

# \_\_\_\_\_小区第\_\_\_\_\_届业主委员会选举办法

(示范文本 2023)

根据《金华市物业管理条例》(下称《条例》)等相关法律法规规章之规定,结合本小区实际情况,制定本办法。

## 一、业主委员会委员、候补委员组成

本次业主大会将选举产生第\_\_\_\_\_届业主委员会,该届委员会由\_\_\_\_\_名委员组成,另设候补委员\_\_\_\_\_名。

业主委员会委员、候补委员实行等额选举或差额选举,差额比例不低于百分之二十,本届业主委员会委员、候补委员正式候选人(以下简称候选人)的人数为\_\_\_\_\_人。

## 二、候选人产生办法

### (一) 候选人资格条件要求

1.根据《条例》第十六条规定,业主委员会委员、候补委员应为本物业管理区域的自然人业主或单位业主授权的自然人代表,并符合下列条件:

(1) 具有完全民事行为能力;

(2) 本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业任职;

(3) 书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

2.有下列情形之一的,不得作为候选人参选:

(一) 违反国家法律法规,正在被立案侦查,或曾受过刑事处罚未满三年的;

(二) 违反党纪党规,正在被立案调查,或曾受过留党察看及以

上党纪处分未满三年的；

（三）参与邪教组织，或非法组织参与集体上访，影响社会稳定的；

（四）利用黑恶势力干预小区业主正常工作和生活的；

（五）采用不正当手段，阻挠业主大会、业主委员会会议的正常召开、选举及表决的；

（六）本人及其近亲属与为本物业服务区域提供物业服务的物业服务人有利害关系的；

（七）违反社会公德、职业道德、家庭美德，造成不良影响的；

（八）拒缴或无故拖延缴纳物业服务费、车位管理费及物业服务企业代收代缴的水电等公共能耗费用，或煽动其他业主拒缴上述相关费用的；

（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）在小区内存在违法违规搭建、装修等行为被执法管理部门责令整改尚未整改到位的；

（十一）不按照有关规定交存物业专项维修资金的；

（十二）其他不宜担任的情形。

## （二）候选人推荐办法

### 1.推荐方式：

第\_\_\_\_\_届业主委员会委员、候补委员候选人，通过如下方式推荐产生：

（1）业主自荐；

（2）十名以上（含十名）业主可联名推荐一名候选人，但同一

业主只能联名推荐一次，重复推荐无效。

(3) 物业所在地居(村)民委员会党组织(物业管理区域党组织)、居(村)民委员会可以向筹备组(换届小组)推荐候选人。

## **2.推荐要求:**

### **(1) 材料要求**

候选人报名应提供如下材料:

①委员、候补委员候选人推荐表;

②候选人身份证复印件、不动产登记证书复印件;如属单位业主授权的自然人代表的,还需提供单位业主授权材料,含单位营业执照(或其他主体证明材料)复印件、法定代表人(负责人)身份证明书复印件、法定代表人(负责人)身份证复印件、授权书原件。

③能够满足本条第(一)款规定的资格条件的证明材料或相关承诺书。

### **(2) 期限要求**

推荐应在规定的时间内完成,逾期不得推荐,亦不得撤回推荐。推荐时间由筹备组(换届小组)确定,如在规定时间内,推荐的候选人人选少于\_\_\_\_人的,经筹备组(换届小组)确定具体延长的时间后,继续接受推荐。

### **(三) 候选人确定办法**

1.候选人由筹备组(换届小组)进行资格审查与确定,候选人经初步审查符合条件的,报居(村)民委员会党组织研究,由居(村)民委员会党组织对候选人建议人选出具书面意见。经初步审查符合条件的候选人超过预定人数的,同等条件下按以下顺序依次确定候选人。

(1) 有党员、民主党派身份的候选人;

(2) 在政府部门或居（村）民委员会任职的候选人；

(3) 居（村）民委员会党组织、筹备组或换届小组推荐的候选人；

(4) 按以上规则仍无法足额确定候选人的，可采取抽签等方式在剩余人选中进一步确定候选人。

2. 候选人不得随意退出参选，若确因特殊原因需要退出参选，应在候选人名单公示前书面告知筹备组（换届小组）。因候选人退出参选等原因致使候选人数不足的，由筹备组（换届小组）决定延长候选人推荐时间，补充推荐。

### 3. 候选人名单公示、公示异议及其处理办法

(1) 筹备组（换届小组）应在本次业主大会会议召开十五日前对候选人名单进行公示，公示的内容包括各候选人的姓名，身份证号码（部分隐去）、工作单位及简历、房号，电话号码（部分隐去）。

(2) 业主对公示的候选人名单有异议的，应当书面提出，提供相关证明材料和有关依据，筹备组（换届小组）应当在本次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复，有证据证实有关人员不符合候选人资格条件的，将其从候选人名单中剔除，并重新公示候选人名单，因此造成候选人数不足的，应补充推荐。

## 三、投票办法

### （一）投票方式

本次选举采取以下第\_\_\_\_\_种方式，实行记名投票：

1. 互联网；

2. 书面形式（即纸质投票）；

3. 互联网与书面形式（即纸质投票）相结合；

4.集体讨论;

5.其他。

## (二) 投票要求

1.采用互联网方式投票的,通过市住房和城乡建设部门建立的物业管理信息平台进行,并适用有关电子投票规则。

2.采用书面形式投票的,业主投票登记时应提供如下书面材料:

(1) 按要求填写的选票;

(2) 业主身份证复印件(核对原件);

(3) 业主不动产登记证书(不动产登记信息查询单或经抵押银行盖章的房产证等能证明业主享有物业产权的证明材料)复印件(核对原件);

(4) 委托他人投票的,应当同时提供委托业主签字或盖章的书面委托书原件及受托人身份证复印件,并出具相关身份证明材料原件核对。书面委托书应当载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

3.纸质选票的领取、发放与填写要求:

发放、回收纸质选票的人员由筹备组(换届小组)确定,本次选票发放与回收采取以下第\_\_\_\_种方式:

1.上门发放、回收;

2.定点发放、回收;

3.上门发放、回收与定点发放、回收相结合。

业主或其受托人领取纸质选票时,应签字确认。如因客观原因须更换纸质选票,经确认后另行发放的,作废选票应交回存档。

业主或其受托人在填写选票前,应事先仔细阅读选票有关说明,

按选票有关说明认真填写；不得随意涂改填写的内容，如有涂改，必须由投票人签字确认，否则无效；选择多于\_\_\_\_位候选人的选票为无效票；少于或者等于\_\_\_\_位的为有效票；同一个业主同时通过书面方式和互联网方式进行重复投票的，投票结果依据业主所在小区的业主大会议事规则、管理规约或者选举办法等确定，有约定从其约定；没有约定的或约定不明的，以互联网方式投票为准。

### （三）业主人数与投票权数的确定

业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

1.业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

2.业主总人数，按照本款第一项业主人数的总和计算。

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，所代表的业主人数为一人。

### （四）当选规则

1.会议有效条件：

业主大会会议参与表决人数超过本物业管理区域内参与表决数的\_\_\_\_%，且参与表决人数超过全体业主人数的\_\_\_\_%，业主大会会议方为有效。

2.表决规则：

业主委员会委员、候补委员按照得票顺序当选。所得投票人数较多者排名靠前，所得投票人数相等的，抽签确定排名顺序。

首轮选举应当获得参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则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。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

前款所称参会，包括以下三种方式：

（1）采用集体讨论方式召开业主大会会议的，是指业主在会议签到表签字确认；

（2）采用书面形式召开业主大会会议并通过纸质方式投票的，是指业主在表决票上或者选举票上签字确认，并按照规定方式交回表决票或者选举票；

（3）采用互联网方式召开业主大会会议并通过物业管理信息平台投票的，是指平台接收到业主投票信息。

#### **（五）延期规定**

本次选举期限自筹备组（换届小组）工作会议召开之日起不超过三个月。补充推荐产生的时间增加，应将大会召开时间相应延后，具体投票期限由筹备组（换届小组）根据实际情况确定。

业主大会会议投票截止后，参会业主人数或参会业主所持有的投票权未达到法律规定比例的，经街道办事处或乡（镇）人民政府批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处或乡（镇）人民政府根据实际情况确定。

### **四、选举流程**

#### **（一）候选人推荐**

推荐候选人的起、止时间为自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分止，业主可在指定的地点直接领取《委员、候补委员候选人推荐表》，具体以筹备组（换届小组）发出

的有关公告为准。

## （二）候选人资格审查与确定

筹备组（换届小组）依法审核候选人资格，并在征得居（村）民委员会党组织同意的基础上确定候选人名单，候选人名单及候选人简历具体公示时间由筹备组（换届小组）确定。

## （三）召开业主大会会议的公告及有关事项公示

筹备组（换届小组）于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日公示小区业主名单、业主人数和总投票权数，公示的内容包括各业主的姓名（部分隐去），身份证号码（部分隐去）、房号、房屋建筑面积，电话号码（部分隐去）以及物业管理信息平台的绑定情况（即业主是否在物业管理信息平台中绑定）。

业主大会会议初定于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分期间召开，具体以筹备组（换届小组）发布的有关公告为准。

## （四）纸质选票发放与回收

业主大会会议召开期间，单独或同时采取书面形式投票的，拟在\_\_\_\_\_设置投票箱，筹备组（换届小组）将安排人员发放与回收纸质选票，纸质选票发放和回收采取定点发放与回收（逐户上门、\_\_\_\_\_）的方式。

## （五）开箱唱票

拟于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时\_\_\_分在\_\_\_\_\_现场开箱验票、唱票，并宣布选举结果，届时将邀请居（村）民委员会派员列席，欢迎广大业主监督。

公开唱票应当有唱票人员、计票人员及监票人员，人员未全部到



场的，不予开箱唱票。

单独或同时采取互联网方式投票的，以上投票程序在物业管理信息平台同步进行，并将纸质票补录物业管理信息平台后统一计票。

不可以将未参加投票表决的业主票数计入大多数投票数。

#### **（六）结果公示**

投票选举结果将在投票截止后\_\_\_\_日内予以公示。

注：本选举方案所称公示是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间为期\_\_\_\_日。本选举方案中选举的起止日期为拟定日期，具体实施日期按进程而定。

未尽事宜，由筹备组（换届小组）确定并另行通知或公告。

业主大会会议筹备组（换届小组）

（盖章）

年 月 日