

上海市房屋管理局文件

沪房物业〔2026〕85号

上海市房屋管理局 关于印发《业主大会议事规则示范文本》 的通知

临港新片区管委会、各区住房保障房屋管理局，各相关单位，各建设单位、业主大会：

为深入贯彻党建引领物业治理的总体要求，构建党委领导、政府主导、居民自治、多方参与的住宅小区治理格局，完善业主自我管理模式，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，结合本市物业管理实际情况，制定《业主大会议事规则示范文本》。各业主大会、业主委员会要结合小区管理实际情况，

及时制定、修改完善《业主大会议事规则》。

2026年6月15日

（此件公开发布）

上海市房屋管理局办公室

2026年6月18日印发

业主大会议事规则

(示范文本)

第一章 总则

第一条 基本原则

为了规范_____（小区名称）住宅小区业主大会的议事活动，维护业主的共同利益和合法权益，根据相关法律法规，结合本住宅小区实际，制定本住宅小区业主大会议事规则（以下简称本规则）。

第二条 基本情况

本住宅小区业主大会名称：上海市_____区_____小区业主大会。（以业主大会备案证为依据。）

业主委员会办公用房地址：_____。

本住宅小区因物业类型、自然区隔、配套设施、分期开发等因素，存在将一个物业管理区域合理划分为_____个独立议事业主小组，实行本住宅小区统一管理、业主小组议事的物业管理模式，具体如下：_____。

第三条 生效

本规则自_____年_____月_____日业主大会会议通过之日起生效。本规则未尽事项由业主大会依法补充，补充条款为本规则的组成部分，并到项目所在地乡、镇人民政府或者街道办事处（以下简称属地街镇）办理本规则的变更备案。

业主小组推选业主代表出席业主大会会议、决定本小组范围内共有部分的维修、更新、改造、养护等事项的议事规则参照本规则执行。

第二章 业主大会

第四条 业主大会备案

本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，自全体业主首次表决通过本物业管理区域管理规约和本规则之日起运作。

首届业主委员会、筹备组或者物业治理委员会应当依法依规向属地街镇办理业主大会备案手续，获取业主大会备案证明和印章刻制证明。

第五条 业主大会议事内容

下列事项由业主大会会议作出决定：

- (一) 制定和修改本规则；
- (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委员；
- (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；
- (九) 利用共有部分从事经营活动；
- (十) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

上述第（一）项至第（八）项事项均不得授权业主委员会会议作出决定。

上述第（五）项至第（十）项事项仅涉及部分共有部分的，由共有部分的业主依法作出决定。

第六条 业主大会会议

业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会会议召集人应于会议召开 15 日前将会议时间、地点、议题、议程和讨论方案等予以公告。

业主大会会议不得对已公告的会议议题以外的事项进行表决。

第七条 业主大会定期会议

业主大会定期会议由业主委员会在每年的第一季度组织召开。

业主大会定期会议审议以下内容：

- (一) 上一年度业主委员会工作报告；
- (二) 上一年度物业服务企业年度工作报告；
- (三) 上一年度专项维修资金使用情况；
- (四) 上一年度利用共有部分获取收入情况；
- (五) 上一年度公共收益收支情况；
- (六) 本年度业主委员会工作计划；
- (七) 房屋体检报告和本年度维修计划（适用于房屋满 20 年小区和维修后满 5 年小区）。

第八条 业主大会临时会议

有下列情形之一的，业主委员会应组织召开业主大会临时会议：

- （一）百分之二十以上业主提议的；
- （二）业主委员会依法决定的；

业主提议召集业主大会临时会议的，应当提供业主签名的书面提议资料，提议资料包括业主大会议事范围的议题、业主本人的签名、联系电话、不动产权证与身份证复印件，业主委员会应当按照有关规定核实提议人的业主身份。

第九条 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、互联网形式进行。

（一）集体讨论形式

以_____（自然幢/门牌幢/楼层/车库）为单位成立业主小组。业主小组由该（自然幢/门牌幢/楼层/车库）的全体业主组成，并推选1名业主代表。未经业主小组同意，业主代表不得委托代理人代表本业主小组参加业主大会会议。

业主代表应当在参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项以表决票形式书面征求该业主小组全体业主的意见，并在业主大会会议上如实反映。

（二）书面征求意见形式

经业主委员会会议决定并公告后，可采用以下第___种书面征求意见方式：

1. 在本住宅小区主要出入口、公告栏等处设立投票箱，由业主自行将表决票投入，由业主委员会组织公开开箱、统计；
2. 由业主委员会组织工作人员逐户送达、回收表决票；
3. 以自然幢为单位推选业主代表。业主代表应当于参加业主大会会议3日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求其所代表业主的书面意见，表决票应当经业主本人签字。业主代表在大会上必须如实反映所代表业主的集体意见并进行投票，不得擅自决定。

（三）互联网形式

通过上海市物业管理监管与服务信息平台（以下简称市物业监管服务平台）或者_____进行。业主委员会负责组织发起投票并公布表决结果。

业主通过互联网方式表决确有困难，要求提供纸质方式的，业主委员会应当提供。

（四）禁止重复投票

禁止同一业主就同一事项在同一投票期内以不同方式重复投票。

业主大会会议由业主委员会负责召集。业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可请求属地街镇责令业主委员会限期召集。

第十条 委托代理人

(一) 业主为自然人的，可书面委托本住宅小区内其他业主或者_____作为代理人，代其签收表决票、参加业主大会会议。代理人须持委托书，并按委托人的意见投票。

(二) 业主为法人或者其他组织的，应书面委托代理人参加业主大会会议。

(三) 每名代理人接受委托的业主人数上限为：____人/业主总人数的____%/
无上限。

第十一条 业主大会会议召开的程序

(一) 会前准备

业主委员会应当做好如下会前准备工作：

1. 拟定并公示草案，公示期不少于7日。公示期内收到修改意见的，业主委员会应当研究处理，必要时对草案作相应修改后重新公示，公示期满无修改意见的，形成正式方案并公告；

2. 确定会议形式，制作表决票，确定投票权数；

3. 依据回避原则确定发票人、计票人和监票人，可以采取抽签的方式确定。

(二) 发布公告

会议召开15日前，业主委员会将会议时间、地点、形式、议题、议程、讨论方案、发票人、计票人、监票人在线下或者线上公告，并书面邀请属地街镇、居民委员会或者村民委员会（以下简称居（村）委会）派代表参加。

(三) 制作和送达表决票

按本规则第十二条约定方式送达。

(四) 统计表决票

业主委员会按公告的时间、地点统计票数。

地下机动车车位专有部分计入/不计入业主专有部分的人数和建筑面积。

有效送达的表决票，业主在约定时间内未表示意见的，按第十三条认定。

当人数票与面积票均达到法定比例但排序不同时，以人数票/面积票得票数排序为准；排序相同者，再以人数票/面积票得票数排序为准；人数票与面积票均相等的，抽签确定排名顺序。

（五）发布决议

业主委员会根据统计结果形成业主大会决议，在线上、线下公告，并做好书面记录存档。

第十二条 业主大会会议通知与表决票送达

（一）通知与公告

业主委员会应当在会议召开 15 日前，将会议时间、地点、形式、议题及表决票等内容，通过以下第____种方式通知全体业主：

1. 在物业管理区域内的公告栏、主要出入口等显著位置书面公告；
2. 通过市物业监管服务平台或者本住宅小区经实名认证的业主微信群、微信公众号等线上方式发布公告；
3. 按管理规约约定的业主通讯地址邮寄或者专人送达。

（二）有效送达方式

履行前款通知与公告义务，即视为已向全体业主送达会议通知。对_____业主，以下任一方式完成，亦视为有效送达：

1. 专人送达，并由业主或者同住成年家属签收；
2. 按市物业监管服务平台或者管理规约中预留的电子联系方式（如手机短信、电子邮件）发送成功；
3. 在以上两种方式无法送达的情况下，投入业主位于本物业管理区域内的信报箱或者专有部分门口。

第十三条 表决认定规则

业主大会会议表决采用记名投票的方式进行。

一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票应当关联该专有部分的投票权数。

本住宅小区采用第____种规则：

（一）有效送达的表决票，业主在投票截止时间前未表示意见的，视为参与表决，并按下列第____种方式处理：

1. 视为同意已表示意见的多数票意见；
2. 视为弃权；
3. 视为_____。

(二)有效送达的表决票，业主在投票截止时间前未表示意见的，视为未参与表决。

第十四条 回避原则

业主大会讨论决定相关议题事项时，与该议题事项存在利害关系的下列人员，不得担任业主大会会议的发票人、计票人和监票人：

- (一) 业主委员会委员、候补委员（如有）本人、配偶及其直系亲属；
- (二) 本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；
- (三) 本物业管理区域物业服务企业员工；
- (四) 其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

本物业管理区域业主大会发票人、计票人和监票人由业主委员会或者换届小组在会议召开前____天内在本小区召集，通过抽签的方式确定并予以公示。

第十五条 基层指导

业主委员会应主动邀请属地街镇党（工）委、居民区党组织参加业主大会、业主委员会会议，同时还应接受属地街镇、居（村）委会的指导和监督。日常运作中的矛盾纠纷，可提交属地街镇或者居（村）委会设立的人民调解委员会协调解决。

第十六条 业主大会决定的约束力

业主大会会议依法依规作出决定，对本物业管理区域内的全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会会议召集人应当在业主大会会议作出决定之日起3日内将决定予以公告。

第三章 业主委员会

第十七条 业主委员会备案

业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大会、业主的监督。业主委员会自业主大会选举产生业主委员会之日起成立。

业主委员会应当自成立之日起30日内，向属地街镇办理业主委员会备案手续，获取业主委员会备案证明和印章刻制证明。

第十八条 业主委员会职责

本物业管理区域业主委员会履行下列职责（包括但不限于）：

- (一) 召集业主大会会议，报告年度物业管理的实施情况、业主委员会履职情况；

- (二) 执行业主大会决定，处理业主大会的日常管理事务；
- (三) 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；
- (四) 拟订业主大会年度财务预算方案和决算方案；
- (五) 拟订物业共有部分经营管理方案以及收益的管理、使用和分配方案；
- (六) 拟订印章管理、财务管理、档案管理、停车管理、宠物管理、装饰装修管理等规章制度；
- (七) 监督专项维修资金的使用以及组织专项维修资金的补建、再次筹集；
- (八) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业费，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
- (九) 监督管理规约的实施，对业主违反管理规约的行为进行制止；
- (十) 业主大会赋予的其他职责。

采取酬金制物业服务计费方式的，业主委员会还应履行下列职责：

- (一) 确认年度物业服务资金预算；
- (二) 拟订年度预算外项目的方案；
- (三) _____。

采取自行管理物业的，业主委员会还应履行下列职责：

- (一) 确定自行管理的内容、标准、费用、期限及其他事项；
- (二) 对自行管理机构进行监督与协助；
- (三) _____。

第十九条 业主委员会委员组成

业主委员会组成人数为单数，本物业管理区域委员共____名，候补委员共____名（如有）。候补委员（如有）可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

业主委员会设主任一名、副主任____名，由业主委员会从委员中选举产生。

业主委员会设立人员负责日常事务和财务管理的具体事务：

- (一) _____，其具体职责是_____。
- (二) _____，其具体职责是_____。

第二十条 业主委员会选举规则

业主委员会委员、候补委员（如有）的首轮选举应当获得参与表决专有面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

如果首轮选举未能足额选出委员和候补委员（如有）的，从尚未当选的候选人中

依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人；以此类推，直至足额选出委员。

第二十一条 日常会议制度

业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）每两个月至少召开一次例会；经三分之一以上委员提议或者主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会临时会议；

（二）会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任召集；

（三）委员因故不能参加会议的，应当提前1日向业主委员会召集人作出说明；

（四）会议召集人应当提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员；遇紧急维修情况，会议召集人应自收到紧急维修方案的7日内召集委员开会，会议通知及有关材料可以通过_____送达每位委员；

（五）会议应当有全体委员人数过半数委员出席，一名委员拥有一票表决权，作出决定应当经过半数委员同意。业主委员会委员在进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权；

（六）做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会作出的决定，应在作出决定之日起3日内，将会议情况以及决定事项予以公告，并告知居民区党组织、居（村）委会。

召开业主委员会会议应当邀请居（村）委会列席。

第二十二条 印章管理制度

业主委员会应当依法申请刻制业主大会和业主委员会相关印章。

本物业管理区域业主大会印章由_____保管，业主委员会印章由_____保管，业主大会财务专用章由_____保管，并按印章管理制度使用。

印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或者转交他人。如因故需要转交他人保管或者使用的，必须办理移交手续，并按附件填写本物业管理区域《上海市（小区）业主大会、业主委员会印章使用（借用）登记表》。

根据本规则约定使用业主大会印章、业主大会财务专用章的情形，具体如下：

（一）经业主大会或业主小组会议表决通过的事项；

（二）业主大会授权范围内的业主共有资金收支证明。

根据本规则约定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

（一）经业主委员会依法讨论决定的事项；

（二）会议通知；

(三) 业主委员会授权范围内的业主共有资金收支证明。

违反印章使用规定,造成经济损失或者不良影响的,由责任人承担相应的法律责任。印章遗失,按相关规定程序补办重新刻制。

第二十三条 资料管理制度

业主委员会应当做好以下事项的记录:业主大会会议、业主委员会会议、物业服务合同及共有部分经营合同的协商签订活动,以及物业管理中的各项重要事项。同时,应妥善保管下列资料:

- (一) 业主大会备案证、业主委员会备案证;
- (二) 业主大会、业主委员会会议记录、纪要;
- (三) 业主委员会决定、业主大会或业主小组决议、决定等书面材料;
- (四) 业主及业主代表名册;
- (五) 管理规约、本规则及本住宅小区其他业主自我管理制度;
- (六) 业主共有资金开户资料、财务原始凭证及相关会计资料,物业服务合同、共有部分经营合同等;
- (七) 有关法律、法规和业务往来文件;
- (八) 物业管理中其他重要事项的记录:_____。

业主大会、业主委员会资料,由业主委员会指定专人保管并接受业主查询,具体制度如下:_____。

业主大会委托物业服务企业或者代理记账机构进行账务管理的,业主委员会应当及时将专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费等资金使用决议抄送给账务管理单位。

业主有权依法查阅与物业管理活动相关的业主大会、业主委员会会议资料,并有权就物业管理事项向业主委员会提出询问,业主委员会应当及时予以答复。

第二十四条 信息公开制度

业主委员会应定期将工作情况通报全体业主,接受业主查询所保管的物业管理信息,接受全体业主的监督。

业主委员会应当及时公布物业管理中的各项决定和重大事项,每季度第一个月15日前公布上一季度公共收益收支情况,每年1月、7月公布前6个月专项维修资金收支情况。下列事项应当在作出、形成、发生之日起3日内,在本住宅小区内以及线上向业主公示或者公告:

- (一) 业主大会决议；
- (二) 业主委员会决定；
- (三) 业主委员会委员资格终止、变更情况；
- (四) 物业服务合同、共有部分经营合同等签订情况；
- (五) 专项维修资金和公共收益的收支、审计情况，以及业主委员会工作经费审计结果；
- (六) _____。

发生紧急维修的，业主委员会应在启动前和完成后及时向全体业主公示维修事项、费用预算及实际支出，并接受业主查询。

第二十五条 定期接待制度

业主委员会通过现场接待、电话接待、电子邮箱、业主联系箱等方式，建立定期接待制度。

业主委员会设置业主接待登记簿，由接待委员进行书面记录。能当即回复的，当场答复；不能当即回复的，在____日后回复。

第二十六条 业务学习制度

业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识学习，参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。具体制度如下：_____。

第二十七条 定期报告制度

业主委员会应当定期向居民区党组织、居（村）委会报告工作。在修改业主大会议事规则或者管理规约、动用超过_____万元的大额专项维修资金、分配或者动用全体公共收益、调整物业服务标准、收费标准、收费方式、解聘选聘物业服务企业、改造更新共用设施设备或者相关场地、_____等涉及业主在物业管理活动中共同利益的重大事项动议前，业主委员会应主动向居民区党组织、居（村）委会报告。

第二十八条 矛盾协调制度

业主委员会应当积极协调处理业主之间、业主与物业服务企业之间的矛盾和纠纷，对业主违反管理规约的行为进行制止；对物业服务企业不按照物业服务合同约定提供各项服务的，督促其整改并依法依规追究其违约责任。属地街镇或者居（村）委会设立的人民调解委员会进行协调解决的，业主委员会应当积极配合。

第二十九条 业主委员会委员、候补委员资格终止

(一) 有下列情形之一的，业主委员会委员、候补委员（如有）资格自然终止：

- 1、已不再是本物业管理区域内业主的；
- 2、以书面形式向业主委员会提出辞职的。

委员提出书面辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在小区内公告。

(二) 因健康等原因无法履行职责且未提出辞职的；经业主大会会议讨论通过，其委员资格终止；

(三) 有下列情形之一的，业主委员会应当中止该委员履行职责，向全体业主公告，提请业主大会罢免其委员职务，并向居（村）委会书面报告。业主委员会未决议中止或者未提请业主大会罢免其委员职务的，由属地街镇责令业主委员会提请业主大会罢免委员职务：

- 1、拒不召集业主委员会会议的；
- 2、一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；
- 3、违反书面承诺的；
- 4、拒绝、拖延提供物业管理有关的文件资料、印章，妨碍业主大会、业主委员会正常运作；
- 5、擅自使用业主大会、业主委员会印章；
- 6、伪造或者指使他人伪造业主关于业主大会会议的表决票、书面委托书或者签名；
- 7、非法收受建设单位、物业服务企业以及其他有利害关系的单位或者个人提供的利益；
- 8、其他损害业主共同利益的行为。

业主委员会委员出现空缺，符合条件的候补委员（如有）依次递补，即由业主委员会从候补委员（如有）中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，在公示结束之日起15日内，按规定向属地街镇备案。全部候补委员（如有）递补为委员后，委员人数仍不足二分之一的，业主委员会终止履行职务，由居（村）委会组织业主对本住宅小区进行管理，直至新一届业主委员会选举产生。

第三十条 书面承诺制度

业主委员会委员应当每年对照本人签订的业主委员会委员候选人承诺书进行自我评估；违反书面承诺的，应当主动提出辞去业主委员会委员。

第三十一条 业主委员会成员资格终止与资料移交

（一）主任、副主任资格终止的处理

业主委员会主任或副主任委员资格终止的，业主委员会应当自终止之日起____日内召开会议，重新选举产生业主委员会主任、副主任。

（二）资格终止委员的移交义务

业主委员会委员（含主任、副主任）资格终止的，应当自终止之日起____日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交业主委员会继任委员（含主任或者副主任）；继任人选尚未产生的，移交给业主委员会或者属地街镇指定的业主委员会委员。

（三）换届改选时的整体移交

业主委员会应当自换届改选小组成立之日起10日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交属地街镇保管。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，属地街镇应当及时提供。

（四）拒不移交的处理

业主委员会、业主委员会委员拒不履行移交义务的，新一届业主委员会可以请求属地街镇督促移交。

第三十二条 业主委员会委员赔偿责任

业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或者他人造成损失的，由委员本人依法承担赔偿责任。

业主委员会违法或者超越职权作出的决定，给业主或者他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员依法承担赔偿责任。

第三十三条 启动换届程序

每届业主委员会任期____年，委员、候补委员（如有）任期与业主委员会任期相同。

业主委员会任期届满5个月前，应当书面报告属地街镇，并积极配合做好换届改选工作。

第三十四条 注销清算

业主大会、业主委员会注销的，在注销前，业主大会、业主委员会应当在属地街镇的监督下，做好业主共同财产清算工作。

第三十五条 业主委员会工作经费

业主委员会工作经费的来源、日常使用由业主大会决定。

业主委员会应当建立其委员、候补委员（如有）、财务等人员的经济台账，每半年公示业主委员会委员、候补委员（如有）交纳专项维修资金、物业费、停车费情况以及停车位使用情况，接受全体业主监督。

第四章 附则

第三十六条 法律适用

本物业管理区域内有关事项，本规则未作出具体约定的，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等法律法规、规范性文件相关规定执行。

_____业主大会（公章）

年 月 日

