

平急

福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2026〕7号

福州市住房和城乡建设局关于印发《业主大会和业主委员会指导规范》的通知

各县（市）区住建局（房管局）：

《业主大会和业主委员会指导规范》经市司法局审查通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。同时，做好对乡镇人民政府、街道办事处和社区居（村）民委员会的指导工作。

福州市住房和城乡建设局

2026年8月4日

业主大会和业主委员会指导规范

为了进一步规范、落实业主大会制度，明确业主委员会职责，细化业主大会、业主委员会日常活动的规则，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市居民委员会组织法》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《福州市物业管理若干规定》《业主大会和业主委员会指导规则》等规定，制定本规范。

一、业主大会、业主委员会成立

1. 物业服务区域内，出售并交付使用的物业建筑面积达到百分之五十以上，或者首套物业出售并交付满两年的，乡镇人民政府、街道办事处接到书面申请后应当会同当地居（村）民委员会组织成立首次业主大会会议筹备组。

住宅小区符合成立业主大会条件的，所在居（村）民委员会应当支持和引导业主成立业主大会，选举产生业主委员会。

2. 首次业主大会会议筹备组召集人即筹备组组长，由物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处代表担任。

首次业主大会会议筹备组由业主代表、建设单位代表、乡镇人民政府、街道办事处代表和居（村）民委员会代表 5 人以上单数组成。

建设单位已不存在或者经乡镇人民政府、街道办事处书面通知后未在通知期限内委托代表参加筹备组的，建设单位可以不作

为筹备组成员。

3. 筹备组中的业主代表应当是物业服务区域内的业主，并参照以下条件：

（1）具有完全民事行为能力。

（2）遵纪守法，模范履行行业义务。

（3）热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有较强的组织能力和公信力。

（4）不存在损坏房屋承重结构的，或者有违章搭建、破坏房屋外貌等情形且未改正的行为。

（5）与本物业服务区域内的物业服务企业无利害关系。

（6）具备必要的工作时间。

4. 筹备组中的业主代表由乡镇人民政府、街道办事处和居（村）民委员会组织业主推荐、自荐产生候选人，最终人选由筹备组召集人确定。

符合筹备组业主代表条件的人数较多的，由筹备组召集人按照本规范的条件、所代表的物业类型以及代表的分布情况确定。

5. 业主委员会委员候选人、业主监事会监事候选人应符合法律法规规定的条件。

鼓励具有中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区工作人员、国家机关、企事业退休干部等身份的业主及文化程度较高、居住时间较长的业主通过法定程序成为业主委员会委员、业主监

事会监事候选人和筹备组成员。

筹备组对业主委员会委员候选人的人选进行审核，符合条件的予以确认。

6. 召开业主大会会议拟采用电子投票方式的，应当在业主大会会议公告中告知，但业主仍有权以纸质书面形式进行投票。

业主采用电子投票方式的，同一事项、同一投票权业主只能进行一次投票。业主大会会议采用电子投票方式的，可以通过物业管理行政主管部门建立的电子投票平台进行业主大会会议投票表决。

7. 业主共同决定事项应当由物业服务区域内专有部分面积占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。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送交每一位业主；无法送达的，应当在物业服务区域内公告。凡需投票表决的，表决意见应由业主本人或其委托代理人签名。

8. 发布业主大会会议公告应当采取在物业服务区域内的楼（栋）或者单元张贴的形式进行，同时根据实际情况选择下列至少一种形式作为补充：

- （1）在物业服务办公场所、业主委员会办公场所张贴；
- （2）在物业服务区域的主要出入口张贴；
- （3）在物业服务区域内的广场、商场等人流密集的商业、业

主活动设施出入口张贴。

9. 筹备组在业主委员会选举产生之日起 7 个自然日内向业主委员会移交全部资料，同时自动解散。

10. 业主大会会议表决采用记名投票的方式。

业主为法人的，由其法定代表人或其书面授权委托的人员代为行使投票权。业主为无民事行为能力人或限制民事行为能力人，由其法定代理人行使投票权。

业主可以自行投票，也可以书面委托他人投票。书面委托书应载明委托事项和委托权限。代理人投票时应出示委托书。每一代理人接受的委托不得超过 3 人。

11. 业主大会成立后，业主大会会议由业主委员会召集。

有以下情形的，由乡镇人民政府、街道办事处组织召开业主大会（临时）会议：

（1）业主未自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，小区需要对共有和共同管理权利事项作出决定的；

（2）业主委员会不能正常开展工作的。

业主委员会或乡镇人民政府、街道办事处召开业主大会会议时，物业服务企业、物业使用人以及相关单位应当积极予以协助。

鼓励乡镇人民政府、街道办事处邀请各级代表、政协委员对成立业主大会及业主大会工作开展情况进行监督、考评。

12. 业主委员会委员由 5 人以上的单数组成，具体人数由筹备

组按该物业服务区域内总户数的一定比例确定。推动符合条件的业主委员会设立党支部或党小组。符合条件的业主委员会选举产生之日起 30 日内成立党支部,按照《中国共产党支部工作条例(试行)》开展工作。

13. 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内,将业主大会的成立情况、业主大会议事规则、管理规约及业主委员会委员名单等材料向物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处、县(市)区物业管理主管部门备案。乡镇人民政府、街道办事处应当对依法选举产生的业主委员会出具备案证明。备案材料不齐全的,乡镇人民政府、街道办事处不予备案,并应一次性书面告知须补齐的材料。

14. 业主委员会成员缺员,经业主委员会候补委员递补后,委员人数仍达不到最低法定人数的,业主委员会应当组织召开业主大会会议进行增补。业主委员会不组织增补的,乡镇人民政府、街道办事处应即责令业主委员会限期组织增补,逾期仍不组织增补的,由乡镇人民政府、街道办事处组织增补。

业主委员会委员增补参照业主委员会选举的程序进行。补选的委员任期随本届业主委员会届满终止。

15. 分期开发的物业服务区域符合法定条件的,可以先成立业主大会,选举产生业主委员会,业主委员会成员的人数应按照分期建设的建筑面积比例确定。新一期物业交付使用后,应当按照

建筑面积比例增补业主委员会委员，增补的业主委员会委员与其他委员的任期同时届满。

分期开发的物业服务区域先行成立业主大会的，业主大会只能就其已入住区域的公共管理事项做出表决。先行成立的业主大会做出的表决意见不得侵害后期建设部分业主的合法权益。

二、业主大会、业主委员会职责

16. 表决事项未达到法定同意比例后，重新提起业主共同决定的，应当重新履行告知、公告、表决等法定程序。

17. 业主委员会执行业主大会决定的公共管理事项，受业主大会和业主监督，业主委员会应当维护业主合法权益。

18. 业主委员会依法履行职责。

业主委员会不得超越职权擅自决定应当由业主大会作出的决定，不得以倾向性的意见引导业主发表意见或者投票。

业主委员会应在每年的第一季度将上一年度的履职情况向业主大会报告，并在小区内公告，同时抄送居（村）民委员会。

19. 以业主委员会名义向有关部门申请行政复议、诉讼的，应依照相关法律规定以及业主大会议事规则、管理规约等规定进行。

业主委员会在小区内发布的信息，须经超过半数的委员签字同意，加署业主委员会印章方可向外公布。

20. 业主委员会委员不得接受物业服务企业提供的物业服务费等相关费用减免、索取或收受物业服务企业或者其他利害关系

系个人或企业的利益或者报酬。

21. 业主委员会委员资格依法自行终止或经业主大会决定终止其委员资格的，业主委员会应当记录并保存相关资料。

业主委员会委员在资格终止后或中止期间作出的相关职务行为对业主大会、业主委员会不发生法律效力，但法律另有规定的除外。

22. 物业服务企业应当自业主大会选举产生业主委员会之日起 30 日内向业主委员会移交公共收益及其经营收支账目。业主委员会有异议的，可以委托有资质的中介机构进行审计；业主委员会经营物业共有部位、共用设施设备，应当经业主大会决定。

23. 利用共有部分从事经营活动属于业主共同决定事项，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四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

24. 业主委员会委员是业主自治的公益性岗位，鼓励业主委员会委员提供志愿服务。有条件的物业服务区域，经业主大会决定，业主委员会委员可以领取工作补贴。

业主大会和业主委员会日常工作经费、工作补贴由业主大会议事规则具体规定。

25. 业主委员会的名称需体现物业服务区域的名称。

26. 业主委员会成立后，小区公共收益账户应当以小区业主委

员会的名义设立，不得将公共收益存入任何个人名义的账户。

三、指导监管

27. 业主委员会委员资格应当终止而未终止或者不应当终止而被终止的，由乡镇人民政府、街道办事处向业主委员会提出终止或者恢复委员资格的建议。业主委员会应当召开业主大会会议，决定业主委员会委员资格的终止或者恢复。

业主委员会委员资格终止的，业主委员会应当在物业服务区域内醒目位置公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主；业主委员会不公告的，乡镇人民政府或者街道办事处应当督促业主委员会公告。业主委员会委员应当自资格终止或者停止职务之日起五日内将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、印章及其他属于全体业主所有的财物移交给业主委员会。

28. 业主委员会换届前应当进行资产清查，清查结果应当在物业服务区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对清查结果有异议的，经业主大会决定聘请第三方审计机构审计。

29. 新一届业主委员会成立后十日内，原业主委员会应当将其保管的有关财务账簿凭证、档案等文件资料、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，并做好交接工作。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求乡镇人民政府或者街道办事处督促移交。

30. 业主委员会任期届满，未选举产生新一届业主委员会，或委员空缺未能增补造成业主委员会解散的，在乡镇人民政府、街道办事处指导、监督下，做好业主共同财产清算工作；未成立临时物业管理委员会的，可以将档案资料、印章先行移交给乡镇人民政府、街道办事处确定的单位代管。

31. 业主大会已成立但未选举产生业主委员会，或者业主委员会任期届满未如期换届改选的，可以由乡镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会、建设单位、业主代表等组成临时物业管理委员会，就住宅小区共同管理事项征求业主意见，形成业主共同决定，并代为履行协调业主之间及业主与物业服务企业之间关系、督促业主履行有关交费义务、监督物业服务企业履行物业服务合同等业主委员会的职责。业主大会选举产生业主委员会或者改选新的业主委员会后，临时物业管理委员会解散。

32. 业主委员会委员发现业主大会、业主委员会的决定违反法律规定的，可以依法向属地乡镇人民政府、街道办事处检举投诉，乡镇人民政府、街道办事处应当依法予以处理。

对不属于乡镇人民政府、街道办事处职责的事项及时向相关职能部门报告，相关部门应当依法作出处理意见，并告知乡镇人民政府、街道办事处。

33. 业主委员会经营物业共用部位的收支情况应当每季度在物业服务区域内的显著位置公布，并报送乡镇人民政府、街道办

事处，接受业主和乡镇人民政府、街道办事处的监督。拒不公布的，经业主提议，乡镇人民政府、街道办事处可以组织业主代表对其收支情况进行审查并公布。

乡镇人民政府、街道办事处可以根据需要邀请相关专业部门参与检查，也可以聘请第三方机构介入检查。对于侵占公共收益等涉嫌经济犯罪的，依法移交当地公安部门处理。

34. 业主委员会未按照业主大会议事规则、管理规约、业主委员会章程履行工作职责，由县（市）区物业管理主管部门根据《福建省物业管理条例》第七十七条等规定予以处理。

35. 业主委员会未按期移交有关文件资料、印章及其他财物，或者未按规定公示资产清查结果的，由县（市）区物业管理主管部门根据《福建省物业管理条例》第七十八条等规定予以处理。

36. 各县（市）区物业管理主管部门应当建立培训制度，印制培训资料；每年至少两次组织乡镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会、业主委员会相关人员进行业主大会、业主委员会业务培训。

37. 乡镇人民政府、街道办事处下设物业管理办公室，配备专职人员，负责辖区内物业管理与社区建设的协调。

居（村）民委员会根据规定参与业主大会会议全过程的指导监督，维护社区居民的合法权益。

其他相关行政管理部门应当按照各自职责，依法做好与业主、

业主大会、业主委员会活动有关的监督管理工作。

38. 各县（市）区物业管理主管部门可以制定关于业主大会会议及业主委员会选举等活动的示范文本，供相关单位、个人在参与物业管理活动时参照使用。

39. 本规范由福州市住房和城乡建设局负责解释。

40. 本规范自 2026 年 8 月 4 日起施行，有效期 5 年。