

东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定》的通知

东住建规〔2026〕1号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位：

《东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定》经市人民政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局

2026年1月7日

东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定

为规范我市物业小区业主大会和业主委员会成立程序，保障业主权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《东莞市物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等法律法规政策的相关规定，结合我市实际，制定本规定。

一、工作职责

镇人民政府（街道办事处、园区管理委员会）（以下简称“镇街（园区）”）依法对辖区内成立业主大会和选举业主委员会进行指导、协助和监督。村（居）民委员会对成立业主大会和选举业主委员会给予指导、协助和监督。

二、业主大会和业主委员会成立程序

（一）申请成立业主大会

业主可依照《广东省物业管理条例》《东莞市物业管理条例》等有关规定，向镇街（园区）提出成立业主大会的书面要求。镇街（园区）应当在接到书面要求之日起10个工作日内进行核实，经核实符合业主大会成立条件的，镇街（园区）应当在30日内指导、协助推荐产生业主大会筹备组。

（二）产生筹备组成员

镇街（园区）应当根据小区建筑总面积、小区业主总人数等因素进行综合考虑，确定7至15人单数的业主大会筹备组成员。筹备组由镇街（园区）房屋管理和公共服务部门、村（居）民委员会、小区党组织等的代表，建设单位以及业主代表组成，其中业主代表应当不少于60%。

镇街（园区）应当书面通知建设单位派员参加筹备组，建设单位存在注销、吊销等情形或者在收到通知后5日内未及时书面回复镇街（园区）的，可视其为放弃参加筹备组，不影响筹备组成立。

推荐筹备组业主代表，应当说明推荐的业主代表的姓名、年龄、职业、工作单位、联系方式、产权证明等参选条件，推荐的业主代表应当书面确认上述参选条件真实性及参选意愿。每个业主只能推荐一名筹备组业主代表。

镇街（园区）或受镇街（园区）委托的村（居）民委员会对推荐的业主代表进行身份核实，并公示推荐的业主代表名单，公示时间不少于7日。业主对名单有异议的，可向镇街（园区）、村（居）民委员会提出书面异议，镇街（园区）应予核查，并将核查情况列入确定人选的考虑因素。

推荐的业主代表人数多于规定人数时，由镇街（园区）确定代表人选和候补人选。推荐的业主代表人数少于规定人数时，镇街（园区）可以继续指导、协助推荐产生筹备组；经再次推荐，仍未达到规定人数的，筹备工作终止。

（三）公告筹备组成员名单

筹备组成员名单应当自成立之日起 7 日内在物业管理区域的显著位置公告，公告时间不少于 15 日。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖筹备组印章或经筹备组委托的物业所在地村（居）民委员会代章，筹备组成员个人或小区其他业主不得擅自以筹备组名义发布相关通知或者公告。

（四）组织召开首次业主大会会议

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。筹备组应当履行下列职责：

1. 确定首次业主大会会议的时间、地点、形式和内容；
2. 拟定管理规约、业主大会议事规则草案，确定业主委员会委员候选人产生办法及名单等；
3. 确定业主的身份和业主在首次业主大会会议上的投票权数；
4. 确定首次业主大会会议表决规则；
5. 其他准备工作。

筹备组组长负责制定筹备组会议议事规则，规定筹备组会议的程序与纪律、召集制度、争议解决、信息发布等事宜，并指定筹备组成员完成会议记录。

筹备组应当公示首次业主大会会议意向议题的具体内容，征求全体业主和村（居）民委员会的意见并修改完善，公示时间不少于 7 日；业主提出书面异议的，筹备组应当核查后书面回复。经确认的前款内容应当在首次业主大会会议召开 15 日前以书面形式在物业管理区域内公告并书面通知全体业主，公告时间不少于 7 日。

（五）产生业主委员会候选人

业主委员会委员人数的确定及候选人的产生应当符合以下规定：

1. 业主委员会委员为 5 至 15 人的单数，具体人数根据业主大会议事规则约定；
2. 业主委员会委员是否实行差额选举以及差额比例由业主大会议事规则约定；
3. 筹备组应当核查业主委员会参选人的资格，根据业主委员会委员候选人产生办法的相关规定确定候选人名单。筹备组应当将拟定的业主委员会委员候选人名单及基本情况应当书面告知村（居）民委员会，并在首次业主大会会议召开十五日前以书面形式在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于 7 日。业主对业主委员会委员候选人有异议的，应当在公示期间内以书面形式向筹备组提出，由筹备组重新核查；公示期满后，筹备组不再受理异议。

（六）召开首次业主大会会议

1. 推选表决票发放人和开票监督人员

村（居）民委员会协助镇街（园区）对表决票发放和开票进行指导、监督。筹备组应当根据小区户数组织若干个表决票发放组和开票监督组。每个表决票发放组至少包含 1 名筹备组成员，采取书面征求意见形式的，按需至少增加 1 名村（居）民委员会工作人员（或政府有关部门工作人员）。每个开票监督组，筹备组应当邀请不少于三名业主组成，在开箱验票时担任唱票人、计票人、监票人。无业主担任唱票人、计票人、监票人的，由村（居）民委员会指定。筹备组可以邀请第三方参与监票。业主委员会委员候选人及其近亲属不得作为表决票发放人和唱票人、计票人、监票人。

2. 确定业主大会的形式

业主大会会议可以采用集体讨论或书面征求意见的形式。业主大会会议表决事项应当采用逐项记名投票逐项计票的方式表决，业主投票表决应当明示赞同、反对或者弃权的表决意见。未投票表决的业主投票权数不得计入已参与表决票。

3. 确定投票规则

一个专有部分有两个以上所有权人，共有人所代表业主人数为一人，应当推选一人行使表决权，在规定期限内未推选，表决在前的人计入有效表决。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定代理人行使投票权。

业主为法人或者其他组织，采用书面表决的，表决票应当由代理人在合法授权范围内签字，或者由法定代表人签字，并加盖公章。

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、委托权限及期限，并附业主的房产、身份证明资料（复印件）。

同一业主在投票期限内只能行使一次投票权。业主以邮寄方式投票的，以投票人寄出的邮戳时间为准，寄达时间超出开票时间的，相关票权数在表决结果公示期间（异议期）予以修正。

4. 确定投票期限

采用书面征求意见形式的，业主大会会议投票期限应当根据小区具体情况决定。因不可抗力等法定情形需要延长投票期限的，应当按照业主大会会议召开方案的延长规定报筹备组同意后延期，同时公告全体业主。

5. 业主大会会议采用书面征求意见形式的，应当按照下列程序进行：

（1）发放表决票

镇街（园区）指导、监督，村（居）民委员会协助表决票发放组发放表决票。表决票发放组应将表决票送达每户业主；业主也可携带身份证明在规定的时间内到表决票发放组的固定设点领取表决票。

（2）组织投票

筹备组应根据小区实际情况设置固定票箱和流动票箱。业主收到表决票后在投票表决期间进行投票，将填好的表决票投入票箱内。每次投票结束后，应当立即封箱交由村（居）民委员会集中保管。

邮寄的表决票应当放入投票箱，在开票时当场拆封。采用电子投票方式的，应当按照《东莞市住房和城乡建设局业主共同决定事项电子投票规则》（东住建规〔2025〕9号）相关规定实施。

（3）组织计票

投票结束后，由邀请的监票人、计票人组成监票组、计票组，进行公开验票、计票。计票结束后，计票及监票人应当立即对计票结果签名确认，筹备组应派人监督计票过程，必要时可邀请公证机构现场公证。

计票结束后，表决票应当立即封存交由村（居）民委员会集中保管。

（4）公告业主大会会议结果

筹备组应当于业主大会作出决定之日在物业管理区域内公布表决结果，公示内容除《东莞市物业管理条例》规定事项外，还应当包括管理规约、业主大会议事规则、异议方式、法律依据等内容。

公示期间业主对表决结果有异议的，可以向镇街（园区）申请复核。表决结果存在错误的，镇街（园区）应当及时予以纠正并公布。公示期满后，镇街（园区）不再受理异议。

选举产生业主委员会委员后，业主委员会应当自选举之日起7日内召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任1名，副主任1—2名。

（七）业主委员会备案

业主委员会应当在选举产生之日起30日内持下列材料到属地镇街（园区）备案：

1. 业主委员会备案申请表；
2. 管理规约、业主大会议事规则；
3. 业主大会的会议记录和会议决定；
4. 业主委员会委员（候补委员）名单及基本情况（含一寸彩照及个人简历表）；
5. 业主大会筹备期间相关公示和大会现场的照片若干。

符合规定的，属地镇街（园区）在5个工作日内出具《业主委员会备案回执》；不符合规定的，一次性告知修改或补充材料的内容。

（八）刻制业主大会和业主委员会印章

业主委员会备案后，持《业主委员会备案回执》按照国家有关规定到公安机关批准的单位刻制业主大会、业主委员会印章，并向公安机关进行公章备案。

业主委员会应当建立印章管理制度，并指定专人保管印章。使用业主大会印章，应当根据业

主大会议事规则的规定或者业主大会会议的决定；使用业主委员会印章，应当根据业主委员会会议的决定。

（九）档案管理制度

在小区选举产生业主委员会后，筹备组应当将会议的有关资料移交小区业主委员会。业主委员会应当制定档案管理制度，制作和保管业主大会、业主委员会会议资料和业主大会财务等有关文件，并建立相关档案，同时指定专人保管档案。属地镇街（园区）、房屋管理等部门因工作需要查询业主大会与业主委员会档案资料的，业主委员会应当提供。

三、业主委员会委员的禁止行为

业主委员会委员应当积极、及时、全面履行工作职责，不得有下列行为：

- （一）妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；
- （二）挪用、侵占除住宅专项维修资金以外的业主共有财产；
- （三）索取、非法收受建设单位、物业服务人或者其他利害关系人提供的利益、报酬，或者利用职务之便要求物业服务人长期减免物业费、停车费等相关费用；
- （四）伪造或者指使他人伪造业主的选票、表决票、书面委托书或者业主签名，冒充业主或者指使他人冒充业主进行电子投票；
- （五）伪造、篡改、隐匿、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关的文件、资料，妨碍业主委员会换届交接工作，或者未按照本条例规定刻制、使用、移交印章；
- （六）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权擅自与物业服务人签订、修改物业服务合同；
- （七）泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- （八）本人及其近亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业及其下属单位任职。
- （九）法律、法规规定或管理规约、业主大会议事规则约定的其他禁止行为。

业主委员会委员存在法定应当终止其职务的行为，业主委员会拒不依法作出中止业主委员会委员职务决定的，由镇街（园区）责令限期作出；逾期未作出的，镇街（园区）应当协调村（居）民委员会组织召开业主大会临时会议，就是否终止其委员职务事项进行决议。

四、业主委员会换届程序

（一）镇街（园区）应当在业主委员会任期届满三个月前指导成立换届改选小组，由换届改选小组组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。换届改选小组由镇街（园区）房屋管理和公共服务部门、村（居）民委员会、小区党组织等代表，建设单位以及业主代表组成。

（二）业主委员会集体辞职或者被终止全体委员职务的，按业主委员会成立程序重新选举业主委员会。

（三）业主委员会任期届满或者自动解散等原因导致无法履行职责的，可以依法成立物业管理委员会或者可以由物业所在地的村（居）民委员会组织业主依法决定有关共有和共同管理的重大事项，并接受镇街（园区）的指导和监督。

新一届业主委员会成立的，村（居）民委员会或物业管理委员会应当将代管的业主大会和业主委员会印章等资料移交新一届业主委员会。

五、附则

- （一）本规定由市住房城乡建设局负责解释。
- （二）本规定自 2026 年 1 月 13 日起实施，有效期至 2031 年 1 月 12 日。