



重庆市巴南区住房和城乡建设委员会 关于印发《重庆市巴南区规范业主委员会组建、 运行和监督的指导意见（试行）》的通知

巴住建发〔2025〕206号

各镇人民政府、街道办事处，有关单位：

《重庆市巴南区规范业主委员会组建、运行和监督的指导意见（试行）》（巴住建发〔2025〕37号，以下简称“37号文件”）已试行近一年，得到了有关部门、镇街、社区和广大群众的高度认可，也收集到一些合理化意见建议，故对37号文件进行了修改完善。现将修改完善后的文件印发给你们，请遵照执行，原37号文件同时废止。

重庆市巴南区住房和城乡建设委员会

2025年12月26日

（此件公开发布）



重庆市巴南区规范业主委员会组建、运行和监督的指导意见（试行）

根据《中华人民共和国民法典》国务院《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》和《关于强化党建引领加强和改进物业管理工作的实施意见》（渝建物业〔2021〕7号）等有关法律法规和规范性文件规定,为进一步规范业主委员会的组建、运行及活动,维护业主的合法权益,结合我区实际,制定本指导意见。

一、指导思想

坚持自治法治德治相结合,规范业主委员会依法履职,实现政府治理、社会调节和业主自治的良性互动。

二、工作目标

强化党建统领,进一步完善基层治理体系,提高基层治理能力,推动形成业主委员会、物业企业、业主等多元共治、多方参与、多方联动、多措并举的党建统领基层治理工作格局,为巴南基层治理体系和治理能力现代化奠定坚实基础。

三、业主委员会的组建准备

（一）成立业主大会筹备组

已交付的专有部分面积（建筑面积,下同）达到建筑物总面积 50%以上的物业小区,镇人民政府或街道办事处(以下简称“镇



街”) 在收到物业小区 20% 以上业主联名书面申请 30 日内, 组织、指导成立首次业主大会会议筹备组。筹备组成员由业主代表、镇街、村民委员会或社区居民委员会(以下简称“村(社区)”)、辖区公安派出所和建设单位派员共同组成。筹备组成员人数应为 5 至 15 名单数, 其中业主代表人数所占比例不低于筹备组总人数的 50%。筹备组组长由镇街派员担任。筹备组成员中的业主代表, 由镇街组织业主推荐产生, 同时可结合实际确定业主代表候补人员, 候补人员原则上不超过筹备组中业主代表人数的 50%。

筹备组成员名单应当自筹备组成立之日起 3 日内予以公示(公示、公告、公布, 是指在物业小区宣传栏、业主委员会办公室、村(社区)党群服务中心和小区物业管理处公开张贴, 有条件的同时在业主决策信息系统和物业小区微信群发布, 时间 7 日以上。下同)。业主对筹备组成员有异议的, 由镇街协调解决, 筹备组成员名单确定后, 由镇街予以公告。

筹备组成员不得委托他人代为参加筹备组工作。筹备组成员辞职的, 应立即从候补人员中依次进行候补。

(二) 筹备组应有序推进相关工作

筹备组应当做好以下筹备工作, 并在首次业主大会会议召开 15 日前对前 4 项内容予以公示:

1. 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容;
2. 参照市住房城乡建委制定的示范文本, 草拟管理规约和业



主大会议事规则；

3.确认业主身份，确定业主人数、业主专有部分面积，以及业主的投票权数；

4.制定业主委员会委员产生办法，确定候选人名单；

5.召开首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组应通过上门入户、谈心谈话等方式，全面了解物业小区业主的基本情况、思想动态、矛盾问题等有关情况。业主对公示内容提出异议的，筹备组应当复核并将复核结果告知提出异议者。

筹备组应当自成立之日起6个月内组织召开首次业主大会会议。

因筹备组成员辞职或因其他原因造成筹备组不能正常履行职责的或逾期未完成筹备工作的，筹备组应将相关情况予以公告，自公告之日起筹备组自行解散。公告结束后，符合相关法律法规规定的，业主可以重新申请召开业主大会，镇街可按照筹备组组建程序重新推荐筹备组成员。

（三）明确业主委员会委员候选人条件

在镇街指导下，筹备组制定业主委员会委员候选人产生办法，提出业主委员会委员候选人人数和条件。业主委员会一般由5至11人单数组成，委员候选人应当是物业小区的业主，并符合下列条件：



- 1.具有完全民事行为能力；
- 2.热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具备一定组织协调能力；
- 3.本人、配偶及其直系亲属与同一物业小区提供服务的物业服务企业无利害关系；
- 4.具有履行职务的健康条件和文化水平；
- 5.具有必要的工作时间，并只能在一个物业小区任职；
- 6.书面承诺积极、及时、全面履行工作职责；
- 7.法律、法规规定的其他条件。

（四）把好业主委员会委员候选人资格关

业主委员会委员候选人由筹备组推荐，30名以上业主也可以联名推荐委员候选人1名，被推荐人员需自愿到村（社区）报名。业主委员会委员实行差额选举，候选人人数一般为业主委员会委员人数的120%至150%，且差额人数不少于2人。

镇街党委（党工委）及村（社区）党组织要把好业主委员会委员候选人资格关，指导筹备组对业主委员会委员候选人进行全面考察，广泛听取有关单位和群众的意见建议，并与候选人逐一见面谈话，深入了解候选人基本情况、参选动机和工作思路，经过综合分析后，确定候选人。候选人应向全体业主作出书面履职承诺，候选人简历及其履职承诺书一并予以公示。

住建、城管、信访、公安等部门应积极发挥指导作用，协助



筹备组对物业小区业主委员会候选人是否存在不宜成为候选人的情形进行核实和提供咨询帮助，确保候选人人选质量。

筹备组应鼓励和引导业主中符合条件的中共党员、人大代表、政协委员、公职人员和志愿者等积极参加业主委员会委员选举。村（社区）党组织可采取组织筹备组成员、村（社区）“两委会”成员上门走访、公示公开等方式，向业主介绍业主委员会委员候选人，提高业主的知晓率、参与率、参选率。

四、业主委员会的选举产生

（一）召开业主大会选举业主委员会委员

1.召开业主大会，可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式。无论采取何种形式，都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，方能当选业主委员会委员。

2.业主大会会议表决应采用记名投票方式，一个业主只投1张表决票，表决票应详细列明业主需共同决定的事项，业主应当在表决票上签注业主姓名或加盖业主单位印章，同时应标明其房屋门号和所拥有物业的建筑面积。

3.业主可以书面委托1名代理人参加业主大会会议，代理人现场投票的，应提供业主和代理人的身份证复印件以及授权委托书原件，每名代理人接受的委托不得超过3人。



4.业主大会会议固定投票站点设置“业主身份核实点”“业主大会解释点”“秘密写票点”“投票点”，保证投票人独立、完整地行使表决权。

5.在做到投票信息真实准确、可追溯复核的前提下，鼓励使用市住房城乡建设委开发的“重庆市业主决策信息系统”以及市场主体开发运营的投票系统进行表决，以提升业主大会表决效率。镇街应对相关组织流程和系统数据进行全程监督。

6.业主大会会议投票期限由首次业主大会会议筹备组或业主委员会根据具体情况决定，业主大会选举产生的业主委员会委员人数低于规定人数下限时，可在未当选的候选人中及时补选1次。

7.业主大会选举唱票结束后，业主大会的投票资料（选票、授权委托资料）全部扫描后提供给村（社区）存档。

（二）召开业主委员会推选主任副主任

1.业主委员会设主任1名、副主任1至3名。

2.业主委员会委员产生后7日内召开第一次会议，在业主委员会委员中推选产生业主委员会主任、副主任，确定其他委员的分工，并将推选结果和分工、联系电话等予以公示。

3.业主委员会每届任期5年，其成员可连选连任。

（三）明确委员职务终止和候补事宜

1.有下列情况之一的，业主委员会委员职务自行终止，镇街



应监督业主委员会在 7 个工作日内予以公示：

- （1）任职期限届满；
- （2）不再是该物业小区的业主；
- （3）丧失民事行为能力；
- （4）被依法追究刑事责任；
- （5）以书面方式向业主大会或业主委员会提出辞职请求；
- （6）法律、法规以及管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

2. 业主委员会委员有下列情形之一的，镇街调查核实后，责令其暂停履行职责，由业主大会决定终止其委员职务：

- （1）以虚列支出、虚报账目等方式挪用、侵占业主的物业专项维修资金、公共收益等共有财产；
- （2）索取、收受建设单位、物业服务企业或有利害关系业主提供的利益或报酬；
- （3）利用职务之便接受减免物业服务费、停车费等相关费用，或向物业服务企业销售商品、承揽业务，获取其他不正当利益；
- （4）违规泄露其他业主的信息或将业主信息用于与物业服务无关的活动；
- （5）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或擅自使用业主委



员会印章；

(6) 拒不执行镇街、相关主管部门关于本物业小区的整改要求或人民法院有关裁判，或打击、报复、诽谤、陷害有关投诉人、举报人；

(7) 无故连续三次缺席业主委员会会议；

(8) 其他损害业主共同利益或可能影响其公正履行职责的行为。

3. 业主委员会委员职务终止的，其担任的业主委员会主任、副主任职务相应终止，并应当自终止之日起 10 日内将其保管的档案、印章及其他属于全体业主所有的财物移交业主委员会。逾期未移交的，由镇街责令其 7 日内移交。

4. 业主委员会可以设立候补委员，候补委员人数不得超过正式委员人数的 50%。候补委员任职资格、选举产生规则和职务终止规则应当与正式委员相同，同时由业主大会选举产生。

5. 业主委员会委员因辞职等原因缺额且缺额人数不超过正式委员总人数 50% 的，可以从候补委员中按照得票多少自动递补，并予以公告。业主委员会委员缺额人数超过委员总人数 50% 的，镇街应当组织召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

(四) 做好业主委员会的备案工作

1. 业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向物业所在地镇街备案，并予以公示：



(1) 业主委员会名称，业主委员会主任、副主任、成员名单及其《居民身份证》或《临时居民身份证》复印件；

(2) 管理规约；

(3) 业主大会议事规则；

(4) 业主委员会办公场地、联系方式；

(5) 业主大会会议表决结果及决议。

公示期内，业主认为业主委员会的产生过程违反程序或者存在弄虚作假等情况的，可向镇街申请核实。镇街应当自收到申请之日起 30 日内进行核实，根据核实情况作出处理决定，并及时向申请人反馈。

2. 业主委员会办理备案手续后，持备案证明到公安机关批准的刻制单位刻制业主委员会印章。业主委员会印章上应明确业主委员会的届数和任期。

3. 业主委员会任期内，本条第一款第一项至第四项发生变更的，业主委员会应当自变更之日起 30 日内重新备案和公示。

五、业主委员会的规范运行

(一) 业主委员会应履行的职责

1. 执行业主大会的决定和决议；

2. 召集并主持业主大会会议，向业主大会报告工作；

3. 按照业主大会决定与物业服务企业签订、变更或解除物业服务合同；



4.监督管理规约的实施；

5.组织物业专项维修资金的筹集，监督物业专项维修资金的使用；

6.监督和协助物业服务企业履行物业服务合同，督促业主交纳物业服务费及其他相关费用，协调处理物业服务活动中的相关问题；

7.制定档案和印章管理等工作制度，制作和保管会议记录、共有财产资料、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；

8.配合相关部门和镇街、村（社区）做好物业小区秩序维护、社区建设和公益宣传等工作；

9.法律、法规规定的其他职责，以及业主大会赋予的其他职责。

（二）业主委员会应向业主公布下列情况和资料

1.管理规约、业主大会议事规则；

2.业主大会和业主委员会的决定；

3.物业服务合同；

4.每半年公示物业专项维修资金的筹集、使用情况；

5.每半年公示物业共有部分的使用和收益情况；

6.占用业主共有的道路或物业小区内其他场地用于停放机动车的相关收费和管理情况；



- 7.每半年公示业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；
- 8.其他应当向业主公开的情况和资料。

（三）业主委员会应按照规定召开会议

1.业主委员会会议应每季度至少召开1次。经三分之一以上业主委员会委员的提议，应当在7日内召开业主委员会会议。业主委员会委员不能委托代理人参加会议。候补委员可以列席业主委员会会议，但不具有表决权。

（1）业主委员会会议由主任召集和主持，主任因故不能履行职责，可以书面委托副主任召集。主任、副主任无正当理由不召集业主委员会会议的，由村（社区）指定1名成员召集并主持业主委员会会议。

（2）业主委员会会议应有过半数的委员出席，作出的决定必须经全体委员过半数签字同意，自作出决定之日起3日内予以公示，并于公示首日书面告知村（社区）。

（3）业主委员会会议应邀请村（社区）列席。

2.业主委员会应当按照有关规定召开业主大会定期会议和临时会议。业主委员会不依法及时组织召开业主大会会议的，镇街应当责令其限期组织召开。业主委员会逾期未组织召开的，镇街或受其委托的村（社区）应当自业主委员会逾期之日起30日内组织召开。

发生下列情形之一的，业主委员会应当自业主提议和情形发



生之日起 30 日内组织召开业主大会临时会议。

（1）持有 20%以上投票权数的业主向业主委员会提议召开业主大会临时会议的；

（2）发生重大事故或紧急事件需要及时处理的；

（3）出现管理规约或业主大会议事规则中约定的需要召开业主大会临时会议的其他情形。

3.解聘和选聘物业服务企业，应当在镇街指导下及时召开业主大会会议，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。鼓励业主大会通过公开招投标方式选聘物业服务企业，中标企业确定后，业主委员会应将中标企业基本情况和与其签订的物业服务合同予以公示。

4.业主委员会任期届满 3 个月前，应书面报告镇街。镇街自收到报告之日起 30 日内成立换届改选筹备组，由换届改选筹备组组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会。业主委员会自任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交新一届业主委员会。未选举产生新一届业主委员会的，向村（社区）移交，由其暂时代管。

（四）业主委员会应建立相关工作制度并认真落实

1.建立规范透明的财务管理制度。业主委员会应按照业主大



会表决同意的业主共有资金管理制度、年度预算方案等管理与使用业主共有资金。业主大会可建立业主委员会任中审计和离任审计制度，审计结果应予以公示。

2.建立印章管理制度。业主委员会应按照管理规约、业主大会议事规则和有关规定使用印章，并指定业主委员会主任以外的委员专人保管印章，印章使用情况应进行登记存档。

3.建立工作档案管理制度。工作档案包括以下主要内容：

- (1) 业主大会、业主委员会的会议记录；
- (2) 业主大会、业主委员会的决定；
- (3) 业主大会议事规则、管理规约和物业服务合同；
- (4) 业主委员会选举及备案资料；

(5) 业主委员会工作经费、工作津贴以及物业共有部位的使用、物业专项维修资金和公共收益等收支的会计凭证及相关会计资料；

- (6) 业主和业主代表及业主委员会委员、候补委员名册；
- (7) 业主的意见和建议。

上述档案应由专人保管。业主可以查阅与自身直接相关的档案，业主委员会应当在收到查询申请之日起 10 日内予以答复。

4.建立物业专项维修资金使用监管制度。严格审核维修内容、施工单位、工程预算、资金额度等事项；组织征求业主意见并予以公示；邀请业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行



全程监督。

5.建立沟通联系制度。

（1）业主委员会应加强与业主的沟通联系，每季度至少召开1次会议，听取业主的意见建议，解决突出问题。鼓励业主委员会通过上门走访、来信来访、热线电话、网络媒体等渠道接受业主的咨询、投诉和监督。

（2）业主委员会应加强与镇街、村（社区）和物业服务企业的沟通联系，主动参与多方联动运行机制。

六、业主委员会的监督与保障

（一）设立监事委员会负责监督业主委员会工作

1.若业主大会规定设立监事委员会的，原则上应在业主委员会成立后6个月内召开业主大会或者在首年度业主大会定期会议上选举产生监事委员会成员。

2.经业主大会授权，监事委员会可建立对业主委员会的任中审计和离任审计制度；监事委员会三分之二的成员同意对某事项进行审计的，可聘请第三方审计机构开展审计工作，其费用由业主委员会从公共收益中予以支付。

3.监事委员会根据业主大会授权开展监督工作时，业主委员会及其成员拒绝监督或对监事委员会提出的监督意见不予回应的，监事委员会可提请镇街暂停相关成员履行职责，并由镇街书面通知业主委员会限期召开业主大会会议，由业主大会作出罢免



其职务的决定。

4.监事委员会会议应邀请村（社区）列席。

5.监事委员会工作开展情况应及时向村（社区）报告。

（二）村（社区）应加强对业主委员会日常工作的指导监督

1.业主委员会应每年定期向村（社区）报告工作。村（社区）可采取定期或者不定期方式检查业主委员会及成员日常履职、档案管理、资金管理等情况，并根据检查情况提出表扬或批评意见。

2.村（社区）发现业主委员会成员违反法律法规和规范性文件规定的，可提请镇街暂停其履行职责，并由镇街书面通知业主委员会限期召开业主大会会议，由业主大会作出罢免其职务的决定。

3.村（社区）可下设环境和物业管理委员会，探索在物业小区设环境和物业管理小组，具体负责对业主委员会及其成员履职情况的监督。

（三）业主委员会应自觉接受各方监督

1.财务收支、物业专项维修资金使用、物业共有部分的使用和收益、工作经费收支等重大事项应接受业主及有关方面的监督。

2.利用物业小区共用部位、共用设施设备进行经营产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主共有。可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或补充物业专项维修资金，也



可根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。镇街应加强指导和监督。

3.经营性收益应当每半年公布一次，接受业主监督。经营性收益不得以任何个人名义进行存储及管理。

4.业主委员会应按照业主大会决定的经营性收益使用分配具体办法使用经营性收益，使用前应予以公示，接受业主的监督。

5.业主对物业服务企业或业主委员会公示的经营性收益收支情况提出异议时，物业服务企业或业主委员会应及时接受业主的质询。

（四）保障业主委员会依法依规履职

1.业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担，可在经营性收益中列支。具体额度由首次业主大会筹备组或者业主委员会提出意见，并在业主大会会议上表决通过后执行。

2.住建、城管、公安、消防、发展改革、生态环境、市场监管、卫生健康等部门和镇街及村（社区）应当按照各自职责，及时处理业主、业主委员会在物业管理活动中的投诉和矛盾纠纷。

3.业主委员会委员职务终止，拒不移交所保管的档案、印章及其他属于全体业主所有财物的，业主委员会可以请求公安机关协助移交。业主委员会任期届满后，拒不移交所保管的档案、印章及其他属于全体业主所有财物的，新换届的业主委员会可请求公安机关协助移交。



4.镇街应依法组织、指导本辖区内的物业小区成立业主委员会，指导、监督业主委员会依法履行职责，建立业主委员会履职情况档案。村（社区）应当协助镇街做好有关工作。

5.业主大会或业主委员会的决定对全体业主具有法律约束力。业主大会、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或从事与物业管理无关的活动。

业主大会或业主委员会作出的决定违反法律法规的，镇街应当责令限期改正或撤销其决定，并通告全体业主。业主大会或业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。业主委员会超越职权作出决定，或作出与本物业小区物业管理无关的决定，由签字同意该决定的委员承担相应的法律责任。

6.业主委员会及其成员违反印章管理规定擅自使用印章的，由镇街监督改正，并通告全体业主。造成经济损失或者不良影响的，依法追究责任人的法律责任。

7.业主委员会及其成员侵占、挪用物业专项维修资金及经营性收益，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

8.区住建部门应会同镇街定期对村（社区）工作人员以及业主委员会成员开展培训。

七、施行日期

本指导意见自印发之日起施行。