

小区业主委员会投票选举办法（草案）

第一章 总则

第一条为维护全体业主的合法权益，保证小区业主委员会选举过程的公平公正，根据住建部《业主大会和业主委员会指导规则》、《湖北省物业服务和管理条例》，特制定本办法。

第二条 本届业主委员会由业主大会筹备小组在街道、社区等有关部门的指导下，按本办法选举产生。

第三条 业主委员会由全体业主大会选举产生，业主委员会由5人组成，设主任1名，副主任1名，委员2名。业主委员会每届任期5年，可连选连任。

第二章 业主大会

第四条 由筹备组确定业主大会召开的具体时间，并于大会前15天在小区公示栏、微信群或其他显著位置进行公告。

第五条 业主大会召开前，筹备组将采用当面、书面或者电子稿的形式征求业主意见。

第三章 业主委员会选举办法

第六条 业主委员会成员必须具备以下任职条件：

（一）拥护中国共产党，政治可靠、接受街道、社区党委的领导，热爱公益事业，道德品质好，责任心强，身体健康，无重大疾病，具有完全的民事行为能力的本小区物业所有权人或共有人；

（二）模范履行行业义务，按期履行交纳物业管理服务费，无乱搭违规违建行为；

（三）本人、配偶以及直系亲属未在小区物业和开发商相关单位工作或兼职；

（四）具有必要的工作时间，具备一定组织能力，且热心于小区活动，有社会公信力，无挪用、侵占公有财产行为、未参加过违法组织、无违法犯罪记录；

（五）不得虚假宣传、贿选、违法拉票、攻击其他候选人等违法行为；

（六）书面承诺遵守业主大会议事规则、管理规约、业主委员会工作规则、业主委员会投票选举办法，模范履行行业义务。

第七条 业主委员会成员候选人由个人自荐（或者筹备组推荐），业主委员会候选人人数一般不超过业主委员会委员人数的130%。筹备组应当审查委员候选人资格并确定候选人名单，候选人产生后应在小区物业公告栏内或其他显著位置公告和业主大会上公示。

第八条 业主委员会选举，换届选举由业主大会筹备小组主持。

第四章 业主委员会投票选举方法

第九条 业主委员会委员的选举，采用固定投票和流动投票方式。

第十条 每个业主均采用实名投票方式来投票。一个业主对候选人只投一张选票，业主应当在选票上签注业主姓名，同时应标明其房屋楼栋、单元和房间号及联系方式。业主对于委员候选人可以投赞成票和反对票，也可以弃权。已出售单元的投票权归产权人，未出售单元的投票权归建设单位（所有未出售房屋总和按一票计算，面积按未售出的房屋总面积计算。）

第十一条 业主因故不能参加业主大会的，应书面委托物业使用人参加，并行使投票权，委托书应提交业主委员会或筹备组。但代理人不享有被选举权；不具有完全民事行为能力的业主，由其监护人代为行使投票权。

第十二条 总投票时间不超过 20 天，投票结束后，由业主大会或筹备组推选的监票、计票人员将投票人数和票数加以核对，做出记录，并由监票人签字。

第十三条 每次选举所投的票数，多于投票人数的无效，等于或者少于投票人数的有效（收集的票数大于发放的票数无效）。每一选票所选的人数，多于规定应选代表人数的作废，等于或者少于规定应选代表人数的有效。

第十四条 全体业主超过 1/2 的人参加投票，选举有效。业主委员会委员选举采取差额选举办法，依据得票数的多少产生当选人。未当选的可作为候补委员，候补委员人数限 2 人。

第十五条 如遇票数相等不能确定当选人时，票数相同情况下，所拥有的房屋产权面积多的当选。还不能区分的，筹备组应当就票数相等的候选人再次进行无记名投票，以得票多的当选。

第十六条 投票结束后，采取公开验票方式，在大公桥街道办事处、大公桥社区居委会的监督下开箱（封）验票，统计投票结果。对投票人数和票数加以核对，并由选举工作人员在选举结果统计表上签字。选举结果当场宣布，所有选票应当保留备查。

第十七条 业主委员会的委员受全体业主的直接监督。经拥有物业管理区域内 20%以上投票权数的业主提议可以提请罢免业主委员。

第十八条 业主委员会的委员有下列情况之一的，其业主委员会委员资格将终止，并由业主委员会提出并确认。业主委员会委员资格被终止后，由候补委员依次增补成为新的业主委员会委员。如无候补委员的，业主委员会可采用自荐或推荐的方法产生增补候选人，并经业主委员会 2/3 委员通过，即可补选业主委员会委员。

- (一) 已不是业主的；
- (二) 年度内无故缺席业主委员会会议三次以上的；
- (三) 因疾病而丧失履行责任能力的；
- (四) 被司法部门认定有犯罪行为的；
- (五) 以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- (六) 兼任所辖区域物业管理企业工作的；

第十九条 罢免业主委员会委员由业主大会做出决定。罢免采用实名投票的表决方式，须经过半数的业主代表通过。业主委员会委员被罢免后，按本办法中第十八条规定补选业主委员会委员。

第二十条 罢免要求应当写明罢免理由。被提请罢免的委员有权在业主大会上提出申辩意见，也可以书面提出申辩意见。

第二十一条 离任委员必须在三日内将其保管的业主委员会的印章、文件、资料、帐簿及其属于业主委员会所有的财物等移交给业主委员会，造成经济损失的应承担相应责任。

第二十二条 首次业主大会选举产生的业主委员会，应当自选举产生之日起 30 日内，向所在区物业管理行政主管部门和大公桥街道办事处申请登记备案。同意备案日期为业主委员会成立日期。

第二十三条 业主委员会成立时，第一届业主大会筹备小组的工作职责终止，宣布解散。

第五章 附则

第二十四条 房屋所有权人为业主。尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、继承、拆迁或者征收补偿等法律行为已经合法占有该房屋的人，认定为物业服务关系中的业主。业主可以依法委托物业服务使用人行使业主权利、履行业主义务。委托应当以书面形式提交业主委员会。

第二十五条 本选举办法未尽事宜按我国法律、法规和相关物业管理规定执行。若与国家法律、法规相抵触，按国家法律、法规执行。