后核实情况，并在六十日内组织成立首次业主大会筹备组。

符合成立业主大会条件满一年，且未收到建设单位或者十人以上的业主公开联名提出筹备业主大会书面申请的，镇人民政府（街道办事处）可以根据物业管理区域实际情况，组织成立首次业主大会筹备组。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十二条）

【示例文本1】 关于成立业主大会的申请报告（适用于建设单位提出）

关于成立业主大会的申请报告

_____区镇：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市_____区镇_____（区域）已具备成立业主大会的条件。

特此报告。

注：

1. 物业基本情况：详细地址_____；

总建筑面积_____平方米，已交付使用建筑面积_____平方米，交付使用率为_____%；总套数_____套，已交付使用_____套，交付使用率为_____%；首套物业交付使用时间_____年_____月_____日，至今已_____年。

2. 建设单位名称_____，联系人_____，联系电话_____。

3. 物业企业名称_____，联系人_____，联系电话_____。

4. 报告单位（人）电话_____。

附：由建设单位提供：

1. 物业管理区域证明；

2. 房屋及建筑物面积清册；
3. 业主清册；
4. 建筑规划总平面图；
5. 交付使用共用设施设备的证明；
6. 物业服务用房配置证明；
7. 其他有关的文件资料。

报告单位（人）（签名或盖章）_____

_____年___月___日

业 主 清 册

物业管理区域名称：_____

_____年___月___日

幢、室	户主姓名	建筑面积 (M ²)	交付使用时间	联系电话

总建筑面积_____平方米，总户数_____户。

【示例文本2】 关于成立业主大会的申请报告（适用于业主提出）

关于成立业主大会的申请报告

_____区镇：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市_____区镇___（区域）已具备成立业主大会的条件。

特此报告。

附申请筹备业主大会的业主签名表（附产权证明及身份证明）

专有部分坐落（幢、室）	业主签名	联系方式	签名日期

_____年___月___日

三、受理审核

区镇应当在收到书面申请后核实情况，核实后符合条件的，同意其成立业主大会，在区镇监督、指导下组织业主组建首次业主大会筹备组。经核实未符合成立条件的，应书面回复申请人。

【示例文本3】 业主联名申请核实情况表

业主联名申请核实情况表

今于____年__月__日收到_____（物业项目名称）_____等____名业主联名提交的《关于筹备_____（物业项目名称）成立业主大会的申请书》，我单位_____工作人员对业主签名是否真实有效进行核查，现将核实情况记录如下：

序号	姓名	房号	联系电话	核实情况（是“√”，否打“X”）
结论	核实_____（通过/不通过） 不通过的原因：			

经办人签名：

经办日期：

四、注意事项

业主提交的联名申请资料退回问题，尤其是涉及业主的个人信息，建议经办人和申请人协商确定申请资料的保管方式，明确资料保管人所应承担的保密责任。

核实业主签名申请应确保真实、有效，留有可追溯的证据（如录音通话、微信实名聊天记录等），一旦核实过程中发现弄虚作假，应作不予受理告知或要求整改后重新提交申请。

第三节 组建业主大会筹备组

一、 组建时间

镇人民政府（街道办事处）应当在收到书面申请后核实情况，并在六十日内组织成立首次业主大会筹备组。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十二条）

二、 人员组成

首次业主大会筹备组由本物业管理区域内履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主和建设单位、镇人民政府（街道办事处）、社区（村）党组织、居（村）民委员会等派员组成。筹备组中的业主成员由镇人民政府（街道办事处）组织业主推荐产生。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。物业服务企业应当协助业主大会筹备工作。

筹备组人数应当为五至十一人的单数，其中业主成员应当不少于筹备组人数的百分之六十。筹备组组长由镇人民政府（街道办事处）指定人员担任。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十三条）

筹备组中的业主成员由区镇组织业主推荐产生，具体方式由区镇根据小区实际情况确定。

以下10类人员一般不宜成为筹备组成员候选人：

1. 受过刑事处罚的，近5年内有煽动群众闹事、扰乱公共秩序、涉黄涉毒和酒驾等行为被处理的。受到党纪或政务处分尚未超过所受处分有关任职限制期限，以及涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法等立案调查处理的。

2. 非法宗教的参与者、实施者，参与邪教组织，利用宗教宗族宗派势力干扰侵蚀基层组织和基层政权的或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的。

3. 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的。

4. 在防汛防台救灾等重大应急处置工作中存在拒不配合、干扰破坏等情形的。

5. 存在违反消防有关法律法规、违法违规搭建等行为尚未整改的。

6. 有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单未撤销的。

7. 无故拖欠或拒不缴纳物业费的。

8. 有道德品行败坏行为，在群众中影响较坏的。

9. 在本小区物业服务企业工作或者与企业有利益关系的。

10. 长期在外，不常居住在本小区的。

以下5类人员可优先确定为筹备组成员候选人：

1. 符合条件的中国共产党党员。

2. 人大代表、政协委员、民主党派人士。

3. 模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强具有一定组织能力。

4. 退休干部、公职人员、居（村）民委员会成员。

5. 具有财务、管理、法律等专业知识的。

三、 发布公告

筹备组组长由镇人民政府（街道办事处）指定人员担任。筹备组应当自成立之日起七日内，将成员名单在物业管理区域内显著位置进行公示。业主对筹备组成员有异议的，由镇人民政府（街道办事处）协调、解决。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十三条）

鼓励区镇或筹备组聘请社会组织及专业机构协助业主大会和业主委员会的筹备、成立和换届相关工作。

【示例文本4】 业主大会筹备组的公告

关于组建昆山市_____区镇_____（区域）业主大会筹备组的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市_____区镇_____（区域）已具备成立业主大会的条件。

筹备组由本物业管理区域内履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主和建设单位、区镇、社区（村）党组织、居（村）民委员会等派员组成。筹备组中的业主成员由区镇组织业主推荐产生。

以下10类人员一般不宜成为筹备组成员候选人：

1. 受过刑事处罚的，近5年内有煽动群众闹事、扰乱公共秩序、涉黄涉毒和酒驾等行为被处理的。受到党纪或政务处分尚未超过所受处分有关任职限制期限，以及涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法等立案调查处理的。

2. 非法宗教的参与者、实施者，参与邪教组织，利用宗教宗族宗派势力干扰侵蚀基层组织和基层政权的或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的。

3. 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的。

4. 在防汛防台救灾等重大应急处置工作中存在拒不配合、干扰破坏等情形的。

5. 存在违反消防有关法律法规、违法违规搭建等行为尚未整改的。

6. 有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单未撤销的。

7. 无故拖欠或拒不缴纳物业费的。

8. 有道德品行败坏行为，在群众中影响较坏的。

9. 在本小区物业服务企业工作或者与企业有利益关系的。

10. 长期在外，不常居住在本小区的。

以下5类人员可优先确定为筹备组成员候选人：

1. 符合条件的中国共产党党员。

2. 人大代表、政协委员、民主党派人士。

3. 模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强具有一定组织能力。

4. 退休干部、公职人员、居（村）民委员会成员。

5. 具有财务、管理、法律等专业知识的。

现由昆山市_____区镇组织业主推荐产生业主大会筹备组成员____名，其中业主代表____名参加业主大会筹备组，负责业主大会组建的筹备工作。

筹备组成员推荐表，请至_____领取，推荐截止日期为_____年____月____日。

特此公告。

_____区镇
_____年____月____日

【示例文本5】 业主大会筹备组成员自荐、推荐表

业主大会筹备组（换届选举小组） 成员自荐、推荐表						
填表日期：_____年____月____日						
自荐或被推荐人简要情况	姓名		性别		房产证号	
	出生年月		政治面貌		学历	
	工作单位		职务/职称		联系电话	
	自荐或被推荐人简历					
_____幢_____单元_____室（号）自荐或推荐人（签名）：						
推荐人简要情况	姓名	楼号房号	联系电话	姓名	楼号房号	联系电话
社区党组织意见	(签字) _____年____月____日					
说明：	1. 选择自荐或推荐的一种方式填表； 2. “自荐或被推荐人简要情况”由自荐人或被推荐人填写。					

四、 审核并公示

业主大会筹备组业主报名结束后，由区镇对报名人员进行汇总，根据报名产生办法，对报名人员进行核实，确定人员后，将筹备组成员名单在物业管理区域显著位置公示，公示期不少于 7 日。

【示例文本6】 授权委托书（适用建设单位）

授权委托书

_____区镇：

我单位是_____（物业项目名称）的建设单位，现委托_____（身份证号：_____）作为我单位代表，负责_____（物业项目名称）的首次业主大会筹备与组建工作，该受托人作出的所有行为，我单位均予以认可并承担全部责任。

附：受托人身份证复印件

建设单位（签章）：_____

受托人（签字）：_____

_____年____月____日

【示例文本7】 关于（物业项目名称） 业主大会筹备组成员名单的公示

关于昆山市____区镇_____（区域）业主大会筹备组（换届选举小组）成员名单的公示

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市_____区镇_____（区域）业主大会筹备组（换届选举小组）成员经业主推荐，现确定由下列人员组成，筹备组（换届选举小组）组长为（区镇指定人员担任），副组长为_____。

公示时间自____年____月____日至____年____月____日。

序号	姓名	性别	年龄	工作单位及职务	政治面貌	幢、室

特此公示。

_____区镇

_____年____月____日

【示例文本8】 关于（物业项目名称） 业主大会筹备组成立及成员名单的公告

关于昆山市____区镇____（区域）业主大会筹备组（换届选举小组）成立及成员名单的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市____区镇____（区域）业主大会筹备组（换届选举小组）成立。经业主推荐，筹备组成员现确定由下列人员组成，筹备组（换届选举小组）组长为____（区镇指定人员担任），副组长为____。

公告时间自____年____月____日至____年____月____日。

序号	姓名	性别	年龄	工作单位及职务	政治面貌	幢、室

特此公告。

____区镇
____年____月____日

五、 召开筹备组首次会议

筹备组组长召集筹备组成员召开首次筹备组会议。会议内容包括：

1. 宣告筹备组成立；
2. 人员相互介绍；
3. 讲解筹备组的职责；
4. 筹备组成员分工；
5. 审议通过筹备组工作规定。

【示例文本9】（物业项目名称） 业主大会筹备组工作规定

（物业项目名称） 业主大会筹备组工作规定

第一条 业主大会筹备组设立组长一名，专员一名。专员可以在筹备组组员中产生，也可聘请社会组织及专业机构或筹备组组长委派社区工作人员担任，负责拟定会议内容初稿、联系业主代表、记录、保存文档、对外发布信息及协助筹备组工作等，非筹备组组员代表的专员无表决权和投票权。

第二条 筹备组组长应当履行以下职责：

- （一）召集和主持筹备组会议；

- (二) 签字确认筹备组会议的会议记录；
- (三) 签发筹备组公告；
- (四) 在筹备组出具的业主大会成立和业主委员会选举情况的报告上签字；
- (五) 筹备组自动解散的，由筹备组组长将相关资料移交给社区或区镇临时保管；
- (六) 筹备组赋予筹备组组长的其他职责。

第三条 筹备组召开会议时，可采用线下或线上方式，采用线下方式的如 2 次无故不参加筹备组会议的，视为自动放弃筹备组成员资格，区镇根据实际情况进行成员增补，如缺额成员超过半数，则筹备组解散。

第四条 组长应在筹备组会议开会前三日将具体议题及相关资料发至所有成员。

第五条 筹备组成员应对参与讨论的议题充分思考，并提出自己的讨论意见。

第六条 筹备组会议应进行签到，因故不能到场出席会议的筹备组成员，可以以书面形式委托其他筹备组成员代为发表意见。以书面形式对议题发表同意或反对意见的，其意见计入相应意见的表决票数。筹备组会议应有一半以上筹备组成员到会，方为有效会议。因故不能到场出席会议但以书面形式发表意见的筹备组成员，计入到会人数。

第七条 筹备组议题由筹备组总人数的二分之一以上表决通过且经筹备组组长同意后有效。

第八条 议事过程应公开、公平、公正，并主动接受各方监督。会议现场应拍照留存，并形成《会议纪要》，《会议纪要》应包括会议时间、地点、议题、当次会议决议内容及参会人员意见，参会人员应在《会议纪要》上签字。

第九条 未经筹备组半数以上决定的《会议纪要》，未对外正式发布前，任何参会人员不得以任何形式对外发布。因私自发布造成严重影响的，筹备组组长可提起终止或罢免其成员资格。对外公告（公示）的材料经筹备组组长、副组长签字后，由社区加盖社区印章后方可对外公布。

第十条 会议召集人原则上为会议主持人，负责宣布开会的制度，分配发言权，提请表决，维持会议秩序，执行议事程序。筹备组其他成员应服从会议主持人安排，依次发言。

第十一条 意见相左的双方应轮流得到发言的机会，以保持客观、公平。当赞成方达到筹备组成员数规定人数以上时，决议通过。主持人应明确表决结果，并由专员记录。会议纪要文件当场打印，当场签字，不能修改。

第十二条 本工作规则由（物业项目名称）业主大会筹备组制定并解释，本工作规则经筹备组全体成员签字后生效，所有筹备组成员应遵守执行。

【示例文本10】（物业项目名称） 业主大会筹备组会议纪要/决议

（物业项目名称） 业主大会筹备组会议纪要/决议

会议时间：__年__月__日__时

会议地点：_____

筹备组参会人员：_____

应到__人，实到__人

主持人：_____

记录人：_____

会议议题：

一、 _____

二、 _____

筹备组参会人员签字：

同意（签字）： _____

反对（签字）： _____

（物业项目名称） 业主大会筹备组

_____年____月____日

六、 注意事项

1. 筹备组报名时间一般 7-10 日。
2. 筹备组应当自成立之日起九十日内，组织召开首次业主大会会议。
3. 为高效推动筹备组日常工作开展，筹备组应建立内部工作制度或会议制度，做好会议纪要，如涉及决策事项应统一决策后，对外统一口径，方可允许对外公示。
4. 区镇应对筹备组成员进行培训，筹备组成员应签署承诺书。
5. 筹备组成员因辞职、违反筹备组工作规则等原因出缺时，缺额人数超过筹备组成员半数的，本次筹备失败，筹备组解散。

【示例文本11】承诺书

承诺书

本人姓名_____、性别_____、出生：_____年_____月_____日，

学历_____、为_____小区_____幢_____单元_____室业主

本人承诺提交的个人信息材料全部真实有效，且不存在不符合担任筹备组成员的情形。

本人承诺将积极维护、绝不损害本小区全体业主的共同利益，严格遵守法律法规和《筹备组工作规则》的相关规定；履行筹备组成员义务；接受_____区镇监督和指导；听取广大业主的意见，积极、及时、全面履行筹备组工作职责。不存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠缴物业服务费、停车费或专项维修资金、违法出租房屋及其他违反法律、法规和管理规约的任何情形。

如有违反上述承诺，视为本人自愿放弃筹备组成员资格。

签名： _____

_____年____月____日

第四节 筹备首次业主大会会议

一、首次业主大会筹备组履行下列职责

- (一) 确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；
- (二) 拟订业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约草案；
- (三) 确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- (四) 提出首届业主委员会成员候选人条件、名单和选举办法；
- (五) 依法确定首次业主大会会议表决规则；
- (六) 召开首次业主大会会议的其他准备工作。

(详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十五条)

二、召开第一阶段筹备组会议

(一) 确定首次业主大会会议形式：采用集体讨论、书面征求意见、在物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统上投票的方式召开；倡导优先采用业主决策电子投票系统。

(二) 筹备组根据本小区实际情况拟定《业主大会议事规则(草案)》、《管理规约(草案)》、《业主委员会工作规则(草案)》并在小区内公示征求业主意见，主要条款如有修改的须再次公示。

【示例文本12】业主大会筹备组（换届选举小组）会议纪要

昆山市____区镇____（区域）业主大会筹备组（换届选举小组）会议纪要

会议时间：_____ 会议地点：_____

参加人员：_____ 记录人：_____

会议主题：

- 1、确定首次业主大会会议召开的时间、地点和内容；
- 2、拟订业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约草案；
- 3、确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数；
- 4、提出首届业主委员会、业主监事会成员候选人条件、名单和选举办法；
- 5、依法确定首次业主大会会议表决规则；
- 6、召开首次业主大会会议的其他准备工作。

会议内容：

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____

筹备组（换届选举小组）成员签字：_____

【示例文本13】首次业主大会会议形式的公告（电子投票）

关于昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议形式的公告
（适用于采用在线电子投票系统的形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，经筹备组讨论决定：

昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议采用昆物通在线表决平台的形式征求全体业主意见。

本公告时间自____年____月____日至____年____月____日。

特此公告。

_____业主大会筹备组
（换届选举小组）

组 长（签名）_____

副组长（签名）_____

_____年____月____日

【示例文本14】首次业主大会会议形式的公告（集体讨论）

关于昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议形式的公告
（适用于参加集体讨论的形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，经筹备组讨论决定：

昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议采用集体讨论形式，届时将由业主参加集体讨论。

本公告时间自____年____月____日至____年____月____日。

特此公告。

_____业主大会筹备组
（换届选举小组）

组 长（签名）_____

副组长（签名）_____

_____年____月____日

【示例文本15】首次业主大会会议形式的公告（书面征求意见）

关于昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议形式的公告
（适用于书面征求意见的形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，经筹备组讨论决定：

昆山市_____区镇_____（区域）首次业主大会会议采用书面征求意见形式征求全体业主意见。
本公告时间自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。
特此公告。

_____业主大会筹备组
（换届选举小组）
组 长（签名）_____
副组长（签名）_____
_____年_____月_____日

【示例文本16】《业主大会议事规则》



【示例文本17】《管理规约》



【示例文本18】《业主委员会工作规则》



【示例文本19】关于征求《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》书面意见的公告

关于征求昆山市_____区镇_____（区域）《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》书面意见的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，经筹备组决定，现将《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》张榜公布，书面征求全体业主的意见，时间自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

筹备组在上述规定时间内在_____（地点）接待业主，听取意见；同时还在（地点）设立意见箱，接受业主的书面意见。

本公告时间自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。
特此公告。

_____业主大会筹备组
（换届选举小组）
组 长（签名）_____
副组长（签名）_____
_____年_____月_____日

【示例文本20】关于《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》（修订稿）的公告

关于昆山市_____区镇_____（区域）《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》（修订稿）公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，筹备组拟定了《业主大会议事规则（草案）》、《管理规约（草案）》、《业主委员会工作规则（草案）》，并于____年____月____日至____年____月____日征求了全体业主的意见，现将修订稿公告如下：

- 一、《业主大会议事规则（草案修订稿）》
- 二、《管理规约（草案修订稿）》
- 三、《业主委员会工作规则（草案修订稿）》

本公告时间自____年____月____日至____年____月____日。

特此公告。

_____业主大会筹备组
(换届选举小组)
组 长(签名) _____
副组长(签名) _____
_____年____月____日

三、 确定业主委员会、业主监事会候选人

(一) 组织业主委员会、业主监事会候选人报名

业主委员会成员应当由本物业管理区域内履行业主义务、热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力的业主担任。对有不履行业主义务，侵害业主共同利益行为的业主，业主大会可以在业主大会议事规则、管理规约中对其担任业主委员会成员作出限制性规定。

鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、公职人员、居（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。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十九条）

【示例文本21】关于业主委员会候选人产生办法及业主委员会选举方式的公告

关于业主委员会候选人产生办法及业主委员会选举方式的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》等相关规定，业主大会筹备组根据本区域具体特点，同时考虑成员的代表性、广泛性，现就本届业主委员会的成员组成、选举方式及业主委员会候选人的产生办法等事项公告如下。

- 一、本届业主委员会拟由_____名成员组成。

二、业主委员会成员的选举实行差额选举（从___人中选定___人）。

三、业主委员会候选人的具体分布如下：

四、业主委员会候选人由业主联名推荐、业主自我推荐或社区推荐产生。

以下10类人员一般不宜确定为业主委员会成员候选人：

1. 受过刑事处罚的，近5年内有煽动群众闹事、扰乱公共秩序、涉黄涉毒和酒驾等行为被处理的。受到党纪或政务处分尚未超过所受处分有关任职限制期限，以及涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法等立案调查处理的。

2. 非法宗教的参与者、实施者，参与邪教组织，利用宗教宗族宗派势力干扰侵蚀基层组织和基层政权的或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的。

3. 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的。

4. 在防汛防台救灾等重大应急处置工作中存在拒不配合、干扰破坏等情形的。

5. 存在违反消防有关法律法规、违法违规搭建等行为尚未整改的。

6. 有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单未撤销的。

7. 无故拖欠或拒不缴纳物业费的。

8. 有道德品行败坏行为，在群众中影响较坏的。

9. 在本小区物业服务企业工作或者与企业有利益关系的。

10. 长期在外，不常居住在本小区的。

以下5类人员可优先确定为业主委员会成员候选人：

1. 符合条件的中国共产党党员。

2. 人大代表、政协委员、民主党派人士。

3. 模范履行行业义务、热心公益事业、责任心强具有一定组织能力。

4. 退休干部、公职人员、居（村）民委员会成员。

5. 具有财务、管理、法律等专业知识的。

推荐人数超过或不足时由筹备组确定或推荐补充，候选人条件应符合《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》、《管理规约》的要求。

请业主在___年___月___日前，在___处领取业主委员会候选人推荐表。

联系人：_____ 电 话：_____

本公告时间自___年___月___日至___年___月___日。

特此公告。

_____业主大会筹备组

（换届选举小组）

组 长_____（签名）

副组长_____（签名）

_____年___月___日

【示例文本23】业主委员会候选人简历表

业主委员会候选人简历表

编号：_____ 填表日期：_____年____月____日

姓名		出生年月	
性别		工作单位	
政治面貌		职务/职称	
学历		楼号房号	
房产证号		联系电话	
个人简历			
本人承诺	1. 本人承诺提交的个人信息材料全部真实有效，符合候选人资格要求； 2. 本人自愿接受相关部门对我的联审，并同意将联审结果在小区公示； 3. 以上承诺属实，如有虚假，本人愿承担由此引起的一切法律责任。 本人签字：_____ 本人证件号码：_____年____月____日		

【示例文本24】关于业主监事会候选人产生办法及业主监事会选举方式的公告

关于业主监事会候选人产生办法及业主监事会选举方式的公告

根据《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》等相关规定，业主大会筹备组根据本区域的具体特点，同时考虑业主监事会成员的代表性、广泛性，现就本届业主监事会的成员组成、选举方式及业主监事会候选人的产生办法等事项公告如下。

- 一、本届业主监事会拟由_____名成员组成，其中业主成员_____名。
 - 二、社区推荐的社区民警、城管中队工作人员、社区法律顾问等不参加差额选举，热心业主参与差额选举（从____人中选定____人），
 - 三、业主监事会候选人的具体分布如下：
-

三、业主监事会候选人由业主联名推荐或业主自我推荐产生。

以下10类人员一般不宜成为业主监事会成员候选人：

1. 受过刑事处罚的，近5年内有煽动群众闹事、扰乱公共秩序、涉黄涉毒和酒驾等行为被处理的。受到党纪或政务处分尚未超过所受处分有关任职限制期限，以及涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法等立案调查处理的。

2. 非法宗教的参与者、实施者，参与邪教组织，利用宗教宗族宗派势力干扰侵蚀基层组织和基层政权的或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的。

3. 利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的。

4. 在防汛防台救灾等重大应急处置工作中存在拒不配合、干扰破坏等情形的。

5. 存在违反消防有关法律法规、违法违规搭建等行为尚未整改的。

6. 有恶意失信行为被法院纳入失信被执行人名单未撤销的。

7. 无故拖欠或拒不缴纳物业费的。

8. 有道德品行败坏行为，在群众中影响较坏的。

9. 在本小区物业服务企业工作或者与企业有利益关系的。

10. 长期在外，不常居住在本小区的。

以下5类人员可优先确定为业主监事会成员候选人：

1. 符合条件的中国共产党党员。

2. 人大代表、政协委员、民主党派人士。

3. 模范履行行业义务、热心公益事业、责任心强具有一定组织能力。

4. 退休干部、公职人员、居（村）民委员会成员。

5. 具有财务、管理、法律等专业知识的。

推荐人数超过或不足时由筹备组确定或推荐补充，候选人条件应符合《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》、《管理规约》的要求。

请业主在____年____月____日前，在_____处领取业主监事会候选人推荐表。

联系人：_____ 电 话：_____

本公告时间自____年____月____日至____年____月____日。

特此公告。

_____业主大会筹备组

(换届选举小组)

组 长_____ (签名)

副组长_____ (签名)

_____年____月____日

【示例文本25】业主监事会成员候选人自荐（推荐）表

业主监事会成员候选人自荐（推荐）表

_____幢_____室_____M²

根据《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》等相关规定，在本区域业主中产生_____名业主为业主监事会成员候选人。

自住 租赁住房 信息采集人员：

姓名		性别		出生年月	
工作单位				职务职称	
联系电话		学历		政治面貌	
物业费缴至	年 月	未缴原因			
《业主大会议事规则》《管理规约》规定不得担任业主监事会成员的情形且未改正的？					有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 首届业主代表 自荐 <input type="checkbox"/> 推荐 <input type="checkbox"/> 被推荐业主姓名（ ） 理由： 签名： <div style="text-align: right;">_____年__月__日</div>					
备注：1、本表交至：_____； 2、交表时间：_____年__月__日至_____年__月__日。					

【示例文本26】业主监事会成员候选人简历表

业主监事会成员候选人简历表

编号：_____ 填表日期：_____年 月 日

姓名		出生年月	
性别		工作单位	
政治面貌		职务/职称	
学历		楼号房号	
房产证号		联系电话	

个人简历	
本人承诺	<p>1. 本人承诺提交的个人信息材料全部真实有效，符合候选人资格要求；</p> <p>2. 本人自愿接受相关部门对我的联审，并同意将联审结果在小区公示；</p> <p>3. 以上承诺属实，如有虚假，本人愿承担由此引起的一切法律责任。</p> <p>本人签字：_____ 本人证件号码：_____</p> <p style="text-align: right;">_____年____月____日</p>

【示例文本27】业主委员会（业主监事会）候选人承诺书

承诺书

本人姓名_____、性别_____、出生：_____年_____月_____日，
 学历_____、为_____小区_____幢_____单元_____室业主

针对本次报名本小区业主委会（业主监事会）成员，本人承诺提交的个人信息材料全部真实有效，并愿意接受相关部门对我的审查。

本人承诺如当选后将积极维护、绝不损害本小区全体业主的共同利益，严格遵守法律法规和《议事规则》《管理规约》等相关规定；履行业主委员会（业主监事会）义务；接受_____区镇监督和指导；听取广大业主的意见，积极、及时、全面履行工作职责。不存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠缴物业服务费、停车费或专项维修资金、违法出租房屋及其他违反法律、法规和管理规约的任何情形。

如有违反上述承诺，视为本人自愿放弃业主委会成员（业主监事会成员）资格。

签名：_____

_____年____月____日

（二）业主委员会、业主监事会候选人产生办法

业主委员会成员候选人通过业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐等方式产生。

筹备组应当审查候选人资格，提出候选人名单，并报送区镇。候选人的基本信息，由筹备组在物业管理区域内显著位置公示。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十九条）

业主委员会成员的人数一般为七至十一名的单数，候补成员人数不超过业主委员会成员人数的二分之一。业主委员会的任期为三至五年，成员可以连选连任，具体人数、任期由业主大会议事规则确定。业主委员会在成员中选举产生主任一名和副主任若干名。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十条）

业主大会可以按照业主大会议事规则的规定，设立业主监事会或者监事，监督业主委员会的工作。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十八条）

业主监事会主任由区镇指定人员担任。

业主委员会、业主监事会成员具体根据昆山市相关规定推荐产生。



【示例文本28】小区业主委员会人选“十不宜”负面清单、“五优先”推荐清单

（三）业主委员会、业主监事会候选人名单、信息公示

筹备组应将业主委员会、业主监事会候选人名单在小区宣传栏、单元楼道等显著位置张贴公示，同时还应将业主委员会、业主监事会候选人信息（含所在楼幢单元、工作经历、学历、特长、荣誉、照片等）以展架或海报进行公示。

【示例文本29】关于业主委员会成员候选人名单的公示

关于昆山市__区镇____（区域）业主委员会成员候选人名单的公示

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，经筹备组审核并征求业主意见，昆山市____区镇____（区域）的下列业主拟推荐为业主委员会候选人，现予以公示。

序号	姓名	性别	年龄	工作单位及职务	政治面貌	幢、室

业主如对上述公示内容有异议的，请在____年____月____日之前与筹备组联系。

联系人：_____电话：_____

特此公示。

_____业主大会筹备组
(换届选举小组)
组 长_____ (签名)
副组长_____ (签名)
_____年____月____日

【示例文本30】关于业主监事会成员候选人名单的公示

关于昆山市_____区镇_____ (区域) 业主监事会成员候选人名单的公示

根据《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会议事规则》等相关规定，经筹备组审核并征求业主意见，昆山市_____区镇_____ (区域) 的下列业主拟推荐为业主监事会候选人，现予以公示。

序号	姓 名	性 别	年 龄	工作单位及职务	政治面貌	幢、室

业主如对上述公示内容有异议的，请在____年____月____日之前与筹备组联系。

联系人：_____电话：_____

特此公示。

_____业主大会筹备组
(换届选举小组)
组 长_____ (签名)
副组长_____ (签名)
_____年____月____日

四、 组织召开首次业主大会

筹备组应当在首次业主大会会议召开十五日前，在物业管理区域内显著位置公告，并书面通知全体业主。业主对业主身份和投票权数等提出异议的，筹备组应当予以复核并告知异议人复核结果。

筹备组应当自成立之日起九十日内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议应当通过业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约，选举产生业主委员会成员和候补成员。

首次业主大会会议依法选举产生业主委员会之日起，筹备组自行解散；选举产生的业主委员会成员人数低于业主大会议事规则规定人数下限时，应当决定补选；决定补选的，筹备组工作期限延长九十日，期满自行解散。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十五条）

五、 表决比例

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；

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。且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。（详见《中华人民共和国民法典》第二百七十八条）

“参与表决”是认定召开会议是否达到法定人员比例的关键要素。“参与”为业主知情表决事项，“表决”为存在投票行为或者意思表示。“参与表决”应为业主知情表决事项并进行投票的意思表示，要求业主主动行使表决权，有明确的投票意思表示，不能以默认的意思表示推定业主已行使表决权。

六、 确定业主人数和投票权数的规则

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，暂时按照测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂时按照商品房买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

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；总人数按照前项的统计总和计算。

【示例文本31】业主身份及其在业主大会会议上投票权数的公告

关于昆山市_____区镇_____（区域）业主身份及其在业主大会会议上投票权数的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等相关规定，昆山市_____区镇_____（区域）业主大会筹备组对本区域业主身份及其在业主大会会议上投票权数进行了核实，现公告如下。

一、业主在本次业主大会上投票权数为_____票。其中，建设单位为_____票。（采用线上电子投票系统的，投票权数以系统计算统计为准）。

二、本区域业主及其在业主大会会议上投票权数具体分布如下：

序号	业主姓名或建设单位名称	幢、室	投票权数

_____业主大会筹备组
 （换届选举小组）
 组 长_____（签名）
 副组长_____（签名）
 _____年____月____日

【示例文本32】业主大会会议时间、地点、讨论事项的公告（电子投票）

关于昆山市_____区镇_____（区域）业主大会会议时间、讨论事项的公告 （电子投票形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等规定，经昆山市_____区镇_____（区域）业主大会筹备组讨论，确定本次业主大会会议的时间、议程如下：

- 一、时间：
- 二、议程：
 - （一）表决业主大会议事规则；
 - （二）表决业主委员会工作规则；
 - （三）表决管理规约；
 - （四）_____

上述（一）-- 事项需经表决，表决规则根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定；

(一)---(三)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，且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；

(四)---()。

上述事项的书面材料，已在_____处公布；

请业主在规定时间内登录昆物通在线表决平台进行表决。

特此公告。

_____业主大会筹备组

(换届选举小组)

组 长_____ (签名)

副组长_____ (签名)

_____年____月____日

【示例文本33】业主大会会议时间、地点、讨论事项的公告（集体讨论形式）

关于昆山市____区镇____（区域）业主大会会议时间、地点、讨论事项的公告

（集体讨论形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等规定，经昆山市_____区镇_____（区域）筹备组讨论，确定本次业主大会会议的时间、地点、议程如下：

一、时间：

二、地点：

三、议程：

(一) 表决业主大会议事规则；

(二) 表决业主委员会工作规则；

(三) 表决管理规约；

(四) 选举业主委员会和业主监事会成员；

(五) _____

上述(一)--- 事项需经表决，表决规则根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定；

(一)---(四)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，且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；

(五)---()。

请全体业主准时出席（由业主代表参加业主大会会议的，业主代表应收取业主的选票、表决票准时出席）。

上述事项的书面材料，已在_____处公布；相应的选票、表决票由筹备组分发至各业主。

特此公告。

_____业主大会筹备组

(换届选举小组)

组 长_____ (签名)

副组长_____ (签名)

_____年____月____日

【示例文本34】业主大会会议时间、地点、讨论事项的公告（书面征求形式）

关于昆山市_____区镇_____（区域）业主大会会议时间、地点、讨论事项的公告 （书面征求形式）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等规定，经昆山市_____区镇_____（区域）业主大会筹备组讨论，确定本次业主大会会议的时间、地点、议程如下：

一、时间：

二、地点：

三、议程：

（一）表决业主大会议事规则；

（二）表决业主委员会工作规则；

（三）表决管理规约；

（四）_____

上述（一）-- 事项需经表决，表决规则根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定；

（一）--（三）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，且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；

（四）--（ ）。

上述事项的书面材料，已在_____处公布；相应的选票、表决票由筹备组分发至各业主，请在规定时间内进行表决。

特此公告。

_____业主大会筹备组

(换届选举小组)

组 长_____ (签名)

副组长_____ (签名)

_____年____月____日

【示例文本35】投票授权委托书（仅限于集体讨论形式）

委托书

时 间			
地 点			
主持人			
参加 人员			
会议 内容 记录			
主持人 签字		记录人 签字	
参会人员 签字	见附件		

【示例文本39】业主大会会议决定、业主委员会成员、业主监事会成员选举结果等事项的公告

业主大会会议决定、业主委员会成员、业主监事会成员选举结果等事项的公告

昆山市_____区镇_____（区域）业主大会会议于_____年____月____日举行。会议审议通过了《业主大会议事规则》、《管理规约》、《业主委员会工作规则》、_____等事项；会议选举产生_____等____人为业主委员会成员，____人为业主监事会成员。

本业主大会会议筹备组依法履行职责完毕，自即日起由业主大会的执行机构_____业主委员会依法履行职责。

特此公告。

_____业主大会筹备组
（换届选举小组）
组 长_____（签名）
副组长_____（签名）
_____年____月____日

七、 组织召开首次业主委员会、业主监事会会议

业主委员会、业主监事会成员产生后，由居（村）民委员会组织业主委员会、业主监事会成员召开会议，推选业主委员会、业主监事会主任、副主任。

筹备组于选举完成后，在规定时间内张贴业主大会选举表决结果及业主委员会、业主监事会主任、副主任选举结果公告。

区镇应组织业主委员会、业主监事会业主成员进行相关培训并签署承诺书。

【示例文本40】业主委员会、业主监事会成员规范履职承诺书

承诺书

本人姓名_____、性别_____、出生：_____年_____月_____日，
学历_____、为_____小区_____幢_____单元_____室业主。

本人承诺提交的个人信息材料全部真实有效，且不存在不符合担任业主委员会（业主监事会）成员的情形。

本人承诺：

（一）积极维护、绝不损害_____小区全体业主的共同利益，严格遵守《业主大会议事规则》相关规定履行业主委员会义务，积极、及时、全面履行工作职责。不存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠缴物业服务费、停车费或专项维修资金、违法出租房屋及其他违反法律、法规和管理规约的任何情形。

（二）不利用业主委员会身份为自己或家人谋取私利，公平、公开、公正地处理好小区内各方面矛盾和利益纠纷：

（三）对于小区内重大问题解决方案，将按照业主委员会的统一安排，在听取全体业主居民意见后，再研究制定；自愿接受主管部门、相关单位及全体业主对工作的监督。

（四）针对业主大会已表决通过的事项，本人承诺积极执行。如业主委员会在执行过程中，因内部意见无法统一或未达业主委员会半数表决通过，愿接受由居（村）民委员会组织业主共同完成。

签名：_____

_____年_____月_____日

【示例文本41】业主委员会成员名单公告

业主委员会成员名单公告

_____业主（代表）大会于_____年_____月_____日选举产生首届业主委员会，委员名单如下：

序号	姓名	业主委员会职务	年龄	住址	工作单位	得票数

现予以公告。

_____ 业主大会筹备组
 (换届选举小组)
 组 长_____ (签名)
 副组长_____ (签名)
 _____年____月____日

【示例文本42】业主监事会成员名单公告

业主监事会成员名单公告

_____ 业主(代表)大会于_____年____月____日选举产生首届业主监事会，成员名单如下：

序号	姓名	业主监事会职务	年龄	住址	工作单位	得票数

现予以公告。

_____ 业主大会筹备组
 (换届选举小组)
 组 长_____ (签名)
 副组长_____ (签名)
 _____年____月____日`

八、 备案阶段

业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向镇人民政府（街道办事处）备案：

1. 业主委员会备案申请书；
2. 业主委员会成员名单；
3. 业主大会议事规则和管理规约；
4. 业主大会会议记录；
5. 其他应当提供的材料。

业主委员会应当对以上报送材料的真实性负责。

材料齐全的，镇人民政府（街道办事处）应当在十五日内出具书面备案回执。镇人民政府（街道办事处）应当将备案的相关材料抄送县级市（区）物业管理行政主管部门、居（村）民委员会。经备案的业主委员会，其选举产生之日为成立日期。业主委员会凭备案回执申请刻制印章，开立银行账户及并将印章式样和银行账号书面报告镇人民政府（街道办事处）。

备案的有关事项发生变更的，业主委员会应当在三十日内书面报告镇人民政府（街道办事处）。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十二条）

【示例文本43】业主委员会成立备案表



【示例文本44】业主监事会成立备案表



【示例文本45】提交材料承诺书

承诺书

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》等有关法律、法规的规定。____年__月__日至____年__月__日____小区在____区镇和____社区的监督指导下选举产生昆山市____小区第____届业主委员会和昆山市____小区第____届业主监事会。本业主委员会、业主监事会公开承诺：

1. 对向昆山市____提供的备案材料真实性负责：

- (一) 业主委员会、业主监事会备案申请书；
- (二) 业主委员会、业主监事会成员名单；
- (三) 业主大会议事规则、管理规约和业主委员会工作规则；
- (四) 首次业主大会会议记录。

2. 业主委员会、业主监事会成员选举产生的合法性由筹备组和本届业主委员会、业主监事会负责。

昆山____区域第__届业主委员会

昆山____区域第__届业主监事会

业主委员会成员签名：

业主监事会成员签名：

社区（盖章）：____

____年__月__日

【示例文本46】业主委员会、业主监事会成立工作报告（示范文本）

昆山市_____小区第____届业主委员会、业主监事会成立工作报告

为了更好地规范小区物业服务管理，维护小区业主的合法权益，____年____月____日昆山市_____小区等____名以上业主联名提交了关于成立昆山市_____小区业主大会和业主委员会的申请。经_____区镇物管办同意成立昆山市_____小区业主大会筹备组。现将成立情况报告如下：

1. ____年____月____日，小区内张贴《关于组建_____小区业主大会筹备组的公告》由昆山市_____区镇组织业主推荐产生业主大会筹备组成员____名，其中业主代表____名。

2. 经昆山市_____区镇和_____社区审核后，于____年____月____日确定_____小区业主大会筹备组成员名单并在小区张贴公示。

3. ____年____月____日，召开业主大会筹备组会议。会议内容包括确定首次业主大会召开的时间、地点、形式和内容；讨论制定《业主大会议事规则(草案)》、《管理规约(草案)》和《业主委员会工作规则(草案)》；确定业主委员会、业主监事会成员候选人产生的办法及名额；确定业主在首次业主大会会议上的投票权数等事项。

4. ____年____月____日，小区内张贴《关于征求管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》、《业主大会议事规则(草案)》书面意见的公告》同时公示三个文件。时间自____年____月____日至____年____月____日。筹备组在上述规定时间内在_____社区接待业主，听取意见，同时还在_____社区设立意见箱，接受业主的书面意见。

5. ____年____月____日，小区内张贴：

(1) 《关于昆山市_____小区《管理规约（草案）》、《业主大会议事规则（草案）》、《业主大会议事规则(草案)》（修订稿）公告》；

(2) _____；

6. ____年____月____日，小区内张贴业主大会的相关公告；

7. ____年____月____日至____年____月____日筹备组召开业主大会征求业主意见。

8. ____年____月____日，业主大会正式成立，小区内张贴业主委员会、业主监事会成立公告以及业主委员会、业主监事会成员名单公告。

昆山市_____小区第____届业主大会筹备组

（换届选举小组）

____年____月____日

九、 注意事项

业主委员会应当依法办理备案登记，并持备案文件到公安机关刻制印章后，方能以业主委员会的名义代表全体业主对外开展活动。

业主大会已表决通过的事项，业主委员会在执行过程中，如内部意见无法统一或未达业主委员会半数表决通过，可由居（村）民委员会组织业主共同完成。

业主委员会和业主监事会执行双备案，在选举业主委员会成员的同时同步选举产生业主监事会成员。业主监事会成员一般7-11人。

第二部分

业主委员会换届/变更/注销

第一节 业主委员会换届前提条件

一、 前提条件

（一）业主委员会在其任期届满九十日前，应当书面告知镇人民政府（街道办事处）。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十七条）

（二）业主委员会成员出缺时，从候补成员中按照得票顺序依次递补为业主委员会成员。递补后缺额人数仍超过业主委员会成员半数的，镇人民政府（街道办事处）应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十条）

（三）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主提议重新选举业主委员会成员的（或罢免业主委员会成员超过半数的）。

（四）业主委员会阻挠业主大会行使职权，或者拒不执行业主大会决定，或者未经业主大会决定擅自与物业服务人签订、解除物业服务合同的，由镇人民政府（街道办事处）责令限期改正；逾期不改正的，区镇、居（村）民委员会应当指导和协助业主，组织召开业主大会会议，调整或者重新选举产生业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第七十九条）

二、 注意事项

业主委员会换届时应聘请专业的审计机构对工作经费、小区专项维修资金和公共收益使用情况等进行审计。

第二节 成立业主委员会换届工作组

一、 成立换届选举小组

镇人民政府（街道办事处）应当指导和协助业主委员会按照首次业主大会筹备组的规定成立换届选举小组。

换届选举小组应当及时组织召开业主大会会议，按照本条例第十九条、第二十条规定选举产生新一届业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十七条）

【示例文本47】按期换届提醒单

（物业项目名称）业主委员会按期换届提醒单

____（物业项目名称）第 ____ 届业主委员会

根据《苏州市住宅区物业管理条例》、《____（物业项目名称）业主大会议事规则》，本届业主委员会从____年__月__日成立，将于____年____月____日即将届满到期。

特此提醒业主委员会尽快启动换届相关工作。

____区镇
____年____月____日

【示例文本48】业主委员会换届申请

____（物业项目名称）业主委员会换届申请报告

____区镇：

根据《苏州市住宅区物业管理条例》第二十条业主委员会的任期为 3 至 5 年，（物业项目名称）第 ____ 届业主委员会届期按照《____（物业项目名称）业主大会议事规则》第 ____ 条，业主委员会实行任期制，每届任期 ____ 年，本届业主委员会从____年____月____日至____年____月____日止，现即将____届届满到期。

请区镇拟派相关人员参与指导组建____（物业项目名称）换届选举小组，组织业主委员会换届选举等有关工作。

____（物业项目名称）第 ____ 届业主委员会
____年____月____日

二、 注意事项

业主委员会任期届满、新一届业主委员会产生之前，居（村）民委员会在区镇的指导下，组织业主共同讨论决定物业管理事项。

换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，业主委员会不得就解聘、选聘物业服务人组织召开业主大会会议。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十七条）

第三节 业主委员会成员资格终止

一、资格自行终止

有下列情形之一的，业主委员会成员资格自行终止：

- （一）不再是本物业管理区域业主的；
 - （二）丧失民事行为能力的；
 - （三）以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；
 - （四）法律、法规和业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形。
- （详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十六条）

二、符合召开业主大会表决业主委员会资格取消的情形

业主委员会成员不得有下列行为：

- （一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；
- （二）违反规定使用或者转移、隐匿、毁弃业主大会、业主委员会印章；
- （三）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料；
- （四）未经业主大会决定，擅自以业主委员会的名义与物业服务人签订或者解除物业服务合同；
- （五）索取、收受物业服务人或者相关单位、个人财物或者其他利益；
- （六）挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产。

业主委员会成员有前款行为之一的，按照业主大会议事规则提请业主大会决定是否予以罢免。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议罢免业主委员会成员资格的，应当按照业主大会议事规则提请业主大会决定是否予以罢免。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十五条）

三、资格丧失的法律后果

业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十八条）

业主委员会主任辞职，须上报居（村）民委员会，配合下一任做好相关备案材料和银行账户的变更工作，并聘请专业的审计机构就其任期内的工作经费，小区专项维修资金和公共收益使用情况等进行审计。

第四节 业主委员会成员补选

一、前提条件

业主委员会成员出缺时，从候补成员中按照得票顺序依次递补为业主委员会成员。递补后缺额人数仍超过业主委员会成员半数的，镇人民政府（街道办事处）应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十条）

当业主委员会成员职务终止出现空缺时，由候补成员顺位递补为业主委员会成员。候补成员在候补阶段，可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

二、补选阶段

小区业主委员会对是否补选成员进行表决，决定补选成员后，及时发布业主委员会补选成员候选人产生办法，组织业主报名。业主委员会拟定补选候选人名单后报区镇审核通过后，予以公告。

前述文件在召开业主大会临时会议 15 天前进行公告，公告结束后，召开业主大会进行表决，并按规定将业主大会结果予以公告。

公示期满后根据实际工作需要确定业主委员会内部的具体分工，发布业主委员会成员具体分工公示。

三、备案阶段

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 30 日内将变更内容书面报告备案部门。

完成补选工作以后，应在 30 日内向物业属地的物业管理办公室办理变更备案手续。

业主监事会成员变更参照业主委员会。

【示例文本49】 业主委员会变更备案表



【示例文本50】 业主监事会变更备案表



第五节 业主委员会变更或注销

一、 业主委员会变更或注销

已成立业主大会，选举产生业主委员会成员和候补成员并按照规定备案的，或者因物业管理区域调整、房屋灭失等其他客观原因致使业主委员会无法存续的，区镇应当在三十日内解散业主委员会，收回业主委员会印章，并在物业管理区域内显著位置公示。

业主监事会注销的参照业主委员会同步进行。

【示例文本51】 业主委员会注销备案表



【示例文本52】 业主监事会注销备案表



第三部分

业主大会重要事项

第一节 规范小区事项决策制度

一、小区事项决策制度

本小区重大事项决策实行“三议两公开一备案”制度，凡与小区居民切身利益相关的小区重大事项，按照“业主委员会提议、四方联议、业主大会决议，议事全程公开征询业主意见、实施结果公开发布并接受监督，决议结果与实施情况报社区党组织备案”的程序实施。

二、小区重大事项

(一) 解聘或者选聘物业服务企业

(二) 公共收益的管理和使用

(三) 续筹物业专项维修资金

(四) 使用住宅专项维修资金：具体可参照《住宅专项维修资金规范化使用指导手册》执行。

(五) 物业费调整；具体可参照《昆山市住宅区物业收费标准调整指导手册（试行）》执行。

三、业标镇管

“业标镇管”是指住宅小区重大事项经小区业主（代表）大会决定或按业主大会议事规则规定，以业主委员会为招标人；未成立业主大会的，以物业管理委员会为招标人。招标人应接受属地政府的指导和监督，依托公共资源交易平台实施招投标活动，中标结果作为业主共同决定。

筹备首次业主大会会议或业主委员会换届时，应当制定或修订包含本住宅小区需公开招投标的重大项目清单的业主大会议事规则。下列项目应当列入需公开招投标重大项目清单：

1. 业主大会委托业主委员会通过公开招投标推荐物业服务人的；
2. 涉及公共安全的设施设备采购的，但应急工程的除外；
3. 涉及公共安全的维修、改造等工程的，但应急工程的除外；
4. 5万（含）元以上的业主共有资产的承包和出租的；
5. 相关法律、法规规定的必须公开招投标的其他项目（如《必须招标的工程项目规定》〈国家发改委令第 16 号〉）；
6. 业主（代表）大会决定或业主大会议事规则规定的其他项目。

第二节 解聘或者选聘物业服务企业

一、选聘流程

(一) 确定选聘方案

1. 拟定选聘方案，选聘方案内容包括拟选聘物业服务企业的信用状况、选聘的方式，物业服务合同期限、物业服务内容和收费标准等。

在确定收费标准前，应当委托专业评估机构进行评估，评估报告可作为确定或调整收费标准或提高服务标准的参考依据。

2. 选聘方案经业主委员会表决通过后，在物业管理区域内显著位置公示（不少于7天），征求业主意见。

3. 选聘方案定稿后，召开业主大会会议，表决选聘方案。

(二) 选聘流程

1. 续聘

(1) 发函告知在管物业服务企业

(2) 根据业主大会授权业主委员会与物业企业签订物业服务合同

2. 招标

(1) 业主委员会根据实际情况确定是否需要聘请代理公司。

(2) 发函告知在管物业服务企业(提前60天或根据合同约定)

(3) 编制招标文件，区镇主管部门进行招标备案

(4) 平台发布招标公告（此平台为昆山市公共资源交易中心认可的）

(5) 投标企业报名

(6) 报名企业入围筛选

(7) 组织入围企业现场踏勘和答疑（根据选聘方案）

(8) 入围企业编制投标文件

(9) 确定评标小组成员

(10) 组织评标会议，发布评标结果

(11) 业主委员会与中标物业公司洽谈物业服务合同并公示合同草案

(12) 公示后，根据业主大会授权业主委员会与物业企业签订物业服务合同

(13) 组织承接查验，进行交接

(三) 交接工作

新老物业交接时可委托专业机构对小区现状进行承接查验。承接查验记录应由新、老物业、业主委员会三方盖章。

1. 资料和财产包括以下内容

(1) 项目建设资料：房地产开发企业营业执照、资质证书，国有土地使用证，建设工程施工许可证，建设工程规划许可证(正本)，总平面规划图，建设工程消防

验收意见书，建设工程竣工验收消防备案检查记录表，工程竣工验收备案表，供电合同，供水合同，供气协议书，有线(光纤)电视许可证(或合同)，电话网络验收合格证(或合同)，白蚁防治合同书，申请门牌审批表，《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，《建筑工程质量保修协议书》以及保修责任单位联系方式，公用设施、设备清单，其它相关资料；

(2) 物业产权资料：销售资料(业主、产权、位置、建筑面积、联系方式、户型图等)，房屋设备及其固定附着物清册，房屋分户产权办理情况说明，其它相关资料；

(3) 建筑工程技术资料：工程施工合同及开、竣工报告，施工图(总平、结构、建筑、给排水、电气、燃气、通讯、消防、防雷、强弱电、智能化系统及设备安装等)，工程设计变更通知(包括质量事故处理记录)，隐蔽工程验收签证，主要建筑材料质量保证书(钢材、水泥等)，新材料、构配件的鉴定合格证书，竣工图(建筑、结构、给排水、电、气、通讯、防雷、消防、强弱电、智能化系统、设备安装、总坪道路、雨污排放等附属工程及隐蔽管线等)，其它项目竣工图(绿化、景观、二次装修等)，水电、空调、卫生洁具等设备检验合格证书，供水试压报告，机电设备订购合同、单台设备的说明书、试验记录及系统调试记录，弱电、安防、智能化系统集成及布线图，停车场设施系统图，设备试压、试运行合格报告，防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录，其它相关资料；

(4) 设备资料：供电系统：供电系统设备购买、安装合同，供电系统设备制造、安装、维护单位资料，供电系统设备产权所有者及用户的名称和地址，高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备参数(型号、数量重量、额定电压、电流、频率等)，高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备随机资料(安装使用说明书、技术图纸、机房布置图、产品合格证、安装配件清单等)，高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备主要配件资料(生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等)，高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录、运行许可证，配电箱、电缆、插接母线、电表等资料(生产单位、技术参数、说明书、检测报告、产品合格证、强检资料等)，灯具等末端用电器具资料(生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等)，配套装置、仪表、电度表资料(检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等)，绝缘电阻测试、试验记录、试运转记录，发电机随机相关技术资料，其它相关资料；给排水系统：给排水系统设备购买、安装合同，给排水系统设备制造、安装、维护单位资料，水泵等配套设备参数(型号、额定功率、扬程、编号等)，设备随机资料(安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等)，设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录，配套装置、仪表、水表资料(检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等)，水、暖、卫生器具检验合格证书，其它相关资料；

消防系统：消防设备购买、安装合同，消防设备制造、安装、维护单位资料，消防

广播、消防栓等设备参数，随机资料(安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产合格证、随机配件清单、主要配件资料等)，设备、仪表调试运行检验记录、管道冲洗、水压及闭水试验检验记录，消防系统主要材料和制品的合格证或试验记录，消防验收合格证书，其它相关资料；

电梯系统：电梯安装合同，电梯维保协议，电梯操作、使用说明书，电梯维护保养说明书，电梯使用证，其它相关资料；

弱电系统：弱电系统设备购买、安装合同，弱电系统设备制造、安装、维护单位资料，弱电系统设备参数(系统、型号、规格、数量)，弱电系统随机资料(安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等)，弱电系统设备调试运行检验记录、安装检验合格证书、智能化等设备国家许可使用证明，有线电视及电话协议，设备试压、试运行合格报告，防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录，其它相关资料；

(5) 其他资料：其他与本项目相关的资料。

2. 现场设施设备的查验包括但不限于物业共用部位、共用设施、共用设备进行现场检查 and 验收

(1) 共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、通风井、电气井、管道井、采光井、避难层、架空层及设备间等；

(2) 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、公共卫生间、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、避雷设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等；

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

二、注意事项

在业主大会会议召开过程中，可能面临在管物业服务企业撤管的问题，业主委员会应对此制定相应的应急预案。

第三节 公共收益的管理和使用

一、 相关规定

根据《中华人民共和国民法典》和《苏州市住宅物业管理条例》的规定，公共收益（在扣除物业服务企业的合理成本后）属于全体业主共有，对公共收益的使用需要经过全体业主的表决方能使用。

为了维护业主合法权益，昆山市人民政府发布《市政府办公室关于印发昆山市住宅区公共收益管理实施细则的通知》昆政办发〔2025〕12号文，进一步规范本市住宅区公共收益的归集、使用和管理。

二、 公共收益账户开设

公共收益管理单位应当以住宅物业管理区域为单位开立公共收益管理账户。

公共收益由业主委员会自行管理的，应以业主委员会名义自主选择银行开设专门账户用于存放公共收益，鼓励业主委员会在我市管理银行开设公共收益管理账户。

公共收益管理账户不得以个人或者非公共收益管理单位的其他组织名义开立。

公共收益管理单位在管理银行开立的公共收益管理账户名称应当设为“行政区域名称+住宅小区名称+公共收益”。

公共收益管理账户禁止开通网上银行等电子支付渠道。公共收益管理单位银行结算账户的预留签章应当与公共收益管理单位名称一致。

公共收益管理单位应当将银行、户名、账号等信息书面报告属地政府、居（村）民委员会，并抄告物业主管部门，及时在管理平台更新银行账户信息。

三、 公共收益服务平台概述

通过昆山物业公共服务平台实现公共收益资金的开户、归集、划拨、对账等功能，方便对公共收益资金进行有效管理和操作。

平台的数据共享和操作功能使得公共收益的管理更加规范和透明，解决公共收益收支不公开、账目不透明、列账不规范、真实性质疑和小区共有资产流失等问题，切实保障居民对公共收益的知情权、使用权、收益权，居民可通过平台了解公共收益的收支情况等信息，促进物业管理区域的长治久安。

【示例文本53】《昆山公共收益操作手册》



四、 公共收益的使用与管理

（一）建设单位、物业服务人等利用业主的共有部分产生的公共收益，属于业主

共有，应当单独列账。

（二）公共收益扣除必要的合理支出后应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第五十四条）

（三）业主委员会应拟定公共收益使用管理办法或者在《业主大会议事规则》《管理规约》里面增加相应的具体条款，经业主大会表决通过后作为长效的使用规则规范使用公共收益。

（四）用于业主大会和业主委员会的工作经费或者业主大会决定的其他用途的，应该明确具体的使用标准、限额等并接受业主监督和专业机构审计。

（五）超过业主大会授权额度或范围以外的事项，应另行召开业主大会经表决通过后实施。

（六）涉及金额较大维修事项可参考维修资金的使用流程通过招投标方式确定施工单位，并聘请监理单位、审计机构等。

五、 注意事项

（一）公共收益中物业服务企业的合理成本应在签订的物业服务合同中予以明确金额或比例以及计入成本的计算方式。

（二）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营活动的，在征得相关业主、业主大会、物业服务企业同意后，方可向有关部门申请办理审批手续。

（三）业主委员会因开票开设税务账户的，应及时进行税务申报。

第四节 续筹物业专项维修资金

一、续筹时间

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照有关规定以及业主大会的决定，续筹住宅专项维修资金。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第七十五条）

二、表决比例

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 的业主同意。

三、程序

（一）告知业主维修资金余额不足信息

维修资金行政主管部门可以通过昆物通系统，获取维修资金分户账面余额不足首期交存额百分之三十的房屋和物业项目信息，以现场公示、公众号推送、系统预警等方式将该信息告知业主委员会和全体业主。

（二）召开业主大会会议表决续交方案

业主委员会参照相关规定，拟定维修资金续交方案，组织召开业主大会会议对续交方案进行表决。续交方案应当约定维修资金的交存标准、交存方式、交存时限等事项。交存标准可以参考现行公布的首期维修资金交存标准。

业主委员会集体辞职或者业主委员会任期届满但未能换届选举产生新一届业主委员会的，由居（村）民委员会代行业主委员会职责，组织召开业主大会会议对续交方案进行表决。

未成立过业主大会的，由区镇指导其成立业主大会、选举产生业主委员会或物业管理委员会，再由业主委员会或物业管理委员会组织召开业主大会会议对续交方案进行表决。

（三）告知续交方案表决结果

续交方案经业主大会会议依法表决通过的，业主委员会（物业管理委员会、居（村）民委员会）应当将业主大会会议表决结果及时告知全体业主，并及时报送区镇、昆山市住房和城乡建设局。

续交方案未经业主大会会议表决通过的，业主个人维修资金分户账金额不够支付需分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

（四）按照续交方案交存维修资金

第四部分

业主委员会规范化建设示范

第一节 内部制度的建立

一、明确职责与分工

（一）业主委员会职责

业主委员会是业主大会的执行机构，执行业主大会的决定事项，对全体业主负责，接受业主监督，履行下列职责：

1. 召集业主大会会议，报告业主委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

2. 根据业主大会决定，与选聘或者续聘的物业服务人签订并履行物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，并可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估；

3. 督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付；

4. 拟订业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案并报业主大会决定，监督物业服务人对业主共有部分的经营和使用情况；

5. 制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

6. 制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案；

7. 听取业主的意见和建议，监督管理规约的实施；

8. 协助镇人民政府（街道办事处）调解处理物业管理纠纷；

9. 法律、法规规定和业主大会赋予的其他职责。

（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十八条）

（二）业主委员会的成员分工

根据业主委员会职责，为了提高工作效率，应对业主委员会成员进行分工，明确主任、副主任及成员职责。

鼓励并支持业主委员会聘请社会组织和专业机构委派专职人员指导或协助业主委员会开展日常工作。

二、制定印章管理制度

（一）印章的使用

业主委员会的印章，其管理使用必须确保安全合法。业主委员会可按照业主大会议事规则的规定或另行拟定印章管理细则，并应遵循以下原则。

1. 印章应经业主委员会决定指定业主委员会成员专人保管，其中业主委员会印章、财务专用章、法人章等应由业主委员会分别保管，主任、副主任一般不直接保

三、 制定资产管理制度

(一) 资产管理原则

业主委员会对使用全体业主的财产按以下原则进行管理：

1. 属于本物业管理区域内全体业主所有的资金收支范围按管理规约及议事规则相关约定执行。

2. 对属于全体业主所有固定资产建账编号，统一管理，包含不限于业主委员会办公用品，如办公电脑、办公桌椅等。

3. 资产实行公开化管理，业主委员会应聘请专业人员或机构通过承接查验等方式对小区资产进行梳理，明确权属，并将纳入公共收益的经营资产等信息录入昆物通平台，接受业主监督。

(二) 资产交接

1. 建设单位

建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。所购资产归全体业主所有，由物业服务人使用。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第三十五条）

新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照不低于地上建筑物总建筑面积的千分之七且不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交。其中业主委员会议事活动用房面积一般为二十到四十平方米。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第三十七条）

2. 物业服务人

物业服务合同终止的，原物业服务人应当按照约定期限退出物业管理区域，没有约定期限的应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域，配合新物业服务人做好交接工作并向业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人履行下列交接义务：

2.1 移交占用的共有部分、由前期物业管理开办费购买的物业办公设备等固定资产；

2.2 移交承接查验相关资料；

2.3 移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录；

2.4 移交公共收益的结余；

2.5 采用酬金制计费方式的，移交物业服务资金结余以及用物业服务资金购置的财物；

2.6 结清其他预收、代收和预付、代付的有关费用；

2.7 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第五十九条）

3. 业主委员会

新一届业主委员会依法成立后，上一届业主委员会应当在十日内将其使用和保管的所有文件、财物、印章移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

对不按时移交的，镇人民政府应当责令其限期移交；拒不移交的，所在地的公安机关应当协助移交。

业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十八条）

四、 建立财务管理制度

业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支。工作经费的收支情况，应当定期在物业管理区域内公告，接受业主监督。工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

（一）工作经费主要来源如下

1. 从物业共用部位、共用设施设备经营所得收益中提取；
2. 根据物业服务合同的约定，从物业服务费中列支；
3. 业主委员会直接或委托物业服务企业向业主收取，收取标准由业主大会根据实际需要确定。

（二）工作经费用于下列开支

1. 业主大会、业主委员会会议开支；
2. 必要的日常办公等费用；
3. 业主委员会聘请专职工作人员的工资、福利、津贴等人力资源成本；
4. 业主大会或业主委员会委托有资质的专业机构对公共收益的收支情况、物业服务质量评估、业主委员会工作经费进行换届财务审计以及进行年度财务审计的费用等；
5. 业主大会、业主委员会正常运作的其他必要费用。

（三）业主委员会应根据业主大会议事规则的规定另行制定经费管理细则，并遵循以下原则

1. 工作经费由业主委员会根据业主大会议事规则、业主大会的决议或授权依法使用和执行；
2. 工作经费应当以有利于全体业主共同利益为首要原则，节俭、合理适度使用；
3. 业主大会决定业主委员会运作经费的额度、使用范围，业主委员会不得越权，超额、超范围使用、挪用；
4. 业主委员会应建财务账册，如实记载工作经费的开支情况，不得将单一项目支出分解为多个项目；

5. 业主委员会应当管理好小区的公共收益，建立公共收益使用及工作经费收支公示制度。至少每半年向业主、非业主使用人公示经营性收支情况。涉及公共收益的支出计划应经过业主大会通过。公示期间如业主对公示情况有异议的，业主委员会应及时作出说明；

6. 业主委员会可根据业主大会的授权，聘请相关专业机构提供必要的咨询服务；

7. 小区内的一切公共收益归物业共有的业主所有，按相关法律法规规定及政府指导文件规范使用；

8. 公共收益管理单位应当以住宅物业管理区域为单位开立公共收益管理账户，并使用管理平台规范进行报告、使用和公示等，接受业主和居（村）民委员会的监督；

9. 业主委员会不得设立私人账户，禁止公款私存、私用；

10. 业主委员会应设财务专职管理人员。主任、副主任不得兼任；

11. 各项收入和支出应及时入账，原始收支票据必须有经办人和主任、副主任共同签字。

物业管理区域内的公共配套、共用设施由业主委员会根据业主大会议事规则或业主大会的授权，委托物业服务企业或其他第三方进行经营管理。

五、 建立审计制度

业主委员会管理公共收益的，业主委员会可以按照业主大会议事规则，委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计。审计费用从公共收益中列支或者由全体业主分摊。（《苏州市住宅区物业管理条例》第五十六条）

（一） 审计频率

审计频率可为一年一次以确保公共收益的使用，但有以下情况需进行专项审计：

1. 业主委员会换届时，以确保新一届委员对前一届的财务情况有清晰的了解；

2. 业主委员会主任离任时，以确保主任任期内的财务管理予以审计；

3. 业主委员会未按规定公示相关财务信息时，以确保透明度和合规性。

4. 审计费用可以从公共收益中列支，或者由全体业主分摊。支付方式应经过业主大会的决策和共识，确保公平合理。

（二） 审计内容

1. 公共收益；

2. 业主委员会工作经费等。

（三） 审计所需资料

1. 《业主委员会备案回执》；

2. 《业主大会议事规则》、《管理规约》、《业主委员工作规则》；

3. 有关业主委员会活动经费收支的相关资料；

4. 审计单位实施审计所需要的其他资料。

(四) 审计报告公告

审计结果应当在物业管理区域内显著位置和相关信息平台公示，并同步抄送给属地物业主管部门，审计报告留存业主委员会或小区管理处，接受业主查阅。

(五) 代理记账

业主委员会可以聘用专职或者兼职工作人员或委托有资质的机构对管理费用、专项维修资金、公共收益等进行代理记账，会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件应符合《中华人民共和国会计法》相关规定，其工作经费纳入业主委员会日常工作经费。（参考《苏州市住宅区物业管理条例》第二十一条）

六、 建立物业承接查验制度

业主委员会成立2个月内，应聘请专业人员或机构对物业管理区域共用设施设备进行全面查验，对属于业主共有资产进行核实、盘点，形成查验报告和资产报告。承接查验费用可从公共收益中支出。

对于承接查验发现的问题，属于物业公司履约范围内的，业主委员会应督促物业公司，制定整改方案提交业主委员会确认后，按时完成。非物业公司履约范围内的，业主委员会可根据查验结果，拟定维修方案，列入年度预算。

七、 建立档案管理（归档）制度

本小区业主委员会应做好业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同以及共用部分经营合同的协商签订活动以及物业管理中各项重要事项的记录，并建立档案管理（归档）制度。

制定《档案管理制度》，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十八条）

(一) 归档内容：

下列资料应造册、编号，指定专人、长期保管。

1. 物业查验资料：

- (1) 物业服务评估材料；
- (2) 业主委员会对小区进行的查验资料。

2. 小区开发建设单位和前期物业服务企业依法应该移交的下列图纸和资料：

(1) 房屋及设施设备基础资料、房屋总平面图、地下管网图、规划批准文件，竣工和接管验收档案资料(承接查验证明、竣工验收单及土建、水暖、电气、人防、设备竣工图纸等)，共有设备设施的设计安装图纸资料；

(2) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(3) 最新的全部设备设施的使用、管理、维护手册等技术资料和安装、使用、维修、保养记录，分户管理记录，房屋数量、种类、用途分类统计表；

(4) 房屋产权产籍资料：应有房屋产权情况清册，共用部位、共用设施设备的产权情况、数量、分摊原则和分摊系数；

(5) 目前的主要共用部位、建筑物、构筑物、设备及设施的状况；

(6) 物业管理所必需的其他资料。

3. 物业管理中形成的资料文件：

(1) (前期)物业服务协议和(临时)管理规约；

(2) 通行版的商品房买卖合同；

(3) 与物业管理相关的装修协议、停车服务协议等；

(4) 物业服务企业对外委托物业服务事项的协议，如保安协议、保洁协议、绿化协议、电梯或消防设施维保协议等；

(5) 居住本物业管理区域业主情况表，房屋安全普查表，历年的房屋完损等级评定记录，大、中、小修和检查记录，设施设备运行记录，专项维修资金的提存和使用记录，物业费用的收缴和使用记录，向委托人、业主委员会或者住建部门公开账目的记录等；

(6) 小区公共收益记录，诸如合同、收入记录和支出记录等；

(7) 物业管理中形成的其他资料。

4. 业主大会筹备召开地资料：

(1) 业主大会筹备组工作过程资料，与业主大会相关的所有的文件、通知、公告、会议记录等均需要存档；

(2) 业主委员会运行中形成的资料。

(二) 管理要求：

(1) 归档的资料应该是原件，原件提交其他部门的，应在复印件中说明原件的归处，以备查询。

(2) 需要归档的文件均应该在事务告一段落后及时整理归档，并按照档案管理规定的要求进行分类和标识。

(3) 涉及到业主隐私的信息不得外泄。

(三) 查阅与移交制度：

本小区业主委员会应建立资料查阅制度，明确相关资料的查阅范围和查阅方式，方便业主查询。负责资料保管的人员应及时收集并每月整理一次需保管的资料，确保资料的完整。查阅资料须凭业主委员会主任签发的查阅单。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，查阅人必须签名，并附查阅人本人的不动产权属证明和有效身份证件复印件。资格保管人凭查阅单内容供查阅人当场查阅、摘抄与其相关资料内容，并登记在案。查阅的内容不得涉及他人隐私。

业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十八条）

业主委员会成员拒不履行正常移交义务的，业主委员会可以就相关情况报属地社区、主管部门督促移交，物业所在地公安机关应当予以协助。造成损失的，由相关责任人承担。

【示例文本56】 小区业主委员会档案查阅登记表

小区业主委员会档案查阅登记表

号	档案名称	查阅事由	查阅业主	接待日期	预约查阅日期	实际查阅日期	业主是否复印拍照	经手人

【示例文本57】 小区业主委员会档案借阅登记表

小区业主委员会档案借阅登记表

序号	档案名称	借阅事由	借阅人	借阅日期	归还日期	是否进行复印拍照	复印拍照去向	经手人

八、 值班接待制度

业主委员会应当有一个接待业主的制度，及时了解和听取业主的意见和建议，接受业主监督。

业主委员会应建立值班制度（至少每周一次），并列入小区议事规则中。在议事规则中未体现的，业主委员会应将接待的时间、地点等提前一周在小区公示。根据约定时间，在业主委员会办公室或指定场所与业主面对面交流，了解业主需求，

听取业主对物业管理和业主委员会日常工作的意见和建议，对业主的咨询、投诉，应当做好完整详细的记录。

接待来访情况应作为业主委员会会议的基本议题，定期进行汇总分析，与物业服务企业进行沟通督办，能解决的应立即帮助协调解决，一时难以解决的应当记录在案，并有后续处理方案。业主委员会应积极协调业主与业主之间及业主与物业服务企业之间的关系，共同促进物业管理工作。

业主反映的有关物业管理问题、意见和建议，应当形成书面回复，并做好归档，以备查考。

【示例文本58】 小区业主委员会业主接待及处理登记表

_____小区业主委员会业主接待及处理登记表					
来访业主姓名		性 别		年 龄	
在本小区房号		联系电话		日 期	
来访反映内容					
是否有书面材料		来访人签字		接待人签字	
处理结果或答复意见					
是否有书面答复		书面答复日期		经办人	

九、 业主委员会信息公开制度

业主委员会应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台向全体业主公告下列信息：

- (一) 业主委员会成员和专职、兼职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；
- (二) 业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约和物业服务合同；

- (三) 业主大会、业主委员会的决定；
- (四) 业主大会、业主委员会日常工作经费的预算、结算情况；
- (五) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位处置情况；
- (六) 业主大会决定由业主委员会管理住宅专项维修资金、公共收益的收支情况；
- (七) 法律、法规规定的其他信息。

前款第四项、第五项应当每年至少公告一次，第六项应当每半年公告一次；其他事项应当常年公告并及时更新。业主委员会可以委托物业服务人协助公告信息。

（详见《苏州市住宅区物业管理条例》二十四条）

业主委员会成员应每半年公示一次物业费、停车费等费用的缴费情况。

十、 建立培训制度

业主委员会全体成员应定期学习相关法律法规及业务知识，按时参加主管部门组织的业务学习活动，每年自行组织业务学习不少于2次。业主委员会成员每年参加履职培训不少于8学时。

业主委员会主任、副主任、保管印章的成员应积极参加主管部门组织的法律法规、专项维修资金和公共收益等业务培训。

业主委员会年度规范化运作欠规范的，应参加集中专项培训，加强对物业管理政策法规的学习，不断提高依法、理性的履职能力。

【示例文本59】 业主委员会培训学习记录

业主委员会培训学习记录

序号	培训学习内容	培训时间	组织部门			参与人员
			区镇	社区	其他	

十一、 述职报告和书面承诺制度

业主委员会在日常开展工作中，需遵循相关法律法规的规定及主管部门制定的相关要求，符合作业流程。每年度业主委员会必须向业主（代表）大会、物业所在地居（村）委会党组织报告年度工作，业主监事会应同时做年度监督工作报告。

本小区业主委员会委员应当在候选人阶段书面签订承诺书，承诺在担任业主委员会成员期间自觉履行业主和业主委员会义务，不以权谋私。

业主委员会成员在任期内应每年进行自我评估并形成书面评估报告，主动接受属地主管部门对其日常工作的巡查、抽查和评估。

十二、 矛盾协调制度

建立物业服务投诉调处制度。业主委员会应当加强对选聘的物业服务企业的监督管理，按照业主义管理规约、议事规则和物业服务合同，积极调处或配合调处小区业主与物业服务企业之间、业主与业主之间、业主与开发商之间矛盾纠纷、投诉。对物业服务企业不按照物业服务合同等约定提供各项服务的，业主委员会可聘请专业人员或机构开展物业服务质量评估，通过评估，可以全面了解物业服务是否达到预期标准，发现物业存在的问题，并以此为依据与物业公司进行沟通协商，要求其改进服务，确保业主支付的物业费能获得应有的服务回报，提高小区业主满意度。

业主委员会、物业服务企业和居（村）民委员会应当建立良好的合作关系，共同致力于和谐社区建设；发挥主观能动性，积极参与矛盾纠纷调处工作

物业融合法庭：昆山市物业融合法庭是市法院联合市住建局成立的江苏首家集立、调、审于一体的一站式物业融合法庭。通过探索建立了物业诉讼案件快速通道和诉调对接机制，持续深入推进矛盾纠纷调解、诉前调解，并建立了物业纠纷分析预警机制，多途径收集物业纠纷，联动多部门进行分析研判、风险评估、提前干预。

当业主、业主委员会与开发商或物业服务公司等之间出现矛盾且双方无法自行解决时，可通过融合法庭调解、诉讼等方式解决。特别是酬金制的项目，对于业主无故拖欠物业费的行为，业主委员会也可以通过融合法庭途径来解决。

第二节 召开业主委员会会议

一、 会议程序

业主委员会会议每季度至少召开一次，由主任或者主任委托的副主任召集。经业主委员会主任或者三分之一以上业主委员会成员提议，可以召开临时会议，由提议人召集。会议应当有过半数成员出席方能召开，作出决定应当经业主委员会成员过半数通过方为有效。业主委员会会议应当有书面记录，经出席会议的成员签字后存档。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第二十三条）

重大事项会议可以邀请镇人民政府、居（村）民委员会、派出所、相关主管部门参加，作出的决定依法及时告知镇人民政府、居（村）民委员会和相关主管部门。

二、 公示阶段

业主委员会会议决定的议事文件由业主委员会公布，并由出席会议的业主委员会过半数委员签字并加盖业主委员会印章后存档。业主委员会所有对外公示、公告的材料应同时报送业主监事会，业主监事会应根据议事规则中的职责，对业主委员会相关文件进行盖章确认。业主委员会暂未刻章的，由社区加盖社区印章后方可对外公布。

业主委员会应当将业主委员会的决定（包括业主委员会议案）在作出之日起 3 日内以书面形式在物业管理区域内公告，接受业主的查询和监督。

【示例文本60】 关于召开____（物业项目名称） 第__届业主委员会第__次会议的通知

关于召开____（物业项目名称） 第__届业主委员会第__次会议的通知

各位业主委员会成员：

业主委员会将于年月日召开第__届业主委员会第__次会议讨论审议以下议案：

1. 讨论审议.....
2. 讨论审议.....

本次会议采用现场表决的方式进行。现将会议讨论审议议题和相关文本随同本通知一并发给各位成员，请各位成员认真审议后，确认以下事项：

1. 你是否同意本次业主委员会审议的议案。

请于__年__月__日通过现场确认提交业主委员会。

联系人：_____ 联系电话：_____

（物业项目名称） 第__届业主委员会
__年__月__日

【示例文本61】（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议签到表

会议签到表

会议时间:		
会议地点:		
会议内容:		
参会人员姓名	联系方式	单位（或专有部分坐落）

【示例文本62】关于____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议决议

关于____（物业项目名称）第____届业主委员会第XX次会议决议

____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议于____年____月____日以邮件/微信方式通知全体成员,会议于____年____月____日以通信/现场方式召开,应参加表决的成员____人,实际参加表决的成员____人。会议的召集和召开符合____（物业项目名称）《业主大会议事规则》和《____（物业项目名称）管理规约》的规定。

本次会议由业主委员会主任____先生/____女士主持,经与会委员审议以通信/现场方式形成以下决议:

- 一、审议《关于____的议案/议题》表决结果:____票同意,____票反对,____票弃权。
- 二、审议《关于____的议案/议题》表决结果:____票同意,____票反对,____票弃权。

（物业项目名称）第____届业主委员会
____年____月____日

【示例文本63】____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议纪要

____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议纪要

会议时间：____年____月____日____点
会议地点：_____
参与人员：____第____届业主委员会全体成员
主持：_____记录：_____

经____主任召集，____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议召开。
经与会人员讨论，决议如下：

1. 审议通过____根据____（具体会议内容：讨论过程、主要问题、解决方案、负责人等）。

2. 审议通过____根据____（具体会议内容：讨论过程、主要问题、解决方案、负责人等）。

3. 审议通过____根据____（具体会议内容：讨论过程、主要问题、解决方案、负责人等）。

4. _____

经出席人员审查，对上述决议事项无异议。业主委员会将在3日内向全体业主公示本次会议决议。

成员（签字）：

____（物业项目名称）第____届业主委员会
____年____月____日

【示例文本64】关于____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议决议的公告

关于____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议决议的公告

____（物业项目名称）第____届业主委员会第____次会议于____年____月____日以邮件/微信方式通知全体成员，会议于____年____月____日以通信/现场方式召开，应参加表决的成员____人，实际参加表决的成员____人。本次会议的通知、召开和表决程序符合法律、法规，以及《____（物业项目名称）业主大会议事规则》和《____（物业项目名称）管理规约》的规定。

本次会议由业主委员会主任____主持，经与会委员审议以通信/现场方式形成以下决议：

一、审议通过《关于__的议案/议题》，表决结果：____票同意，____票反对，____票弃权。

二、审议通过《关于__的议案/议题》表决结果：____票同意，____票反对，____票弃权。

特此公告。

____（物业项目名称） 第 ____ 届业主委员会
____年____月 ____日

三、 注意事项

（一） 召开会议的法定人数要求

业主委员会无论是召开定期会议还是临时会议，都须要有过半数的委员出席，否则会议无效，所作出的决定亦无效。业主委员会成员不能委托代理人参加会议。

（二） 会议议定事项的限制性规定

业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。

业主大会和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。

第三节 召开业主大会会议

一、 业主大会会议形式

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见、在物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统上投票的方式召开，对有关事项进行表决。倡导优先采用业主决策电子投票系统。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十七条）

二、 业主大会会议类型

业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会负责召集。定期会议应当按照业主大会议事规则的规定召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当在十五日内召集临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议的；

（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形。

业主提议召开业主大会临时会议的，应当提交书面建议、联系方式和物业权属证明。业主委员会应当核实提议人的业主身份。不符合要求的，其提议无效。

业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，业主可以向镇人民政府（街道办事处）提出召开。镇人民政府（街道办事处）应当督促业主委员会限期组织召开业主大会会议；期满后仍未组织召开的，镇人民政府（街道办事处）可以应业主要求组织召开。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十六条）

三、 业主大会会议议定事项及业主大会会议的法定人数要求

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。

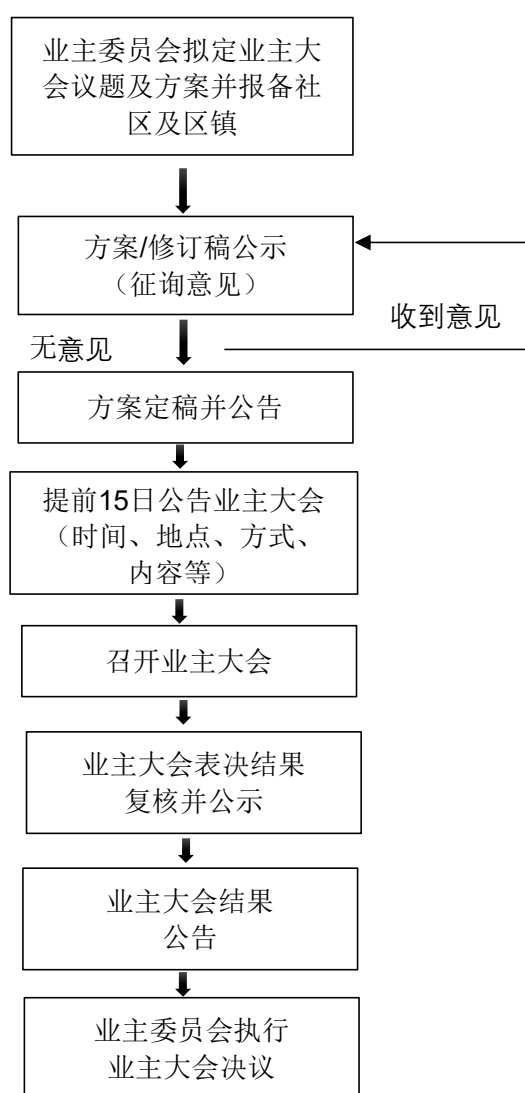
业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有

部分面积 3/4 以上 的业主且参与表决人数 3/4 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。（详见《中华人民共和国民法典》第二百七十八条）

“参与表决”是认定召开会议是否达到法定人员比例的关键要素。“参与”为业主知情表决事项，“表决”为存在投票行为或者意思表示。“参与表决”应为业主知情表决事项并进行投票的意思表示，要求业主主动行使表决权，有明确的投票意思表示，不能以默认的意思表示推定业主已行使表决权。

四、 业主大会会议召开流程图



五、 业主大会会议召开要求与内容：

定期业主大会原则上一年召开一次。召开的议题可有以下几个方面：

1. 年度维修方案
2. 公共收益的使用
3. _____

六、 注意事项

1. 业主采用线上平台表决的，可在微信中搜索昆物通进入相应界面进行在线表决。
2. 召开业主大会会议，应当告知镇人民政府和居（村）民委员会并听取其建议。
3. 业主大会会议作出的决定应当书面告知镇人民政府和居（村）民委员会，并在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公告。

第四节 业主委员会的监督

一、 业主委员会的监督

业主委员会是业主大会的执行机构，依法履行业主大会赋予的权利和义务，依照小区议事规则行事，是业主大会的常设性执行机构，对业主大会负责，具体负责执行业主大会交办的各项物业管理事项。

（一）接受全体业主监督

业主委员会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，接受业主的监督。业主认为业主大会、业主委员会的决议侵害自己的利益，或者认为业主委员会成员不当履职、不能履职的，除可向业主委员会提出外，还可以依照法律法规的规定，通过行政或司法途径维护自身合法权益。

1. 行政途径

业主大会作出的决定违反法律、法规或者业主委员会作出的决定违反法律、法规和业主大会议事规则、管理规约的，镇人民政府（街道办事处）应当责令其限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第七十九条）

2. 司法途径

除前述的行政途径外，依照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定，业主如认为业主大会或者业主委员会作出的决定侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序，可以向人民法院提起诉讼，要求撤销有关决议；同时，业主请求公布、查阅维修资金的筹集、使用情况，管理规约、业主大会议事规则，会议决定及会议记录，物业服务合同、共有部分的使用和收益情况，建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况等信息和材料的，也可以向人民法院提起诉讼，要求业主委员会进行公示，维护业主的知情权。

（二）接受业主监事会监督

业主监事会依授权履行职责。业主监事会履行业主（代表）大会赋予的职责，代表全体业主监督业主委员会的工作。业主（代表）大会授予业主监事会履行以下职责：

1. 接受、汇集业主对业主（代表）大会、业主委员会及本区域物业服务工作的意见、建议；
2. 查阅业主委员会工作、财务记录，监督业主委员会的工作和财务状况；
3. 对业主委员会的提案、议案、报告、计划、预决算以及起草的规章制度（草案）进行审议、听证和质询；
4. 接受业主对业主委员会、业主委员会成员或业主代表的投诉；
5. 列席业主代表大会、业主委员会会议，就特定的事项提出意见和建议；

6. 对小区实施的具体项目提出监督和质询意见；
7. 监督业主代表大会决议、决定的执行情况；
8. 根据议事规则的规定提议召开业主（代表）大会；
9. 议事规则或业主大会授予的其他职责。

（三）接受居（村）民委员会监督

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（村）民委员会依法履行自治管理职责，支持居（村）民委员会开展工作，并接受其指导和监督。住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知相关的居（村）民委员会，并认真听取居（村）民委员会的建议。

（四）接受政府职能部门监督

区镇具体负责本辖区内物业管理工作的指导、协调和监督，履行下列职责：

1. 组织、指导、监督本辖区内设立业主大会、选举业主委员会和换届选举，办理相关备案手续；
2. 指导和监督业主大会、业主委员会依法履行职责；
3. 指导和监督物业服务人依法履行义务；
4. 提供物业管理法律咨询服务，调解、处理物业管理纠纷，协调物业管理各方的关系；
5. 建立物业应急服务保障机制；
6. 协同县级市（区）物业管理行政主管部门指导和监督辖区内物业承接查验、物业管理项目的移交和接管工作；
7. 法律、法规规定的其他职责。

区镇负责落实县级市（区）人民政府依法采取的应急处置措施和其他管理措施，指导物业服务人、业主委员会开展应对工作，并给予物资和资金支持。

居（村）民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助，配合区镇做好物业管理的相关工作。

建立健全社区（村）党组织领导的居（村）民委员会、业主委员会、物业服务人、业主等共同参与的住宅区治理架构，推动物业管理创新，促进物业管理与基层社会治理深度融合。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第六条）

二、业主委员会监督业主履行义务

（一）督促业主按时足额交纳费用

业主委员会成立后，对业主在物业费交纳、物业专项维修资金筹集使用等方面具有督促义务。业主委员会应督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付，对业主履行管理规约中确定的义务进行督促，督促可以采用业主委员会致函的形式，也可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。（详见《苏州市住宅区物业管理条例》第十八条）

（二）限制特定业主权利

依照相关法律法规的规定，业主有损害业主共同权益行为的，包括不交存专项维修资金、拒付或者不按时交纳物业服务费用和其他应当分摊的费用等，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其被选举权、表决权的行使予以限制，限制时限由业主大会在管理规约和业主大会议事规则予以说明。

业主大会议事规则中有限制特定业主权利约定，应在业主委员会备案或者变更备案事项时向区镇、居（村）民委员会予以说明。

三、业主委员会监督物业履行合同

根据业主大会决定，业主委员会与选聘或者续聘的物业服务人签订物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同。业主委员会可委托专业机构对物业服务质量进行评估，每年不少于一次。

业主委员会在与物业服务人的合同中应约定将根据专业机构出具的评估报告，作为支付公共收益补贴标准、考核金的依据。

【示例文本65】物业服务质量/合同履行评估管理方案

（物业管理区域）物业服务质量/合同履行评估管理方案

为加强对物业服务合同履行情况的监管，使业主享受质价相符的物业服务，在（物业服务企业全称）进驻本小区后，业主委员会将委托专业机构对物业服务企业在合同期内的物业服务质量/合同履行情况开展评估，具体办法如下：

1. 评估周期：一年一次。

2. 评估方式：由专业机构根据本项目物业服务合同、物业服务标准及实际物业管理现状等，以质价相符为原则，公正、客观、独立地开展评估并出具评估报告。评估报告经业主委员会审核后在小区公示。

3. 评估结果运用：按合同约定根据专业机构出具的评估报告，作为支付公共收益补贴标准、考核金的依据。

（1）物业公司一次性支付考核费用____元（转入业主委员会账户）。评估结果总分为____分，分值在____分以上的，考核金不予扣除；____分以下，每低1分扣____元。____分以下，每低1分扣____元。扣除下来的考核金作为公共收益，归全体业主所有。

（2）公共收益补贴物业公司的分成比例：如评估结果为____分以上，按____比例补贴物业公司，评估结果为____分-____分之间，按____比例补贴物业公司，评估结果在____分以下，按____比例补贴物业公司。

以上方案经业主大会表决通过后执行，涉及聘请专业机构的费用由小区公共收益列支。

四、 注意事项

目前，昆物通系统已开设业主表决、业主委员会（业主监事会选举）、物业服务合同、小区资产、维修资金、公共收益等表决、公示功能，业主可直接在微信上搜索昆物通进入界面进行表决或查看，业主委员会应及时完善各类数据及信息的填报及推送。

第五节 业主委员会规范化履职评价

一、评价目的：

为贯彻落实创新社会治理,加强基层建设工作要求,通过对辖区内住宅小区业主委员会开展全面的评价,更好地指导监督业主委员会依法依规运行,提升业主委员会规范化运作水平,维护广大业主权益,深入推进社区依法治理。

二、评价依据：

本评价办法依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、《苏州市住宅小区业主委员会履职评估指引》等相关法律法规和规范性文件,结合已经备案的管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则和物业服务合同等各小区业主委员会实际情况。

三、评价对象：

本市行政区域内已在镇人民政府完成备案且已履职满半年的住宅小区业主委员会,包括商品房小区、保障房小区、拆迁安置小区及混合功能小区。

四、评价主体：

评估小组由镇人民政府负责组建,组长由镇人民政府工作人员担任,成员应包括社区工作人员、业主代表,必要时可邀请专业机构人员。各镇人民政府可根据实际情况,对评估小组的组成进行适当调整和补充,以确保评估工作的客观、公正、专业。

五、评价原则：

坚持“党建引领、依法依规”,建立“日常监督+年度考评+动态整改”全流程管理机制,通过量化指标防范履职风险,提升小区治理水平。

六、评价步骤年度评估程序：

(一) 自评阶段：参评业主委员会提交《年度履职报告》及佐证材料上交所在区镇；

(二) 初评阶段：评估小组召开听证会,业主委员会现场述职、答辩,公示初评意见；

(三) 异议申诉：业主委员会可提交书面申诉,评估小组7日内复核答复；

(四) 终评公示：结果在小区及昆物通公示10日,无异议后报区镇物业主管部门备案并抄送至市住建局。

七、评价标准

本次评价标准包括 4 个基本指标和 1 个加分指标。基本指标为：

- (一) 组织建设与运行
- (二) 职责履行与公共事务
- (三) 业主参与与信息公开
- (四) 党建引领与社区协同

基本指标设定具体评价标准 21 条

加分指标具体评价标准 4 条。

八、一票否决情形

业主委员会成员有下列行为的，结论为不合格。

- 1. 截留、私分公共收益；
- 2. 伪造业主身份信息或表决数据；
- 3. 挪用公共收益或维修资金；
- 4. 拒不移交档案、印章或财务资料，经催告仍不改正；
- 5. 成员因职务违法犯罪被追究刑事责任。

九、评分结果运用

优秀：总分 ≥ 90 分，在小区公告并作为镇人民政府选树先进典型的参考；

合格：60分 \leq 总分 < 90 分，对于其中60分 \leq 总分 < 70 分的镇人民政府出具整改建议并跟踪落实；

不合格：总分 < 60 分或触发一票否决情形，由镇人民政府约谈并启动专项整改，涉嫌违法的移送司法机关。

评估结果纳入业主委员会及成员信用档案，作为后续换届选举的重要依据。

十、评估周期与方式

日常监督：社区开展日常监督，并建立检查台账，结果纳入年度评估；

年度评估：每年 3-4 月开展，采取“资料审查+现场查验”方式。

业主委员会履职评估指引

评价类别	评价项目	序号	评价内容		得/扣分标准	分值	得分
基本指标	一、组织建设与运行	1.1	成员任职资格审查	业主委员会成员资格符合国家相关规定及本小区业主大会议事规则要求	成员存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故拖欠物业费、违法出租房屋的，每人扣1分，累计扣6分	6	
		1.2	材料备案	业主委员会成立或改选后7日内完成备案。	未及时备案扣4分	4	
		1.3	换届选举合规	任期届满前90日启动换届，选举结果7日内备案	未按时启动扣2分	4	
					未及时备案扣2分		
		1.4	成员培训	成员每年参加履职培训不少于8学时	未达标每人扣0.5分，累计扣2分	2	
		1.5	履职承诺	成员及换届小组成员签署履职承诺书并公示	未签署或未公示扣2分	2	
	1.6	档案与印章管理	档案分类（4分）	建立档案管理制度，会计凭证、会计账簿、财务报表资料完善，档案资料健全。	8		
			印章管理（4分）	专人保管，建立用印台账，未指定专人扣2分，无台账扣2分			
	二、职责履行与公共事务	2.1	公共收益管理	支出计划经业主大会表决，每项支出前公示，每季度公示收支明细。开设公共收益监管账户，公共收益通过平台监管	未表决扣4分	8	
					未公示扣2分		
					未开设公共收益账户扣2分 未使用公共收益平台扣2分		
		2.2	维修资金使用	5万元以上维修资金经第三方评估，施工留存影像资料。	未评估扣3分 无影像资料扣3分	6	
2.3	日常会议	是否按规定至少每季度召开一次业主委员会定期会议	未按规定至少每季度召开一次业主委员会定期会议扣0.5分，累计扣2分	2			
2.4	定期接待	建立接待制度情况	未公开定时定点定人的接待信息扣1分 未建立台账扣1分	2			

		2.5	查验与资产梳理	业主委员会成立进行承接查验	未组织承接查验扣 1 分 未进行资料盘点、核实扣 1 分	2	
		2.6	应急维修	发生危及房屋安全以及人身安全的紧急情形的，需立即依法申请住宅专项维修资金进行应急维修、更新和改造	紧急情况拒不申请维修1次扣4分	4	
			年度维修计划	每年年初根据小区实际情况结合业主意见收集，制订本小区年度维修计划，明确维修资金来源，经业主大会表决后实施。	未制订小区年度维修计划扣2分 未落实实施计划扣2分	4	
		2.7	物业选聘与交接	选聘程序合规，合同含服务清单；交接时组织共用设施查验并公示报告	程序违规扣2分	8	
					合同无服务清单扣2分		
					未查验扣2分 无报告扣2分		
		2.8	物业服务考核	每季度考核服务质量，结果公示并作为履约依据	未考核扣2分	4	
					未公示扣2分		
		2.9	矛盾纠纷处置	72小时响应投诉，重大纠纷报社区备案；劝阻小区违规行为，无效后24小时内报告主管部门	响应超时1次扣1分	4	
					未备案扣1分		
	未劝阻扣1分 未报告扣1分						
	2.10	整改落实	对相关部门责令限期改正的决定，在规定时间内完成整改并书面反馈	未按时整改扣3分	5		
				未书面反馈扣2分			
三、业主参与与信息公开	3.1	电子投票系统使用	业主大会表决接入政府指定电子投票系统	未接入扣3分	3		
	3.2	信息公开	通过公告栏等信息渠道，公示业主委员会成员信息、业主大会决定、公共收益收支等事项，一般事项公示≥15日，重大事项≥30日。议事规则应建立业标镇管等公开招标清单	未建立业标镇管等公开招标清单的扣2分	8		
缺1项内容扣1分，累计扣4分							
公示期每少1日扣0.5分，累计扣2分							

		3.3	业主满意度调查	每年委托第三方开展满意度测评，覆盖 $\geq 50\%$ 业主	未开展扣4分 覆盖不足扣2-4分 业主满意度 $< 60\%$ 扣2分	4	
		4.1	重大事项报告	动用维修资金、更换物业等重大决策，事先征求社区党组织意见，召开四方协同会议	未征求意见1次扣1分，未召开四方协同会议未召开扣1分，累计扣3分	3	
		4.2	联席会议	每季度参加“社区-业主委员会-物业”三方联席会议	少参加1次扣1分，累计扣4分	4	
		4.3	文明创建	配合社区开展文明城市创建、垃圾分类等工作，年度考核达标	未配合1项扣1分，考核不达标扣3分	3	
基础分						100	
加分指标		1	党员比例加分		业主委员会中党员占比 $\geq 50\%$ ，设立党小组并纳入社区党委管理，加3分； $\geq 30\%$ 加1分。	3	
		2	交叉任职加分		主委员会成员中社区“两委”班子成员或党小组长占比 $\geq 20\%$ ，加2分	2	
		3	财务审计加分		委托第三方开展年度财务审计，结果公示并报区镇备案，加2分	2	
		4	志愿服务加分		配合社区组建志愿服务工作站并开展活动，加3分	3	
加分项						10	
基础分 + 加分项						110	

第五部分

业主委员会主任规范履职

第一节 业主委员会主任的核心职责与履职清单

一、 业主委员会主任的核心职责

业主委员会主任作为业主委员会的“带头人”，核心职责是“统筹协调、推动执行、沟通联络、树立榜样”，既要保障业主自治权利，也要配合政府部门做好小区管理指导工作。

二、 业主委员会主任履职清单：

项目	履职内容
日常管理与内部运维	全面主持业主委员会日常管理工作，严格遵循权责边界履行审批职责，统筹协调成员分工与协作，建立健全档案管理机制，确保各类资料的安全性及归档完整性。
业主沟通及会议组织	建立常态化的业主沟通渠道，通过业主群、公告栏、线下座谈会等方式收集业主意见与建议；组织召开业主委员会会议、联席会议、业主大会会议等。
资产盘点与台账精细化管理	牵头梳理小区资产、公共收益来源（如公共区域停车费、广告位租金等），建立小区资产和公共收益收支台账，按要求录入昆物通平台；配合做好公共收益的监管与公示工作。
年度规划与经费全流程管控	牵头制定业主委员会年度工作计划、小区年度维修计划、经费预算及使用方案，提交业主大会审议；跟踪经费使用情况，确保合规透明。
决议落地与执行闭环管理	根据业主大会表决通过的各项决议、方案及管理规约，组织推进具体落地执行，定期向全体业主通报执行进度与结果；对执行中的问题及时协调解决，形成“决议-推进-反馈”的闭环
物业履约监督与服务品质评价	组织开展物业履约评价、业主满意度调查，监督物业服务企业履行合同；定期检查小区公共区域维护、设施设备运行、环境卫生等服务质量，对物业违规行为督促整改。

<p>对外事务协调与多方对接</p>	<p>代表业主委员会对外签署各类合法文件，对接物业、居（村）民委员会等相关部门；配合做好小区治理、安全防护等工作，及时传达政策要求。</p>
<p>组织活动并发动业主参与小区事务</p>	<p>组织开展业主参与度提升活动，如居民议事会、志愿者招募等，调动业主参与社区治理的积极性；搭建业主与业主委员会、物业之间的沟通桥梁。</p>
<p>信息公开与业主知情权保障</p>	<p>定期通过昆物通平台向全体业主公示公共收益收支情况，接受业主的查询与监督；及时向业主通报小区治理进展、业主委员会工作情况，做好年度工作述职，保障业主的知情权与参与权。</p>
<p>诉求响应与邻里关系调和</p>	<p>对接物业处理业主的合理诉求，跟踪问题解决进度，及时向业主反馈处理结果，倡导业主及时缴纳物业费，营造和谐的小区居住氛围。</p>

第二节 业主委员会主任权责划分与禁止行为

一、业主委员会主任权责划分的关键原则

（一）双重协同原则

业主委员会工作需兼顾业主自治与政府指导，重大事项（如物业选聘、公共收益使用）需经集体讨论，同时接受相关部门的监督，主任不得个人独断专行。

（二）分工协作原则

主任负责统筹协调整体工作，其他成员按分工落实具体事项，形成“主任牵头、成员配合、多方协同”的工作机制，同时配合相关部门做好小区管理衔接。

（三）全面监督原则

业主委员会及主任的工作接受业主、相关部门的监督，定期公示工作进展、财务收支等情况，确保权力在阳光下运行。

二、业主委员会主任禁止行为

（一）不得未经业主大会决定擅自作出涉及业主共同利益的重大决策，比如物业选聘、维修资金使用、公共收益大额使用、小区公共区域改造等；

（二）不得违反业主委员会会议规程，在未达到法定参会人数或未按规定流程的情况下，强行通过决议；

（三）不得侵占、挪用小区公共收益或业主委员会专项经费，不得将公共资金挪用于与小区治理无关的用途；

（四）不得利用职务之便，为本人、亲属或特定关系人谋取私利，比如在物业选聘、物资采购中偏向关联方；

（五）不得拒绝、阻挠业主查询业主委员会工作档案、公共收益收支明细等合法诉求；

（六）不得无正当理由缺席业主委员会会议、业主大会或相关工作对接会议，影响小区事务正常推进；

（七）不得怠于履行监督物业服务企业的职责，对物业的违规行为、服务质量问题视而不见，不督促整改；

（八）不得在处理业主诉求时推诿扯皮，故意拖延或拒绝解决业主的合理问题；

（九）不得在小区内拉帮结派，煽动对立情绪，破坏业主之间、业主与物业之间的和谐关系。

（十）不得组织、参与任何违反法律法规、公序良俗的活动，损害小区及业主的整体声誉；

（十一）不得伪造、变造业主大会决议、业主委员会文件等相关资料，规避监管或误导他人；

（十二）不得拒绝、阻碍居（村）民委员会、物业管理行政主管部门等政府职能部门对业主委员会工作的指导、监督与检查。

第三节 业主委员会主任的履职进阶

一、专业赋能

小区治理横跨物业服务监督、公共收益管理、法律风险防控等多个专业领域，仅靠业主的业余经验易出现决策偏差。业主委员会主任可通过三重路径强化团队专业能力：

（一）能力内训：组织成员参加物业法规、财务核算、合同管理等定向培训，快速补齐专业知识短板。

（二）外脑引入：按需聘请律师事务所、财务审计机构等第三方专业机构，对物业服务合同、公共收益台账、小区改造方案等进行合规性审核与专业指导；

（三）效率升级：配备专职秘书或借助数字化工具，负责会议筹备、文件整理、业主意见归档等事务性工作，释放成员精力聚焦核心决策。

通过专业赋能，既能提升履职的规范性与决策效率，更能从源头避免因专业不足、精力不够导致的失误，切实维护全体业主的合法权益。

二、团队建设：聚合力、搭网络，激活共治生态

业主委员会主任需跳出“单打独斗”的思维，主动链接小区内三类核心协同力量，构建“1+3”多元共治体系，营造“共建共治、互信互助”的小区氛围：

（一）德高望重型业主

做矛盾的“减压阀” 优先联动退休干部、老党员、资深教师等业主，凭借其在小区内的公信力和群众基础，作为业主委员会与业主间的“柔性桥梁”。重点参与邻里纠纷调解、重大事项民意沟通、业主情绪疏导等工作，降低决策推进的阻力。

（二）专业赋能型业主

做决策的“智囊团” 建立小区专业人才库，吸纳律师、财务、工程、设计等专业人才或企业管理者。针对物业服务合同签订、公共收益核算、小区改造规划等专业事项，邀请其参与方案研讨、提供专业建议，为业主委员会决策注入专业支撑。

（三）行动联络型业主

做服务的“毛细血管” 联动业主群活跃分子、社区活动积极参与者、邻里互助热心人，搭建覆盖全小区的信息与执行网络。一方面协助收集业主诉求、传递业主委员会决策，另一方面配合组织小区公益活动、落地便民服务，打通治理的“最后一百米”。

第六部分

相关附件

业主大会议事规则（示范文本）

第一章 业主大会

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等法律、法规，制定本议事规则。

第二条 本业主大会名称：昆山市 区镇 小区业主大会
本业主委员会名称：昆山市 区镇 小区第（ ）届业主委员会
业主委员会办公地址：_____。

第三条 本业主大会由本物业管理区域内全体业主组成，代表和维护本物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，依法表决业主共同决定事项。

在本物业管理区域内，业主大会应当依法履行自治管理职责，积极配合并支持居（村）民委员会开展工作，接受其指导和监督。

第四条 本业主大会的议事内容包括下列事项：

- （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（续）聘和解聘物业服务人；
- （五）使用住宅专项维修资金；
- （六）筹集住宅专项维修资金；
- （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。

本物业管理区域共有和共同管理权利的其他重大事项包括：

- （一）_____；
- （二）_____；
- （三）_____。

如有其他重大事项，应当由本业主大会决定。

本业主大会的议事内容，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。

第五条 本业主大会每年召开___次定期会议，召开时间为_____。本业主大会定期会议由业主委员会负责召集。

本业主大会定期会议应当讨论并决定以下内容：

- (一) 业主委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；
- (二) 业主委员会拟订的业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案；
- (三) 业主委员会制定的重大维修工程项目年度计划；
- (四) 物业管理的其他事项；
- (五) _____。

第六条 有下列情形之一的，业主委员会应当在十五日内召集业主大会临时会议：

- (一) 经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主联名书面提议的；
- (二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的，包括但不限于拟选（续）聘物业服务企业、计划外使用住宅专项维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要及时处理等；
- (三) _____。

业主提议召开业主大会临时会议的，应当提交书面建议、联系方式和物业权属证明。业主委员会应当核实提议人的业主身份。不符合要求的，其提议无效。

第七条 业主委员会应当在业主大会会议召开前十五日，将本次会议的形式、时间、地点、讨论事项或者业主的提议，在物业管理区域内显著位置公告和书面通知全体业主，并核实业主身份、拟定方案、制定征询意见表或者选票。同时告知区镇、居（村）民委员会并听取其建议。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主书面联名提议的，应当提交业主大会表决。

第八条 业主大会会议采用下列方式（可复选）：

- （一）集体讨论；
- （二）书面征求意见；
- （三）在物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统上投票。

业主大会会议（是/否）优先采用物业管理行政主管部门建立的业主决策电子投票系统。

第九条 采用书面征求意见方式的，征询意见表或者选票由业主委员会逐户发放。未采取上门发放，或者上门发放业主未签收的，业主委员会应当汇总业主名单，以挂号信或者邮政特快专递方式发放。

业主可以将征询意见表或者选票当场反馈给发放人，或者在规定时间内投放至指定投票箱，也可以通过挂号信或者邮政特快专递反馈给寄件人。

第十条 业主参与业主大会会议进行投票表决的，应当作出赞同、反对、弃权的意思表示，未作出赞同、反对、弃权意思表示的视为不参与。

第十一条 业主人数按照专有部分的数量计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分数量），一个专有部分按一人计算，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。总人数，按照前项的统计总和计算。

专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分面积）；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，暂按商品房买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

第十二条 投票时限届满后，参与投票业主的总票权数未达到法定比例的，由业主委员会决定是否延长投票时限。延长的投票时限不得超过第一次投票时限，且延长投票时限只能进行一次。

第十三条 业主可以委托代理人参加业主大会会议。业主委托家庭成员以外的人参加业主大会会议的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

业主是法人或者其他组织的，委托代理人参加业主大会会议的，应当出具法定代表人或者负责人签字并加盖公章的授权委托书。

第十四条 业主委员会应当在业主大会会期内作出业主大会决定，并在会期届满后三日内向全体业主公示。

本业主大会的决定应当书面告知区镇、居（村）民委员会，并在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公告。

本业主大会对所提事项已经作出决定的，业主在六个月内不得以同一内容再次提议召开业主大会会议进行表决。

第十五条 业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的，业主可以向区镇提出召开。区镇应当督促业主委员会限期组织召开业主大会会议；期满后仍未组织召开的，区镇可以应业主要求组织召开。

第十六条 本物业管理区域（是/否）决定成立业主代表大会（业主户数需超过三百户）。业主代表大会由业主按照比例推选的代表组成。

第十七条 决定成立业主代表大会的，业主代表采取下列方式产生（可复选），共____人（一般不少于30人）：

（一）以幢为单位，从每幢业主中推选产生____名代表；

（二）以单元为单位，从每单元业主中推选产生____名代表；

（三）以楼层为单位，从每楼层业主中推选产生____名代表；

（四）划分为____个推荐区域，从每个推荐区域业主中各推选____名代表，共计产生____名代表。其中：住宅类型____名代表，非住宅类型____名代表；

（五）_____。

业主代表在参加业主代表大会前，应当就业主代表大会会议拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见；凡需全体业主共同决定的事项，业主的赞同、反对及弃权意见经本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。

第二章 业主委员会

第十八条 业主委员会是本业主大会的执行机构，执行本业主大会的决定事项，对全体业主负责，接受业主监督，履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，报告业主委员会履职、财务收支情况和物业管理实施的情况；

（二）根据本业主大会决定，与选（续）聘的物业服务人签订并履行物业服务合同，监督和协助物业服务人履行物业服务合同，并可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估；

（三）督促业主交纳住宅专项维修资金，及时足额支付物业费，对逾期不支付的督促其限期支付；

（四）依法申请使用住宅专项维修资金；

（五）拟订业主共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案并报业主大会决定，监督物业服务人对业主共有部分的经营和使用情况；

（六）制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

（七）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件，并建立相关档案；

（八）听取业主的意见和建议，监督管理规约的实施；

（九）协助区镇调解处理物业管理纠纷；

（十）依法配合物业服务人，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（十一）拟定选（续）聘和解聘物业服务人的方案、业主委员会的年度财务预算方案及决算的方案、《业主大会议事规则》《管理规约》《业主委员会工作规则》修改方案、物业管理区域内公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度、专项维修资金使用及续筹方案等；

（十二）对违反管理规约的行为进行疏导、教育、劝诫；

（十三）向本业主大会、居（村）民委员会、区镇报告年度工作；

（十四）法律、法规规定和本业主大会赋予的其他职责；

（十五）_____。

业主委员会不得阻挠业主大会行使职权，不得拒不执行业主大会决定，未经业主大会决定不得擅自与物业服务人签订或者解除物业服务合同。

第十九条 业主委员会成员应当由本物业管理区域内的业主担任，并应当符合下列条件：

- （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和管理规约，履行业主义务和物业服务合同约定；
- （四）热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；
- （五）具有一定组织能力，具备必要的工作时间；
- （六）本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或者参与经营的情况；
- （七）未被列为失信被执行人；
- （八）不存在损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌。擅自改变物业使用性质、无故欠缴物业服务费、停车费或专项维修资金、违法出租房屋等其他违反法律、法规和管理规约的情形。
- （九）未有法律法规规定的房屋使用禁止规定的行为；
- （十）_____。

鼓励和支持本物业管理区域内符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、民主党派人士、退休干部、公职人员、居（村）民委员会成员以及具有财务、管理、法律等专业知识的人员积极参选业主委员会成员。

第二十条 业主委员会成员候选人通过业主自荐或者联名推荐、社区（村）党组织推荐、居（村）民委员会推荐等方式产生。

业主委员会成员候选人确定后，由筹备组（换届选举小组）在物业管理区域内显著位置公示，公示的内容包括候选人姓名、性别、出生年月、学历、工作单位、住址、政治面貌、履行业主义务等情况。

业主委员会实行（差额选举/等额选举）。业主委员会成员按照本议事规则规定实行差额选举的，差额比例不高于___%。

选举得票票数符合条件的，按得票从高到低顺序当选成员、候补成员，候补成员人数不超过业主委员会成员人数的二分之一。

第二十一条 业主委员会设成员___名(7至11名的单数)，其中主任1名，副主任___名。主任、副主任在全体成员中选举产生。

业主委员会每届任期___年（3至5年），成员可以连选连任。

业主委员会成立后应按照国家规范化建设指导手册的要求结合本小区实际情况，建立相关管理制度并落实。

第二十二条 经本次业主大会表决通过，本业主大会、业主委员会日常工作经费、工作补贴以及物业管理中其它需要的费用可使用公共收益列支，授权额度如下：

一、业主大会、业主委员会日常工作经费和成员的工作补贴：

- （一）业主大会、业主委员会会议开支（全年合计不超过___元）；

(二) 必要的日常办公等费用（全年合计不超过___元）；

(三) 聘用的专职或者兼职工作人员的工作经费，包括聘请律师、顾问单位、会计等（全年合计不超过___元）。

(四) 委托专业机构对物业服务人履约情况开展评估的费用（全年合计不超过___元）。

(五) 聘请有资质的审计单位对公共收益的收支情况、物业管理委员会工作经费等进行审计（全年合计不超过___元）。

(六) 聘请专家或专业机构对小区进行专项检查的费用，如承接查验等（全年合计不超过_____元）

(七) 业主委员会全体成员的工作补贴每月总计不超过人民币___元，其中主任为___元，副主任___元，其他成员___元。

(八) _____。

二、物业管理方面的其它需要：

(一) 补充住宅专项维修资金。公共收益主要用于补充住宅专项维修资金的，应当按年度补充，补充比例为：_____（应当不低于百分之五十）；

(二) 本物业管理区域公共管理项目添置、升级、更新、改造等费用（单次单项费用在_____元(含) 以下且年度总费用不超过_____元）；

(三) 电梯综合保险、一梯通管等费用（全年合计不超过___元）

(四) _____。

以上费用由业主委员会成员表决且二分之一以上同意方可使用，涉及“本物业管理区域公共管理项目添置、升级、更新、改造等费用（单次单项费用在_____元(含) 以下且年度总费用不超过 _____ 元）”在实际使用前需经业主监事会表决通过后方可使用。

费用超出授权额度的，须经业主大会表决通过方可使用。在使用前按相关规定进行公示。

第二十三条 业主委员会成员出缺时，从候补成员中按照得票顺序依次递补为业主委员会成员。递补后缺额人数仍超过业主委员会成员半数的，区镇应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

第二十四条 有下列情形之一的，业主委员会成员资格自行终止：

(一) 不再是本物业管理区域业主的；

(二) 丧失民事行为能力的；

(三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 依法被限制人身自由的；

(五) _____。

第二十五条 业主委员会成员有下列情形之一的，业主委员会或者业主应当在___日内提请业主大会决定是否予以罢免：

- (一) 阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定的；
- (二) 违反规定使用或者转移、隐匿、毁弃业主大会、业主委员会印章的；
- (三) 转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料的；
- (四) 未经业主大会决定，擅自以业主委员会的名义与物业服务人签订或者解除物业服务合同的；
- (五) 索取、收受物业服务人或者相关单位、个人财物或者其他利益的；
- (六) 挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产的；
- (七) 丧失履行职责能力的；
- (八) 不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；
- (九) 拒不执行法院判决被纳入失信被执行人名单尚未及时撤销的；
- (十) 在物业管理区域内违反消防有关法律法规被有关主管部门或者机构责令整改尚未整改到位的；
- (十一) 在物业管理区域内存在违法违规搭建、装饰装修等行为被有关主管部门责令整改尚未整改到位的；
- (十二) 违反生活垃圾分类管理规定被有关主管部门责令整改拒不改正的；
- (十三) 违反养犬管理规定被有关主管部门责令整改拒不改正的；
- (十四) 泄露业主信息的；
- (十五) 其他情形：(1) _____；
- (2) _____；
- (3) _____。

业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。业主委员会应当在三十日内将有关事项书面报告区镇。

第二十六条 业主委员会在其任期届满前九十日至__（□一百五十日）内，应当书面告知区镇，区镇应当指导和协助业主委员会按照首次业主大会筹备组的规定成立换届选举小组。

换届选举小组应当及时组织召开业主大会会议，按照本议事规则规定选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满、新一届业主委员会产生之前，居（村）民委员会在区镇的指导下，组织业主共同讨论决定物业管理事项。

业主委员会任期届满、全体成员集体辞职或者被依法罢免，但未成立新一届业主委员会，且业主委员会在其停止履行职责之日仍是公共收益管理者的，业主委员会自停止履行职责之日起不得使用公共收益。

第二十七条 换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，业主委员会不得就解聘、选（续）聘物业服务人组织召开业主大会会议。

本业主大会、业主委员会管理公共收益的，应在昆山市管理银行开设公共收益共管账户，公共收益使用前应当向居（村）民委员会报告。本业主大会、业主委员会委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计，（是/否）进行年度财务审计。审计费用从【（从公共收益中列支/由全体业主分摊）（可复选）】。

第二十八条 新一届业主委员会依法成立后，业主委员会应当在十日内将其使用和保管的所有文件、财物、印章移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

对不按时移交的，区镇应当责令其限期移交；拒不移交的，所在地的公安机关应当协助移交。

第二十九条 经本次业主大会表决通过，同意授权本届业主委员会在任期内代表全体业主对下列事项进行诉讼，不再进行单独的表决授权：1、返还公共收益 2、排除妨碍 3、财产损害赔偿。

相关诉讼费和律师费从公共收益中支出。

第三十条 本物业管理区域（是/否）设立业主监事会，监督业主委员会的工作。业主监事会可以详见业主委员会的选举方式产生。结合本物业管理区域的情况，设立业主监事会，由___名成员组成，其中业主成员___名，业主成员实行（差额选举/等额选举）。

业主监事会设主任___名，副主任___名（业主监事会主任由区镇指定人员担任）。

第三十一条 本业主监事（会）履行下列职责：

- （一）接受、收集业主对业主大会、业主委员会的意见、建议；
- （二）查阅业主委员会工作、财务记录，监督业主委员会的工作和财务状况；
- （三）接受业主对业主委员会、业主委员会成员的投诉，并决定是否启动调查程序；
- （四）列席业主大会、业主委员会会议，就特定的事项提出意见和建议；
- （五）对本物业管理区域内实施的具体项目进行监督；
- （六）监督业主大会决定的执行情况；
- （七）_____。

第三十二条 业主监事会成员的条件

- （一）本小区业主或业主直系亲属；
- （二）在六个月内未担任本小区业主代表或业主委员会成员；
- （三）热心公益事业、责任心强、坚持原则；
- （四）有必要的时间和精力；
- （五）具有一定的法律、管理、财务等相关知识；
- （六）业主担任业主监事会成员的，应遵守业主公约，模范履行行业义务，按时交纳物业服务费；

(七)能够履行监事职责，完成业主监事会布置的工作。

社区可推荐社区民警、城管中队工作人员、社区法律顾问担任。

第三十三条 经业主大会表决通过，本小区需公开招投标的重大项目清单如下：

(一) 业主大会委托业主委员会通过公开招投标推荐物业服务人的。

(二) 涉及公共安全的设施设备采购的，金额____元以上，但应急工程的除外。

(三) 涉及公共安全的维修、改造等工程的，金额__元以上，但应急工程的除外。

(四) 5 万（含）元以上的业主共有资产的承包和出租的。

(五) 相关法律、法规规定的必须公开招投标的其他项目（如《必须招标的工程项目规定》〈国家发改委令第16号〉）。

(六) 业主（代表）大会决定或业主大会议事规则规定的其他项目。

第三章 附 则

第三十四条 本议事规则对本物业管理区域内的业主具有约束力。

本议事规则自业主大会会议通过之日起生效。

第三十五条 本议事规则对公告和公示的期限未作具体规定且相关法律法规未作规定的，期限不少于七日。

第三十六条 本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会表决通过的补充内容为本规则的组成部分。

管理规约（示范文本）

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》及相关法律、法规，制定本规约。

第二条 本规约对业主、物业使用人均具有约束力。

第三条 本物业管理区域的基本情况：

（一）物业管理区域名称：_____。

（二）坐落位置：_____。

（三）物业类型：_____。

（四）总建筑面积（平方米）：_____。

（五）物业服务用房____（平方米），其中物业办公及辅助用房____（平方米），
物业商业用房____（平方米）。

（六）物业管理区域四至：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____。

第四条 在物业管理活动中，业主享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定接受物业服务人提供的服务，依法使用物业共用部位、共用设施设备；

（二）享有业主委员会成员的选举权和被选举权；

（三）参加业主大会会议，行使投票权和表决权；

（四）提议召开业主大会会议，对物业管理的有关事项提出建议；

（五）提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；

（六）对物业共用部位和共用设施设备、住宅专项维修资金的使用情况享有知情权和监督权；

（七）监督业主委员会的工作和物业服务人履行物业服务合同；

（八）对侵害本物业管理区域公共利益的行为予以劝阻；

（九）法律、法规规定的其他权利。

第五条 在物业管理活动中，业主履行下列义务：

（一）遵守业主大会议事规则和管理规约，支持物业服务人按照物业服务合同和物业管理制度的实施物业管理活动；

（二）遵守本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）按照物业服务合同的约定支付物业费；

- (五) 按照有关规定交纳住宅专项维修资金;
- (六) 不得损害公共利益和他人合法权益;
- (七) 依法配合物业服务人, 执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施;
- (八) 法律、法规规定的其他义务。

第六条 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(续)聘和解聘物业服务人;
- (五) 使用住宅专项维修资金;
- (六) 筹集住宅专项维修资金;
- (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。

本物业管理区域共有和共同管理权利的其他重大事项包括:

- (一) _____;
- (二) _____;
- (三) _____。

如有其他重大事项, 应当由业主大会决定。

第七条 业主大会通过公开招投标方式选聘品牌优质、信用良好的物业服务人。业主委员会根据业主大会决定, 与选(续)聘的物业服务人签订并履行物业服务合同。

物业服务合同期限届满, 业主没有依法作出续聘或者另聘决定, 物业服务人继续提供物业服务的, 原物业服务合同继续有效, 但是服务期限为不定期。

物业服务合同终止后, 在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前, 原物业服务人继续处理物业服务事项, 维持正常物业管理秩序的, 业主按照原物业服务人的请求支付该期间的物业费。

第八条 相邻业主应当按照方便生活、团结互助、和谐相处的原则, 根据相关法律法规的规定, 妥善处理生态环境保护、供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、动物饲养等方面的问题。

第九条 本物业管理区域内禁止下列行为:

- (一) 擅自改变物业地规划用途;
- (二) 损坏或者违法变动房屋结构;
- (三) 违法搭建建筑物、构筑物;
- (四) 违反规定装饰装修;

(五) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(六) 破坏或者擅自改变房屋外观；

(七) 将车库用于居住、生产经营；

(八) 违反规定停放机动车、非机动车，或者为车辆充电；

(九) 存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；

(十) 制造超过规定标准的噪声、振动或者影响邻居采光、通风；

(十一) 违反垃圾分类管理规定处理垃圾，任意排放污水；

(十二) 从建筑物中抛掷物品；

(十三) 侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；

(十四) 擅自摆摊设点、占道经营；

(十五) 损坏、挪用、停用消防设施设备，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

(十六) 违反规定饲养动物；

(十七) _____。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门。

第十条 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) 执行业主大会和业主委员会做出的有关消防安全管理工作的决定；

(二) 配合物业服务人做好住宅物业消防安全工作；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 遵守住宅装饰装修消防安全有关规定；

(六) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第十一条 业主大会、业主委员会依法承担下列住宅物业消防安全管理责任：

(一) 根据本物业管理区域实际情况，制定消防安全管理专项规约；

(二) 与物业服务人约定消防安全责任和防范服务内容；

(三) 督促业主、物业使用人遵守消防法律规定，对本规约约定的消防安全事项的实施进行监督；

(四) 配合居（村）民委员会依法履行消防安全工作职责，支持居（村）民委员会开展消防工作，并接受其指导和监督；

(五) 监督、协助物业服务人落实消防安全防范服务工作；

- (六) 依法使用住宅专项维修资金，维修、更新、改造共用消防设施、器材；
- (七) 配合政府和有关部门做好消防安全宣传工作；
- (八) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第十二条 业主、物业使用人在对住宅装饰装修时，应当遵守下列管理规定：

(一) 业主、物业使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人；

(二) 不需要申领建筑工程施工许可证的房屋结构改造，禁止拆改房屋的基础、墙、柱、主梁及屋架等主要承重构件，或者超过房屋原设计承载力增加荷载；涉及在楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口，拆除或者部分拆除房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的，业主、物业使用人应当在施工前向县级市（区）住房和城乡建设部门申请房屋结构改造安全行政许可；

(三) 业主、物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务人办理登记手续，签订并严格遵守住宅装饰装修管理协议，不得影响他人生活；

(四) 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位；

(五) 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、物业使用人应及时停止侵害、消除危险、恢复原状并承担相应的赔偿责任；

(六) 合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自移装、拆改；业主、物业使用人在装饰装修住宅中，应当预留共用设备的检修孔，方便共用设备的检修；

(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等；

(九) 应当严格遵守本物业管理区域装饰装修施工时间：上午__时至__时、下午__时至__时；

(十) 节假日和休息日产生噪声或者振动的装饰装修施工约定：_____；

(十一) _____。

业主、物业使用人、装饰装修施工人员等违反本规约规定的，物业服务人可以禁止装饰装修施工人员、机具、材料进入物业管理区域。

第十三条 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；

(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。

监护人应当履行对被监护人安全、文明使用电梯的监护职责。

第十四条 业主、物业使用人应当遵守下列关于车辆行驶和停放的管理规定：

(一) 车辆应当在指定的停车位（停车区域）停放，禁止占用、堵塞消防车通道、公共通道或者其他非指定区域等；

(二) 按照规定或者约定交纳汽车停放费用；

(三) 严格按照交通标识的要求行驶车辆，听从管理人员的指挥，车辆进入本物业管理区域应当按照规定低速行驶；

(四) 爱护停车场设备设施，造成损坏的应当承担赔偿责任；车位禁止堆放杂物、违规安装设施或者改作他用；

(五) 业主、物业使用人对车辆有保管要求的，应当与物业服务人另行签订车辆保管协议；

(六) _____。

第十五条 业主不得违反法律、法规以及本规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，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。

第十六条 业主对其负有维护责任的物业，应当按照有关规定和本规约以及住宅养护标准，定期维修养护。

国家规定的保修期届满后，物业的维修责任，按照下列规定划分：

(一) 业主专有部分，由业主自行维修；毗连部位，由相邻业主共同维修；

(二) 单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由该幢房屋的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

(三) 单幢房屋有两个或者两个以上单元，单元内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由单元内的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；涉及两个或者两个以上单元共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由两个或者两个以上单元的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

(四) 单幢房屋不上人屋顶的维修，由屋顶庇护范围下的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

(五) 单幢房屋可上人屋顶（包括屋面和周边围护），为各层共用的，由屋顶庇护范围下各层业主，按照拥有专有部分面积所占比例承担；为若干层（户）使用的，由使用层（户）的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

(六) 物业全体共有部分的维修、更新、改造，由全体业主按照拥有专有部分面积所占比例承担。

属于人为损坏的，由损坏者负责修复；造成损失的，应当赔偿。

在国家规定的保修期限内，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。

第十七条 物业出现安全隐患，危及公共利益以及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护；责任人不履行维修养护义务的，按照本规约，由物业服务人维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。

业主、建设单位和物业服务人进行维修养护时，有关业主、物业使用人应当予以配合。

第十八条 对在物业管理区域内占用共用部位、共用设施设备的约定如下：

(一) 任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地、绿地或者占用其他共用部位、共用设施设备。确需临时占用、挖掘的，应当采取措施保障安全，并及时恢复原状，造成损失的，应当依法赔偿；

(二) 因维修物业或者公共利益需要，业主确需临时占用、挖掘的，应当征得物业服务人和利害关系人的同意，并依法办理相关手续；物业服务人确需临时占用、挖掘的，应当征得利害关系人同意，事先在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续；

(三) 供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位因维修、养护、改建、扩建等，需要临时占用、挖掘的，应当事先告知业主委员会和物业服务人，在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续；

(四) _____。

第十九条 业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，物业服务人应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。

利用业主的共有部分产生的公共收益，属于业主共有，应当单独列账。

第二十条 公共收益主要用于：

(一) 补充住宅专项维修资金。公共收益主要用于补充住宅专项维修资金的，应当按年度补充，补充比例为：_____（应当不低于百分之五十）；

(二) 委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估的费用；

(三) 业主委员会日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴的费用;

(四) 业主大会决定同意使用的本物业管理区域公共管理项目添置、升级、更新、改造、大修等费用;

(五) _____。

公共收益除上述用途外,不得将公共收益以现金、购买实物等方式分配给业主,具体使用额度及规则根据业主大会议事规则约定。

未经业主大会决定,不得使用公共收益。任何单位和个人不得挪用、侵占公共收益。

第二十一条 公共收益管理者可以制定公共收益的使用规则或者年度使用计划,约定公共收益的用途和使用。在使用规则或者年度使用计划经业主大会决定后,公共收益管理者可以按照约定使用公共收益。

公共收益的使用规则或者年度使用计划应当包括公共收益使用的权限、程序、信息公开、监督方式和用途等内容,业主、业主委员会等可以进行监督。

第二十二条 由业主大会、业主委员会管理公共收益的,业主大会、业主委员会委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计,(是/否)进行年度财务审计。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议对公共收益收支情况进行审计的,业主大会、业主委员会应当委托有资质的第三方机构进行审计。

审计费用从【(从公共收益中列支/由全体业主分摊)(可复选)】。

审计结果应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公示。

第二十三条 业主应当按照规定交纳住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主共有,专项用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的,业主应当按照有关规定以及业主大会的决定,续筹住宅专项维修资金。

本物业管理区域需要使用维修资金的,可以委托物业服务人依法办理申请使用维修资金相关事宜。

第二十四条 物业所有权发生转移时,业主应当与物业服务人结清物业费。

业主转让或者出租物业时,应当将本规约的内容告知受让人或者承租人,并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内,将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业服务人。

第二十五条 本物业管理区域内对业主、物业使用人需要约定的其他事项:

(一) 应当加强对其所有或者使用的窗户、阳台等设施的管理,防止设施、搁置物、悬挂物等脱落、坠落,造成安全事故;

- (二) 应当遵守《苏州市文明行为促进条例》等相关规定；
- (三) 禁止____时至____时使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业；
- (四) 机动车停放管理专项规约（是/否）由物业服务企业另行制定；
- (五) 非机动车行驶、停放、充电等管理：_____；
- (六) 动物饲养：_____；
- (七) _____。

第二十六条 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。

第二十七条 本规约自业主大会会议通过之日起生效。

业主委员会工作规则（示范文本）

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》及相关法律、法规，制定本规则。

第二条 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，执行业主大会的决定事项，对全体业主负责，主动听取业主的意见和建议，接受业主监督，熟悉相关法律、法规并依法、依规履行相应的工作职责。

第三条 本业主委员会的基本情况：

（一）业主委员会名称：_____（“小区备案名称”第*届业主委员会）；

（二）业主委员会办公地址：_____。

第四条 在本物业管理区域内，本业主委员会应当依法履行自治管理职责，配合支持居（村）民委员会开展工作，接受其指导和监督，并积极参与社会治理、文明建设等活动。

本业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向本物业管理区域所在地的区镇备案。

第五条 本业主委员会凭备案回执申请刻制印章，开立银行账户并将印章式样和银行账号书面报告本物业管理区域所在地的区镇。

第六条 本业主委员会印章由业主委员会指定主任以外的专人保管，并按印章管理制度使用。

本业主委员会印章的用印审批人为业主委员会主任。业主委员会主任不签字审批的，由业主委员会会议决定使用印章。

印章保管人有变动的，应当及时移交印章，由业主委员会重新指定印章保管人。

印章应当妥善保管。印章如不慎遗失，保管人应当在第一时间向业主委员会和区镇报告。本业主委员会按照相关规定重新刻制业主委员会印章，并向全体业主公告。印章遗失后造成经济损失或者不良影响的，由印章遗失责任人承担相应的责任。

第七条 本业主委员会会议应当以集体讨论的形式召开。

本业主委员会会议每___个月召开一次。本业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任负责召集。

经本业主委员会主任或者三分之一以上业主委员会成员提议，可以召开临时会议，由提议人召集。

第八条 本业主委员会会议召开前，会议召集人应当提前___日将会议通知、议事内容告知每位业主委员会成员。有业主委员会候补成员、监事的，业主委员会可以邀请其列席会议。

本业主委员会应当做好会议书面记录，由出席会议的全体业主委员会成员签字。

本业主委员会依法作出的决定，应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台向全体业主公告。

第九条 一名业主委员会成员拥有一票表决权。候补成员、监事不具备表决权。

本业主委员会会议应当有过半数业主委员会成员出席方能召开，作出决定应当经本业主委员会成员过半数通过方为有效。会议书面记录由出席会议的成员签字并加盖业主委员会印章后存档。

第十条 本业主委员会开展日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴，从公共收益中列支或者由全体业主分摊，具体由业主大会议事规则规定。

本业主委员会应当建立财务账册，如实记载工作经费的使用情况以及业主委员会成员的工作补贴，不得将单一项目支出分解为多个项目。

第十一条 本业主委员会管理公共收益的，本业主委员会委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计，（是/否）进行年度财务审计。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议对公共收益收支情况进行审计的，业主委员会应当委托有资质的第三方机构进行审计。

审计费用从【（从公共收益中列支/由全体业主分摊）（可复选）】。

审计结果应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公示。

第十二条 本业主委员会应当指定专人负责妥善保管下列文件：

- （一）物业服务人移交的相关资料；
- （二）业主大会、业主委员会等各类会议记录；
- （三）业主大会、业主委员会作出的决议、决定等书面材料；
- （四）各届业主委员会产生、备案的相关材料；
- （五）业主清册及联系方式；
- （六）签订的物业服务合同；
- （七）有关法律、法规和业务往来文件；
- （八）业主、物业使用人的提议、书面意见、建议书；
- （九）共有部分档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件；
- （十）业主委员会工作经费及其成员工作补贴的财务账册；
- （十一）其他有关材料。

上述文件资料发生遗失、损毁等情况的，由相关责任人承担责任；造成损失的，应当赔偿。

第十三条 本业主委员会成员辞职，应当向业主大会或者业主委员会提出书面辞呈并告知居（村）民委员会。

本业主委员会成员出缺时，从候补成员中按照得票顺序依次递补为业主委员会成员。

本业主委员会成员变动的，本业主委员会应当在本物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台向全体业主公告。

第十四条 本业主委员会在其任期届满前九十日至____（□一百五十日）内，应当书面告知区镇。区镇应当指导和协助业主委员会按照首次业主大会筹备组的规定成立换届选举小组。

换届选举小组成立后至新一届业主委员会成立之前，本业主委员会不得就解聘、选（续）聘物业服务人组织召开业主大会会议。

第十五条 本业主委员会应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台向全体业主公告下列信息：

- （一）业主委员会成员和专职、兼职工作人员的姓名、职务、联系方式等信息；
- （二）业主大会议事规则、业主委员会工作规则、管理规约和物业服务合同；
- （三）业主大会、业主委员会的决定；
- （四）业主大会、业主委员会日常工作经费的预算、结算情况；
- （五）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位处置情况；
- （六）业主大会决定由业主委员会管理住宅专项维修资金、公共收益的收支情况；
- （七）_____。

前款第四项、第五项应当每年至少公告一次，第六项应当每半年公告一次；其他事项应当常年公告并及时更新。本业主委员会可以委托物业服务人协助公告信息。

第十六条 本业主委员会成员不得有下列行为：

- （一）阻挠业主大会行使职权，拒绝执行业主大会决定；
- （二）违反规定使用或者转移、隐匿、毁弃业主大会、业主委员会印章；
- （三）转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料；
- （四）未经业主大会决定，擅自以业主委员会的名义与物业服务人签订或者解除物业服务合同；
- （五）索取、收受物业服务人或者相关单位、个人财物或者其他利益；
- （六）挪用或者侵占住宅专项维修资金、公共收益等业主共有财产；
- （七）业主委员会召开会议时，可采用线下或线上方式，采用线下方式的如业主委员会成员 2 次无故不参加会议的，视为自动放弃业主委员会成员资格。
- （八）业主大会议事规则规定的其他情形。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议罢免业主委员会成员资格的，本业主委员会或者业主应当提请业主大会决定是否予以罢免。

第十七条 新一届业主委员会依法成立后，上一届业主委员会应当在十日内将其使用和保管的所有文件、财物、印章移交新一届业主委员会，并做好其他交接工作。

本业主委员会成员资格终止或者被罢免的，应当在三日内将其使用、保管的文件、印章以及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。

第十八条 本业主委员会应当将本年度的财务决算报告以及下一年度的财务预算报告提交业主大会审议。

第十九条 本业主委员会应当建立业主委员会接待制度，负责接待和处理业主、物业使用人的咨询和投诉，调解本物业管理区域内的纠纷。本业主委员会（是/否）于（每月___日/每周___）设立业主公开接待日。

第二十条 本业主委员会应当监督物业服务人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人履约情况。也可以委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估。

第二十一条 其他需要约定的工作规则：

（一）本业主委员会成员应当熟悉财会、管理、法律等专业知识；

（二）_____；

（三）_____；

第二十二条 本业主委员会成员违反本规则造成损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第二十三条 本规则自业主大会会议通过之日起。

第七部分

相关法律法规文件

昆山市人民政府办公室文件

昆政办发〔2025〕12号

市政府办公室关于印发昆山市住宅 区公共收益管理实施细则的通知

昆山开发区、昆山高新区、花桥经济开发区、旅游度假区管委会、各镇人民政府，市各委办局，各直属单位：

《昆山市住宅区公共收益管理实施细则》已经市政府第70次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

昆山市人民政府办公室
2025年2月19日



（此件公开发布）

昆山市住宅区公共收益管理实施细则

第一部分 总则

第一条 为了规范本市住宅区公共收益的归集、使用和管理，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国会计法》《人民币银行结算账户管理办法》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

第三条 市物业管理行政主管部门（以下简称物业主管部门）负责指导和协助各区管委会、各镇人民政府（以下简称属地政府）开展辖区内住宅区公共收益相关管理工作。

属地政府具体负责辖区内住宅区公共收益管理工作的日常监管，加强对公共收益管理单位的监督和指导，督促公共收益管理单位规范公共收益管理行为，组织开展公共收益归集、使用和管理相关培训，调处公共收益管理、使用环节产生的纠纷。

居（村）民委员会负责协助、配合属地政府做好公共收益管理的相关工作，协助做好公共收益管理银行开户工作，履行业主委员会缺失期间公共收益代为管理职责，指导公共收益管

理单位做好交接工作，调处公共收益管理、使用环节产生的纠纷。

第四条 业主、业主委员会应当依照《苏州市住宅区物业管理条例》和本细则的规定，依法负责公共收益的管理、使用和监督。

第二部分 公共收益的获取

第五条 本细则所称公共收益，是指利用业主共有部分产生的收入扣除合理成本之后的收益。其来源一般包括以下内容：

- （一）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；
- （二）利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、道闸，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置广告所得的收益；
- （三）利用业主共有的物业服务用房、架空层等公建配套用房或场地进行租赁或者引进自助售卖机、快递柜等进行经营产生的收益；
- （四）公共收益利息收入；
- （五）相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金、旧设施设备残值等；
- （六）其他依法属于全体业主的收益。

第六条 公共收益的获取应当符合法律法规的规定，不得擅自改变房屋及设施设备的用途，不得妨碍业主和使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。

第七条 前期物业管理阶段，公共收益应当按照《前期物业服务合同》约定的范围、标准获取。

第八条 业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，应当经业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后依法开展。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。

第三部分 公共收益的管理

第九条 业主大会成立前，物业服务企业可以根据前期物业服务合同约定代为管理公共收益，物业服务企业是公共收益管理单位。

业主大会成立后，业主委员会是公共收益管理单位。经业主共同决定，物业服务人可以是公共收益管理单位。

第十条 在我市从事住宅小区公共收益相关管理活动的、与物业主管部门签订管理协议的银行为公共收益管理银行（下称管理银行）。管理银行与公共收益管理平台（下称管理平台）共享数据，共同承担管理平台维护、升级费用，通过管理平台实现收益资金的开户、归集、划拨、对账等功能。管理银行指派专员配合物业主管部门开展线上、线下的账户监管、业务指导工作。

第十一条 管理银行应当按照《人民币银行结算账户管理办法》和本细则等相关规定，在核实公共收益管理单位的相关材料后，

规范办理公共收益管理账户的开立、变更、撤销、资金结算和暂时停止支付业务等手续。

在审计机构对公共收益进行审计、行政机关及其他监管部门对公共收益管理单位进行监督管理时，管理银行应当予以协助。

第十二条 公共收益管理单位应当以住宅物业管理区域为单位开立公共收益管理账户。

公共收益由物业服务企业代为管理的，物业服务企业应在管理银行以物业服务项目为单位单独开设账户，不得与企业其他收支合用一个账户。

公共收益由业主委员会自行管理的，应以业主委员会名义自主选择银行开设专门账户用于存放公共收益，鼓励业主委员会在我市管理银行开设公共收益管理账户。

公共收益管理账户不得以个人或者非公共收益管理单位的其他组织名义开立。

第十三条 公共收益管理单位开立账户的，应当向管理银行提供开立专门账户所需要的材料。前期物业管理阶段，材料包括但不限于前期物业服务合同及备案表、临时管理规约、经办人授权书等；业主大会成立后，材料包括但不限于业主委员会备案回执、业主大会决定（业主共同决定）、管理规约、管理公共收益的委托合同、物业服务合同及备案表、经办人授权书等。业主共同决定的材料是经法定比例业主同意，由公共收益管理单位管理公共收益的通告文书，加盖居（村）民委员会

公章。业主大会决定的材料是业主大会决定，由公共收益管理单位管理公共收益的通告文书，加盖业主委员会印章。

公共收益管理单位在管理银行开立的公共收益管理账户名称应当设为“行政区域名称+住宅小区名称+公共收益”。

公共收益管理账户禁止开通网上银行等电子支付渠道。公共收益管理单位银行结算账户的预留签章应当与公共收益管理单位名称一致。

公共收益管理单位应当将银行、户名、账号等信息书面报告属地政府、居（村）民委员会，并抄告物业主管部门，及时在管理平台更新银行账户信息。

第十四条 公共收益管理单位应当按照《中华人民共和国会计法》等相关规定，设置会计账户，进行会计核算，指定专人负责制作并妥善保管会计凭证、会计账簿、财务报表等会计资料，不得伪造、变造、隐匿、故意销毁公共收益的会计资料。

公共收益管理单位设置会计账簿，应当以住宅物业管理区域为单位设账。

第十五条 代理记账机构、自行记账的公共收益管理单位应按物业服务项目开展记账工作。

每季度、年度由管理平台根据记账内容，按项目自动生成季度和年度财务报表，由管理平台通过“昆物通”自动推送给公共收益管理单位。

第十六条 建立公共收益代理记账制度，由物业主管部门和管理银行共同确定代理记账机构，为将公共收益管理账户开

设在管理银行的物业服务项目提供代理记账服务。提倡数字化赋能，运用云技术、智能软件和人工智能等先进技术提供记账功能。前期物业管理期间公共收益实施代理记账制度。由代理记账机构进行记账的公共收益管理单位，应在下一季度的第一个月底前，将相关原始凭证提交代理记账机构，由代理记账机构上传至管理平台。

自行记账的公共收益管理单位，应在下一季度的第一个月底前自行将相关原始凭证上传至管理平台。鼓励自行记账的公共收益管理单位引入代理记账机构实施公共收益的记账工作，相关费用通过市场化方式自行协商解决。

第十七条 公共收益由物业服务企业代管、代收的，物业服务企业应当在扣除物业服务合同约定的管理成本后，将公共收益实时转入公共收益管理账户。无法实时转入的，应当于每季度第一个月底前，将上一季度公共收益交存至公共收益管理账户。

公共收益由业主委员会自行管理的，公共收益应按实际发生进入公共收益管理账户。

第四部分 公共收益的使用和监管

第十八条 公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可按照业主大会的决定用于以下内容：

（一）业主大会、业主委员会日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴，业主委员会专职或者兼职工作人员的工作经费；

（二）对公共收益的代理记账和审计费用；

（三）共用部位、共用设施设备的维修、养护、更新、改造费用，但物业服务合同另有约定的除外；

（四）购买房屋、电梯等综合商业保险；

（五）抵扣物业服务费用或公共能耗费用等合法支出；

（六）物业管理方面的其他需求。

第十九条 前期物业管理阶段，按照《苏州市住宅区物业管理条例》的有关规定，物业服务企业可以将公共收益按年度补充住宅专项维修资金。

公共收益的分配，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第二十条 业主大会成立后，由业主委员会根据小区议事规则和管理规约规定，并在属地政府、居（村）民委员会的指导下，制定公共收益使用规则、使用计划方案，提交业主大会依法表决通过后，由公共收益管理单位组织实施。

第二十一条 建立公共收益使用报告制度，公共收益管理单位在公共收益使用前后，应当向居（村）民委员会报告。

公共收益使用前，公共收益管理单位应在管理平台中发起使用报告，并附项目预算、业主委员会或物业服务项目议事会决策记录等附件材料，提交后由平台自动将使用报告流转至居（村）

民委员会。同时，公共收益管理单位在平台中导出《昆山市小区重大事项请示报告单》，加盖印章后，书面提交居（村）民委员会。

公共收益使用后，代理记账机构或自行记账的公共收益管理单位在管理平台内记账，由管理平台将公共收益的使用项目、金额、日期等事项流转至居（村）民委员会。记账的项目必须与使用前报告给居（村）民委员会的项目一致。

业主大会授权业主委员会在一定范围内使用公共收益事项的，业主委员会根据授权决定公共收益支出的，应当及时向居（村）民委员会报告。

第二十二条 公共收益用于住宅小区内共用部位、共用设施的维修、更新、改造的，使用程序应当参照维修资金相关管理规定。

符合应急维修情形但相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，属地政府和物业主管部门应当督促业主和业主委员会或者相关责任人限期维修，也可以组织代为维修。代为维修费用经审核或者审计后，向业主公示并在公共收益中列支。

第二十三条 物业服务人或者业主大会授权的业主委员会应当签订公共收益经营管理书面合同或者协议，并在签订之日起七日内，在小区显著位置和“昆物通”公示，公示期不少于三十日。

第二十四条 公共收益管理单位，应当每月与银行核对公共收益账目，并在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共

收益信息在小区出入口、公告栏、单元门厅等显著位置和“昆物通”公示，公示期不少于三十日，主要包括：

- （一）公共收益管理账户的银行、账号、名称；
- （二）公共收益收入、支付的项目、具体金额等相关信息；
- （三）公共收益管理账户余额等相关信息；
- （四）公共收益使用和管理的其他情况。

相关公示材料应当留存备查，接受业主、业主委员会、居（村）民委员会、属地政府和物业主管部门的监督。

第二十五条 资产清单公示由公共收益管理单位对物业服务项目中的业主共有资产进行排查，在管理平台中填报资产信息。鼓励聘请专业机构开展承接查验工作，对小区共有资产进行排查。

资产发生变动的，公共收益管理单位应在平台内及时更新资产信息。

第二十六条 公共收益公示在线上线下同步进行。

线上公示由管理平台在“昆物通”向业主自动推送所绑定房屋的物业服务项目公共收益管理账户的实时变动情况、季度/年度公示表和资产公示表。

线下公示由公共收益管理单位在管理平台中导出物业服务项目资产公示表，加盖公章后在物业服务项目的显著位置长期公示，接受业主监督。

第二十七条 公共收益管理单位应当聘请第三方审计机构于每年一季度末前，对上一年度公共收益的收支情况进行财务审

计业主委员会作为公共收益管理单位的，还应在任期届满前，对其管理的公共收益的收支情况进行审计。物业服务企业作为公共收益管理单位的，还应当进行物业服务合同期满的财务审计。

审计工作接受属地政府的指导和监督。审计报告应详细列明收益的具体来源、分配比例和使用情况。审计结果应当在小区显著位置和“昆物通”公示，公示期不少于三十日。

业主对公示内容有异议的，公共收益管理单位应当自受理异议申请五日内接受业主查询。业主对查询内容仍有异议的，公共收益管理单位应当自收到异议之日起七日内书面答复。

业主对答复仍有异议的，属地政府或者居（村）民委员会应当及时协调处理。经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名向属地政府或者居（村）民委员会提出书面异议的，属地政府或者居（村）民委员会另行组织审计，审计费用由联名业主先行垫付。审计结果异议成立的，审计费用从公共收益中列支；审计结果异议不成立的，审计费用由联名业主共同承担。

公共收益管理单位逾期不组织审计的，业主可以向属地政府提出审计。属地政府应当督促公共收益管理单位限期组织审计，期满后仍未组织审计的，属地政府可以应业主要求组织审计。审计费用在公共收益中列支。

第二十八条 建立抽查审计制度，由物业主管部门和管理银行共同确定第三方审计机构。以属地政府为单位，以一定比例

对物业服务项目开展财务收支审计，抽查比例由属地政府自行确定，但每年抽查的比例不得低于辖区内物业服务项目总数的10%。

审计结束后，公共收益管理单位应及时将审计报告和整改情况上传至管理平台，由“昆物通”推送给本项目业主，同时在物业服务项目显著位置进行公示，公示期不少于三十日。

第二十九条 物业服务人是公共收益管理单位的，应当在前期物业服务合同或者物业服务合同终止之日起十五日内，将公共收益及相关资料移交给业主委员会。

第三十条 依法成立新一届业主委员会的，上一届业主委员会应当在十日内，将公共收益及相关资料移交给新一届业主委员会。

业主委员会任期届满、成员集体辞职等原因不能正常履职，且未能换届成立新一届业主委员会的，上一届业主委员会应当在停止履行职责之日起十日内，将公共收益及相关资料移交给居（村）民委员会代为管理。居（村）民委员会应当及时向管理银行书面告知业主委员会停止履职等相关事项。新一届业主委员会产生后，居（村）民委员会与其进行移交。

第三十一条 原公共收益管理单位自停止履行职责之日起不得使用公共收益，管理银行应当暂停账户支付业务；新公共收益管理单位应当自履职之日起三日内完成公共收益管理账户的相关变更手续。

第五部分 附则

第三十二条 因不可抗力等原因造成物业灭失或者其他情形需要对公共收益进行结算的，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

法律法规另有规定的，依照其规定。

第三十三条 挪用、侵占公共收益的，由物业主管部门、属地政府根据《苏州市住宅区物业管理条例》等法律法规予以处理，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

按照相对集中行政处罚权的规定应当由其他执法主体实施的，依照其规定执行。

业主发现业主委员会、物业服务企业、记账机构有违反本物业服务项目《管理规约》《业主大会议事规则》相关约定的行为，业主可以向属地政府、物业主管部门投诉举报，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

第三十四条 物业管理委员会代行业主大会、业主委员会职责的，参照本细则执行。

第三十五条 非住宅物业公共收益的使用和管理，可以参照本细则执行。

第三十六条 本细则施行前，业主委员会、物业服务企业已在银行开立账户管理利用共用部位、共用设施设备进行经营所得收益的，业主委员会、物业服务企业应当按照本细则规定在管理银行完善账户开户资料或者办理相应变更手续。

公共收益管理单位应于2025年4月1日前，将属于全体业主的公共收益资金全部打入按照本细则依法开立的公共收益管理账户。

第三十七条 本细则自2025年3月1日起实施。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市委各部门，
市法院，市检察院，市各民主党派，各群众团体。

昆山市人民政府办公室

2025年2月19日印发

昆山市党建引领小区治理（物业管理） 和阵地建设领导协调机制办公室

关于印发《昆山市住宅小区“业标镇管” 工作指导规则（试行）》的通知

各区镇、市党建引领小区治理（物业管理）和阵地建设领导协调机制成员单位：

现将《昆山市住宅小区“业标街管”工作指导规则（试行）》发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

昆山市党建引领小区治理（物业管理）和
阵地建设领导协调机制办公室

2025年8月13日

昆山市住宅小区“业标镇管”工作指导规则

（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步健全党组织领导下的小区治理机制，规范住宅小区重大项目交易行为，根据相关法律法规规定，贯彻《开展党建引领“海棠红·幸福里”建设工作方案》精神，结合我市实际制定本规则。

第二条 “业标镇管”是指住宅小区重大事项经小区业主（代表）大会决定或按业主大会议事规则规定，以业委会为招标人；未成立业主大会的，以物管会为招标人。招标人应接受属地政府的指导和监督，依托公共资源交易平台实施招投标活动，中标结果作为业主共同决定。

第三条 “业标镇管”应当遵循党委领导、政府指导、业主自治相结合的原则，推动住宅小区重大项目交易规范化、公开化、透明化。“业标镇管”应当尊重住宅小区招投标活动的主体和权益，保证招投标活动的自主性、独立性、完整性。

第四条 筹备首次业主大会会议或业委会（物管会）换届时，应当制定或修订包含本住宅小区需公开招投标的重大项目清单的业主大会议事规则。下列项目应当列入需公开招投标重大项目清单：

（一）业主大会委托业委会（物管会）通过公开招投标推荐物业服务人的；

- (二) 业主共有资产的承包和出租的；
- (三) 涉及公共安全的设施设备采购的，但应急工程的除外；
- (四) 涉及公共安全的维修、改造等工程的，但应急工程的除外；
- (五) 5万（含）元以上的业主共有资产的承包和出租的；
- (六) 相关法律、法规规定的必须公开招投标的其他项目（如《必须招标的工程项目规定》〈国家发改委令第 16 号〉）；
- (七) 业主（代表）大会决定或业主大会议事规则规定的其他项目。

尚未召开业主大会制定或修订业主大会议事规则的，本届业委会（物管会）应当依照本规则规定的需公开招投标的重大项目清单实施。

第五条 各区镇负责指导和监督业委会（物管会）依法履行职责，做好住宅小区重大事项决策“三审两公开一备案”制度落实及党组织建设；市公共资源交易主管部门负责指导各区镇和招标人开展“业标镇管”业务工作；市住建局负责指导和协助区镇开展物业管理相关工作；其他有关职能部门按照各自职责，依法推进“业标镇管”工作。

各区镇负责推动住宅小区“业标镇管”工作，优化办理流程，提高工作效率，并协助提供招投标活动场所、设施和技术支持。

第二章 组织实施

第六条 业委会（物管会）可以委托招标代理机构或者自行开展招投标活动，并接受属地区镇的指导监督。招标公告拟定后，应当由属地区镇在公共资源交易平台上发布招标公告；业委会（物管会）还须在小区的公开栏及数字服务平台上发布招标公告。

第七条 招标公告须载明招标人的名称和地址、招标项目的性质、数量、实施地点和时间以及投标人条件、报名方式、获取招标文件的办法等事项并注明属地区镇监督举报电话及邮箱，广泛接受小区业主监督。

第八条 业委会（物管会）不得以不合理的条件限制或者排斥潜在投标人，严禁肢解招标项目、化整为零或者以其他方式规避公开交易。

第九条 业委会（物管会）应当自中标结果确定后3个工作日内，在住宅小区公开栏、公共资源交易平台及数字服务平台对中标结果进行公告。

第十条 经招标人和招标代理机构约定，招标代理服务费可以由中标人承担，招标人或者招标代理机构应当在招标文件中注明。

第十一条 经业主（代表）大会决定或根据业主大会议事规则规定，不采用公开招投标的项目，应当依照本规则确定的原则和程序实施，并建档备查。

第三章 监督处置

第十二条 各区镇对招投标过程中发现的问题，应当及时牵头调查核实，依法依规处理；市公共资源交易主管部门和市住建局应当予以指导和协助。

第十三条 “业标镇管”工作开展情况作为住宅小区考核评价的主要依据之一，同时作为各项评先评优的重要参考。

第四章 附 则

第十四条 本规则实施对象为住宅小区、住宅和非住宅混合小区。

第十五条 本规则自发布之日起开始施行。



物业管理招标文件



中华人民共和国民法典
(节选)



《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》



《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》



《物业管理条例》



《江苏省物业管理条例》



《苏州市住宅区物业管理条例》