附件1：

深圳市福田区香蜜湖街道\_\_\_\_\_\_\_（物业管理

区域）首届业主委员会选举办法

（示范文本）

**第一条** 为规范首届业主委员会选举工作，依法保障首次业主大会会议筹备组（以下简称“筹备组”）履行职责，维护业主合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》等有关规定，经筹备组会议审议通过，特制订本办法

**第二条** 首届业主委员会的选举工作由依法成立的筹备组负责组织实施。

**第三条** 筹备组应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，经街道办事处批准，可以延长三个月。

**第四条** 首次业主大会会议召开十五日前，筹备组应当对本物业管理区域的业主名单、业主人数、总投票权数进行确认并公示同时在物业管理信息平台发布。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

**第五条** 筹备组对推荐的业主委员会委员、候补委员候选人进行资格审查，确定业主委员会委员、候补委员名单并予以公示。筹备组在确定候选人名单之前应当征求社区党委的意见，按照社区党委的意见确定最终公示名单；未征求社区党委意见的，筹备组不得公示候选人名单，已公示的名单当然无效。

**第六条** 筹备组应当将业主委员会委员候选人简历表、业主委员会纸质选举票、业主大会会议的纸质表决票（以下简称“纸质票”）等事项在物业管理区域内公示。

**第七条** 筹备组应当确定唱票人、计票人和监票人各若干人。为确保公开、公平和公正，以上工作人员一般由业主担任，业主不报名的，可以由街道或者社区工作人员担任。

**第八条** 筹备组应当在业主大会会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式在物业管理区域显著位置公开张贴公示并同时在物业管理信息平台发布。

**第九条** 投票将以记名投票的方式进行，投票人对候选人可以投赞成票，可以投反对票，也可以弃权，任何人无权强迫业主选或不选某个候选人。

**第十条** 投票结束后，由唱票人、计票人和监票人在任何业主均可以公开监督的情况下清点纸质票投票数。

**第十一条** 纸质票票数清点完毕，由唱票人、计票人和监票人在任何业主均可以公开监督的情况下进行唱票。投票人未按照《深圳市福田区香蜜湖街道首次业主大会会议表决规则》填写的纸质票，按废票处理，不计为有效票，不计入与会业主人数和票权数；纸质票由筹备组社区党委或者社区居委会代表负责补录到电子投票系统，由电子投票系统完成统一计票。

**第十二条** 业主大会会议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，业主大会会议方为有效。

**第十三条** 业主委员会委员、候补委员候选人当选应满足以下条件：

（一）候选人应当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。

（二）得票顺序按照所得投票权数总投票权数的比例，与所得投票人数占业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

（三）如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选按照人该轮选举的得票顺序当选。

**第十四条** 首次业主大会会议召开日之前发现业主委员会委员、候补委员候选人存在下列情况，筹备组有权撤销候选人资格：

（一）不具有完全民事行为能力；

（二）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（三）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（四）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（五）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上；

（六）因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退；

（七）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响；

**第十五条** 撤销候选人资格后，导致业主委员会委员、候补委员不符合《深圳市福田区香蜜湖街道首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法》规定的差额选举比例的，筹备组应当就缺少的名额组织推荐工作，产生候选人，并按照本办法第五条、第六条的规定向社区党委征求意见和进行公示，并重新按照本办法第八条执行。

**第十六条** 筹备组应当在业主大会会议作出决定之日起三个工作日内将决定予以公示同时在物业管理信息平台发布。

**第十七条** 物业所在地的社区党委组织召开首次业主委员会会议，制作会议纪要，业主委员会委员推选产生业主委员会主任一名，副主任一名。业主委员会选举产生之日起15日内应将成立情况向物业所在地区主管部门备案。

**第十八条** 筹备组自物业承接查验工作结束后，自行解散。

**第十九条** 首届业主委员会任期为五年。

**第二十条** 本办法在筹备组会议同意通过之日起公示并生效同时在物业管理信息平台发布。

**第二十一条** 业主对本办法规定的公示事项有异议的，应当在公示期内以书面形式实名向筹备组提出，公示期不少于10天。筹备组应当在首次业主大会会议召开前予以答复。

**第二十二条** 本办法由筹备组负责解释。

首次业主大会会议筹备组