

成立业主委员会的法定流程



 业委会资讯

（一）成立筹备组

（1）如何申请成立筹备组

根据《深圳经济特区物业管理条例》第十九条第二款和第三款的规定，物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以向街道办事处书面要求成立首次业主大会会议筹备组（以下简称“筹备组”）；街道办事处应当在收到本条第一款规定的书面报告或者本条第二款规定的书面要求后一个月内成立筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

（2）筹备组成员的组成

根据《深圳经济特区物业管理条例》第二十条，筹备组由街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会、建设单位派员和业主代表组成。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筹备组开展筹备工作。

筹备组由七至十名成员组成，其中街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名、建设单位代表一名，筹备组组长由街道办事处代表担任。

（3）实务操作

首先拟发起成立筹备组的业主向住宅小区所属街道下辖社区工作站领取筹备组成员的报名表和成立筹备组的签名表，动员热心业主参与筹备组，并提交筹备组业主代表候选人证明文件，包括身份证复印件、无欠缴物业费和物业专项维修资金证明、无犯罪记录证明、个人信用报告、不动产权属证书等。

筹备组业主代表候选人需要十名业主联合推荐，并提交推荐人的身份证复印件和不动产权属证书。

值得一提的是，根据《深圳经济特区物业管理条例》的相关规定，**筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员**。

之后社区工作站对推荐人进行电话回访核实候选人的信息，询问推荐人是否认识被推荐人、推荐人的年龄、职业和居住单元等事项。

筹备组中的业主代表由街道办事处在民主推荐的基础上从遵纪守法、热心公益的业主中确定并公示。

最后，在社区工作站的主持下成立筹备组。

（二）筹备组的工作内容

（1）筹备组的工作内容

根据《深圳经济特区物业管理条例》第二十一条和第二十二条的规定，**筹备组应当自成立之日起一个月内召开首次筹备工作会议**。

筹备组负责下列筹备工作：

- （一）确认并公示业主名单、业主人数和总投票权数；
- （二）确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题；
- （三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （四）确定首次业主大会会议表决规则；
- （五）确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法和名单；
- （六）制定首届业主委员会选举办法；
- （七）首次业主大会会议的其他准备工作。

（2）实务操作

筹备组负责拟定管理规约草案和业主大会议事规则草案以及业主大会表决规则，征集其他业主意见后形成表决文件。

筹备组成员发出《推荐业主委员会委员候选人的通知》，由十名以上业主联名推荐一名业主委员会委员候选人。

业主委员会委员候选人需要按照相关要求提交证明文件，包括身份证复印件、无欠缴物业费或物业专项维修资金证明、无犯罪记录证明、个人信用报告、不动产权属证书等。

推荐人亦需提交身份证复印件和不动产权属证书。

为防范社区工作站对推荐人回访环节中出现的信息核查不对称等风险，建议由十二名业主联名推荐一名候选人。

筹备组公示最后的业主委员会委员候选人名单。

筹备组向社区工作站提交第一次业主大会的议题和相关文件，包括管理规约、业主大会议事规则和表决规则和业主委员会候选人名单等。

筹备组确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题，并在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。

（三）召开业主大会

（1）成立业主委员会需要通过多少业主表决同意？

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定，制定和修改业主大会议事规则、制定和修改管理规约和选举业主委员会或者更换业主委员会成员属于业主共同决定事项。

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，并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。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第十八条的规定，业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

（一）业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；

（二）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；

（三）业主总人数，按照本款第二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。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。

委托他人投票的，应当出具书面委托书，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。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十七条的规定，业主委员会委员、候补委员的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。

（2）实务操作

根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十三条的规定，业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数。

根据深圳住宅小区业主委员会委员实行差额选举的规定，且差额比例不低于百分之二十。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，需要召开第二次业主大会，建议业主在业主大会投票时尽量对多数候选人投赞成票。例如小区业主委员会委员人数设定为十人（含七名正式委员和三名候补委员），候选人人数为十二人，业主尽量对十位候选人投赞成票。

业主大会的投票方式。目前业主大会投票采用互联网和线下纸质投票相结合的方式。

互联网投票是通过市住房和城乡建设部门建立的电子投票系统进行。业主可以通过关注“深圳市住房和城乡建设局”微信公众号绑定业主身份并参与投票。

线下纸质投票一般设在社区工作站，业主或其授权委托人需要填写纸质投票文件，然后将文件投入投票箱中。

业主大会投票期限届满，社区工作站会邀请业主代表作为监票人和筹备组成员进行开箱唱票，并公示业主大会投票表决结果，公示期为十五日。

（四）业主大会和业主委员会备案

（1）业主大会和业主委员会备案实操流程

首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内，业主委员会申请办理业主大会和业主委员会成立备案。

业主委员会准备申请办理业主大会和业主委员会备案的相关材料，包括备案申请表、身份证号码材料、授权委托书、管理规约、业主大会议事规则、表决结果确认书、业主大会表决结果公告、业主委员会会议纪要、业主委员会公告等备案材料。

街道办事处、社区居民委员会在相关申请材料上签署指导意见并加盖印章。

业主委员会向区住房和城乡建设部门申请办理业主大会和业主委员会备案，业主委员会提交的申请材料齐全、符合要求的，区住房和城乡建设部门予以受理，并自受理之日起十个工作日内予以备案、颁发备案通知书和统一社会信用代码证书。

备案后业主委员会依法申请刻制业主大会和业主委员会印章。