附件3：

深圳市福田区香蜜湖街道\_\_\_\_\_\_\_（物业管理区域）首次业主大会会议表决规则

（示范文本）

**第一条**【制定依据】根据《深圳经济特区物业管理条例》等规定，经首次业主大会会议筹备组（以下简称“筹备组”）讨论决定，特制定本规则。

**第二条**【召开方式】首次业主大会会议采用记名投票的方式召开，以电子投票和纸质票投票相结合的方式进行，采用电子投票的业主应当通过市住房和建设部门建立的电子投票系统进行。

鼓励和倡导首次业主大会会议使用电子投票方式进行。筹备组应当制定指引业主绑定电子投票系统的工作方案，努力提高电子投票系统的业主绑定率，并不定期公示绑定情况。

**第三条**【纸质票制作】首次业主大会会议设置业主委员会选票和管理规约、议事规则表决票两种纸质票，由社区居民委员会监制并加盖公章。

（一）业主委员会选举票：社区居民委员会应将所监制的选票上写明业主委员会委员、候补委员候选人名字，并设置“弃权”选项。

（二）管理规约、议事规则表决票：社区居民委员会应将所监制的表决票应写明小区管理规约、议事规则等表决事项，分别设置“同意”“不同意”“弃权”表决项。

**第四条**【填写规则】填写纸质票的人必须是业主或委托代理人填写，并填写楼栋房号、建筑物专有面积等事项。

（一）请用黑色签字笔填写且不得涂改，用铅笔填写或者有涂改痕迹的，按废票处理。

（二）请在相应的选举栏和表决栏的填上业主姓名，多选、不选或填写其他文字、符号的，按废票处理。

（三）选票和表决票按份编号，未编号或重复编号、没有盖社区居民委员会的，按废票处理。

**第五条**【领取表决票】首次业主大会会议领票处设在（具体地点）（具体地点），已进行电子投票绑定的业主原则上不再发放纸质票，采用纸质票投票的业主请携带房产证明文件及相关身份证明文件自行到领票处领取纸质票并签名登记。

**第六条**【票箱设置】纸质票的投票箱设在 （具体地点），投票前筹备组应进行空箱公开检查，然后封箱；票箱一经设置，非特殊情况下不移动票箱。筹备组可视条件设置电子监控设备24小时无间断监控。

**第七条**【纸质票投票】业主应在规定投票时间内行使投票权，纸质票一经投入投票箱，不得再进行任何更改。

**第八条**【票箱监管】投票箱在规定投票时间内由筹备组成员和监票人合计不少于两人看管并负责对投票人进行登记，每天规定的投票时间结束后，由上述人员在投票箱的投票口张贴封箱条并共同签字确认，在下一个投票日规定的投票开始时间解开封箱条继续投票。

**第九条**【开箱验票】投票结束后，由验票人在任何业主均可以公开监督的情况下清点纸质票数，核对投票登记表记载投票人和投票人数，并由验票人对其清点的纸质票数进行签名确认。

**第十条**【唱票计票】纸质票票数清点核对完毕，由唱票人读出纸质票上记载的业主姓名、房号、票权数及对纸质票上填写事项等内容，由计票人负责将投纸质票的业主人数、投票权数及业主填写事项等内容进行统计，并由唱票人计票人签名确认。

**第十一条**【计票规则】纸质票由筹备组社区党委或社区居民委员会代表录入电子投票系统，由电子投票系统统一完成计票。按废票处理的纸质票，不计入有效票范围，不计入会与业主人数和与会票权数。

纸质票投票与电子投票均为有效的业主大会会议投票，具有同等效力。

同一业主同时通过纸质票投票方式和电子投票方式进行重复投票的，投票结果以电子投票结果为准。

**第十二条**【业主大会决议】业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效。业主大会会议作出决定，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例。在业主大会公告应当就所适用的法律规定予以特别提示。

筹备组应当自业主大会会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

**第十三条**【业主人数】业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；业主总人数按业主人数的总和计算。

**第十四条**【业主投票权数】业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；总投票权数按业主投票权数总和计算。

**第十五条**【委托投票】业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，受托人应当出具具有业主签名和手印的授权委托书，载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人行使投票权，业主为单位的，由其法定代表

人或委托代理人（自然人）行使投票权。

**第十六条**【推选投票】一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人，采用纸质投票的业主，所有权人应该将推选情况书面向筹备组说明。如业主采用电子投票，应当在业主名单公示期届满前，在电子投票系统中推选一人行使表决权；推选不成的，该专有部分业主不能通过投票系统进行投票。

**第十七条**【相关工作人员产生方式】召开首次业主大会会议设置监票人、验票人、唱票人、计票人各三名，有意愿参加首次业主大会会议投票监票、验票、唱票、计票工作的业主，根据筹备组张贴召开首次业主大会会议公告有关规定的时间通过指定的方式报名参加。如报名人数不足，则由社区党委或社区居民委员会工作人员补充。

**第十八条**【咨询、质疑和投诉的处理】业主或者物业管理其他当事人对业主大会会议表决事项有疑问、表达质疑或者投诉的，可以向筹备组反映情况，筹备组应当讨论决定并在三个工作日内以电话、微信或者书面等方式予以答复。

**第十九条**【其他事项】本办法所称的电子投票适用《深圳市物业管理电子投票规则》的有关规定。

本规则未尽事宜或者本规则规定与有关法律、法规和规章有抵触的，按有关法律、法规和规章执行**。**

**第二十条**【释疑主体】本办法由筹备组负责解释。

首次业主大会会议筹备组