附件3-1

# 关于组建（住宅小区名称）业主大会筹备组的通知

住宅小区业主：

近日，收到 住宅小区部分业主递交关于要求成立业主大会选举第 届业主委员会的书面申请。经调查， 住宅小区交付面积已达 %，根据相关法律法规，符合召开业主大会选举业主委员会条件。

根据《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》等物业管理相关法规、文件的规定，由 （部门） 和 （村、社区）居委会指导、协助业主产生业主大会筹备组。

**一、组建形式**

根据上述物业管理法规、文件的有关规定，结合 住宅小区实际情况，业主大会筹备组由 住建局代表、 社区代表、建设单位代表、业主代表共（7-15人）组成，其中业主代表应当不少于业主大会筹备组人数的60%。

根据 住宅小区实际情况，确定推荐产生 名成员成立业主大会筹备组，其中住建局代表、社区代表、建设单位代表各 1名。本住宅小区区域以期/栋划分，本小区共分 期/栋，本次筹备组业主代表原则上以期/栋参选，共选出 名业主代表参与筹备工作（如建设单位不安排代表，则该名额由业主代表补充）。

**二、任职条件**（具体标准详见附件）

（一）基本资格条件

1. 业主身份

必须是本物业管理区域内的房屋所有权人（产权证或购房合同载明的权利人）。

2. 完全民事行为能力

年满18周岁，精神健康，能独立承担法律责任。

（二）否定性情形（不得担任筹备组业主代表）

1. 违法违规行为

正在服刑或被执行刑事强制措施；近3年内因物业相关行为被行政、治安、刑事处罚或列入失信名单；存在严重违反《物业管理条例》或小区《管理规约》的行为（如破坏、占用公共区域、设施，违法搭建等行为）。

2. 利益冲突

本人、配偶或直系亲属在为本小区服务的物业服务企业任职；与小区物业服务企业或其他关联单位存在经济利益关系（如持股、承包业务等）。

3. 履职限制

曾担任业委会成员但被业主大会罢免未满3年；因挪用、侵占业主共有资金被查实或正在调查中。

4. 其他情形

法律法规规定的其他禁止情形。

1. 鼓励性条件

由于筹备组业主代表工作量较大且需具备较强专业知识支撑，根据目前广东省推进“组织共建、党群共治、成果共享”的住宅小区党建基层治理工作要求，筹备组业主代表从符合以下条件者中优先考虑：

1.中共党员身份；

2.遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力；

3.已实际居住本小区并严格遵守管理规约，履行业主义务，按时交纳住宅专项维修资金和物业服务费用，积极维护公共利益；

4.现在或曾经在机关、企事业、社会团体组织担任管理职务（须提供相关证明）。

5.具备必要的工作时间，并签署《履职承诺书》，明确当选后责任义务。

**三、产生办法**

筹备组业主代表应代表本住宅小区最广大业主利益，并能体现最广大业主真实意愿，本次筹备组业主代表产生采取以下方式产生：

1. 优先从各区域（楼栋少于业主代表数的小区以楼栋划分，楼栋多的小区以该小区建设期数划分，划分办法由镇街城建主管部门认定）中符合条件并评分较高的报名业主确定筹备组代表，以保障每栋/期区域业主共同利益。
2. 报名人数超过筹备组应占的业主代表人数时，以区域为单位参照评分标准打分，分高者优先入选该区域筹备组业主代表。
3. 当小区部分区域无人报名时，剩余席位以抽签形式从其余符合资格条件的报名业主中通过抽签形式产生；

（四）符合条件的报名业主人数等于筹备组应占的业主代表人数时，直接产生筹备组业主代表；

（五）符合条件的报名业主人数不足筹备组应占的业主代表人数时，延长报名期至 年 月 日 时结束。

（六）延长报名时间后，符合条件的业主报名人数仍不足的，或因业主原因导致本次筹备组组建工作无法在一个月内完成的，本次成立业主大会选举业主委员会筹备工作终止。如有需要的须在 年后另行申请。

**四、工作职责**

筹备组应当自成立之日起六个月内，组织召开首次业主大会并选举产生业主委员会，并履行下列职责：

（一）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（二）参考市住房城乡建设部门提供的示范文本，拟订《管理规约》（草案）和《业主大会议事规则》（草案）；

（三）确认业主身份，确定业主在首次业主大会会议上的投票权数以及所拥有的专有部分面积；

（四）依法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选人产生办法及名单；

（六）制定第三届业主委员会选举办法；

（七）召开首次业主大会会议的其他准备工作。

前款（一）～（六）项的内容应当在业主大会会议召开十五日前在物业管理区域的显著位置公告并通知全体业主。

1. **争议解决**

本通知自 年 月 日 时- 月 日 时，公示 天，期间本小区业主可持产权证明以书面形式向社区提出意见或建议。

1. 意见或建议成立的，社区将对本通知进行修订，公示时间重新起算。意见或建议经核实不成立的选拔工作照常进行。
2. 因争议无法解决导致选拔工作无法正常进行的，可通过临时业主大会表决或由提出异议的业主通过司法途径裁定，表决或裁定期间，筹备工作照常进行。

**六、报名指引**

现请符合条件的业主以自愿报名形式在本通知公示之日起在 年 月 日 时前到 社区居委会领取《业主大会筹备组业主代表报名登记表》、《履职承诺书》，并于规定的报名时间内，社区居委会在指定报名点现场核验身份证和房产证明文件后，由业主本人提交申请表及身份证和房产证明文件复印件完成报名。

报名地点： ；

报名时间： 年 月 日至 年 月 日 17时止。

（社区居委会办公时间：星期一至星期五上午8：30-12：00、下午2：30-5：30）

报名联系人：

联系电话：

特此通知。

附件：业主大会筹备组业主代表评分表

部门（签章）

年 月 日