

《湖南省业主大会与业主委员会指导细则》解读

主讲人：杨慧云



立法依据与适用范围

立法依据

《湖南省业主大会与业主委员会指导细则》的立法依据为湘建维〔2026〕14号文件，此细则自2026年4月1日起施行，有效期为5年，为业主大会和业委会相关工作提供了法律遵循。

适用范围

主要围绕湖南省内业主大会与业主委员会的相关事宜，涵盖了从筹备组组建到业主大会、业委会等各方面的工作指导。



目录

C O N T E N T S

01

业主大会的成立--筹备组的组建
—

02

业主大会的成立--筹备组的工作职责
—

03

业主大会的成立--筹备组的解散
—

01

业主大会的成立--筹备组的组建

申请筹备首会的前提条件



五地



五人



三地两年



申请主体

建设单位申请



10名以上业主联名申请

筹备组组成与人数要求



7-13人单数

建设单位无人参与？

建设单位已注销或者经书面通知后七日内未委托代表参加筹备组的，不影响筹备组的成立



业主代表 $\geq 50\%$ （产生方式有哪些？人数较多如何确定？）

自荐+10推+居村推；筹备组可以设立候补业主推选代表。

街道择优、差额互投、审核确认



组长：街道代表；成员：街道、居村、建设单位、业主代表

组长职责？不履职或不适当履职怎么办？（二分之一提）

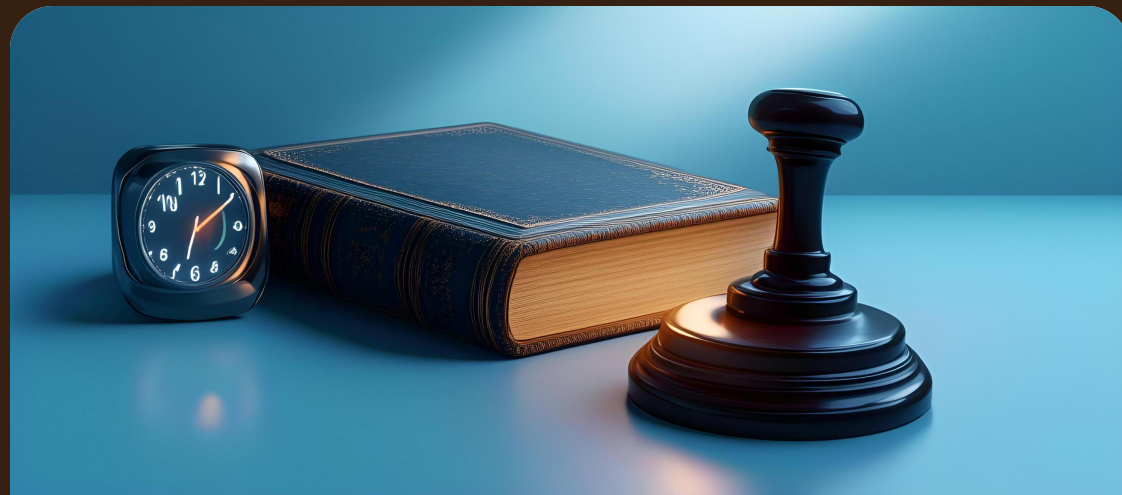
制规则、召会议、签文书、终资格

公示与公告



街道公示（不少于7日）

内容：筹备组成员名单、筹备组候补业主推选代表名单及其候补顺序、筹备组工作职责



公告

公告之日为筹备组成立之日。

建设单位移交资料与经费保障



筹备组成立7日内移交：业主名册、面积清册、规划图等10类资料（**二十四条**）

业主名册是否包含联系方式、通讯地址、身份证号码等信息，由县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门或者街道办事处（乡镇人民政府）**进行明细要求**。



经费交存：新建小区每户30元，1万–10万元，建设单位承担

首次业主大会筹备经费主要用于与筹备有关的**会议场地租赁、文件资料印制等工作开支**。业主大会筹备工作结束后，筹备经费仍有剩余的，纳入业主共有资金。

01

业主大会的成立--筹备组的工作职责

筹备组核心职责

确权属：确认**业主身份与投票权数**

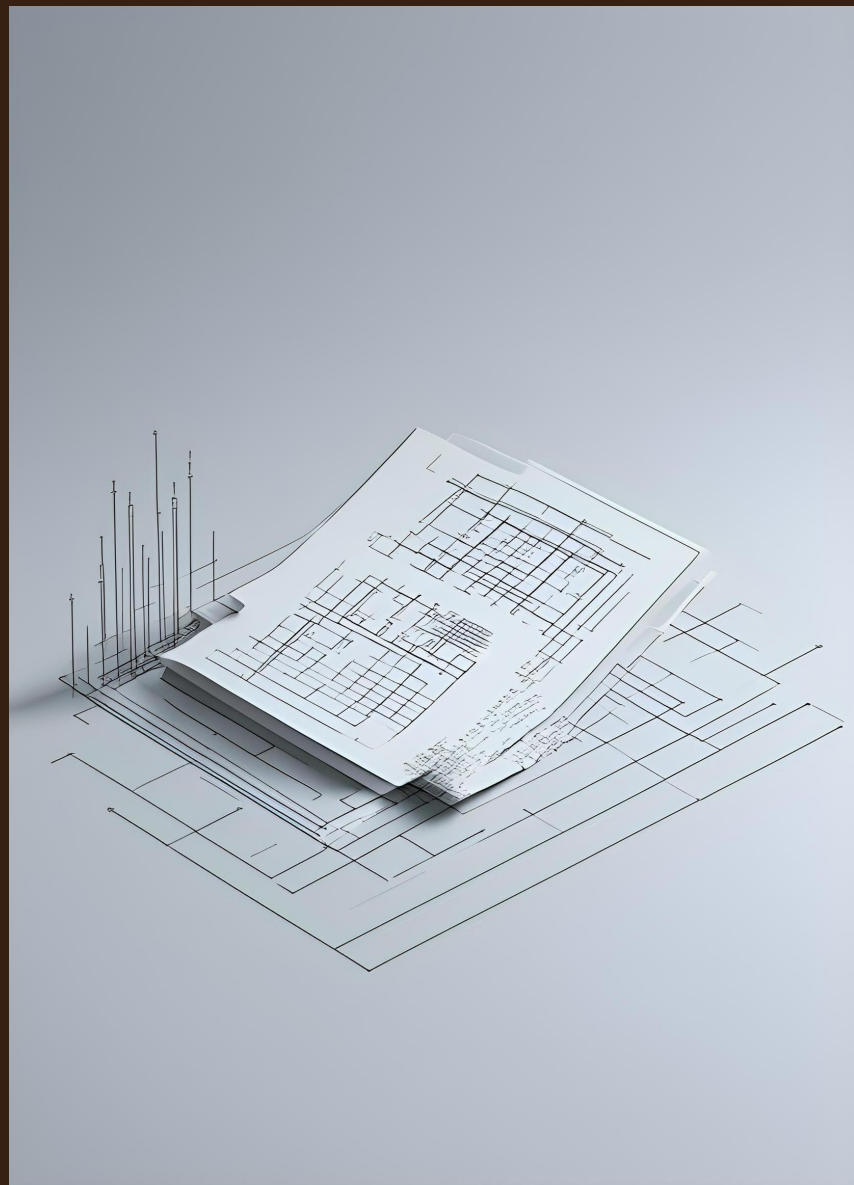
可以向县（市、区）人民政府物业管理、房地产交易或者不动产登记等行政主管部门请求协助提供有关信息。建设单位和前期物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。

拟规则：**草拟**议事规则（二十九条）、管理规约等文件（三十条）

草拟业主大会的议事规则和管理规约以及业主委员会换届选举办法、业主委员会工作规则等。

制办法：**制定首届业主委员会委员候选人产生办法**

核实参选人的资格，确定首届业主委员会委员候选人名单



第二十六条： 首届业主委员会委员候选人产生办法应当对下列内容作出规定：



- （一）业主委员会委员候选人的人数与资格条件；
- （二）业主参选的具体方式；
- （三）确定业主委员会委员候选人的规则；
- （四）公示及异议的处理；
- （五）选举方式（采用差额选举的，应当明确差额人数）；
- （六）与首届业主委员会委员候选人产生有关的其他事项。

筹备组核心职责

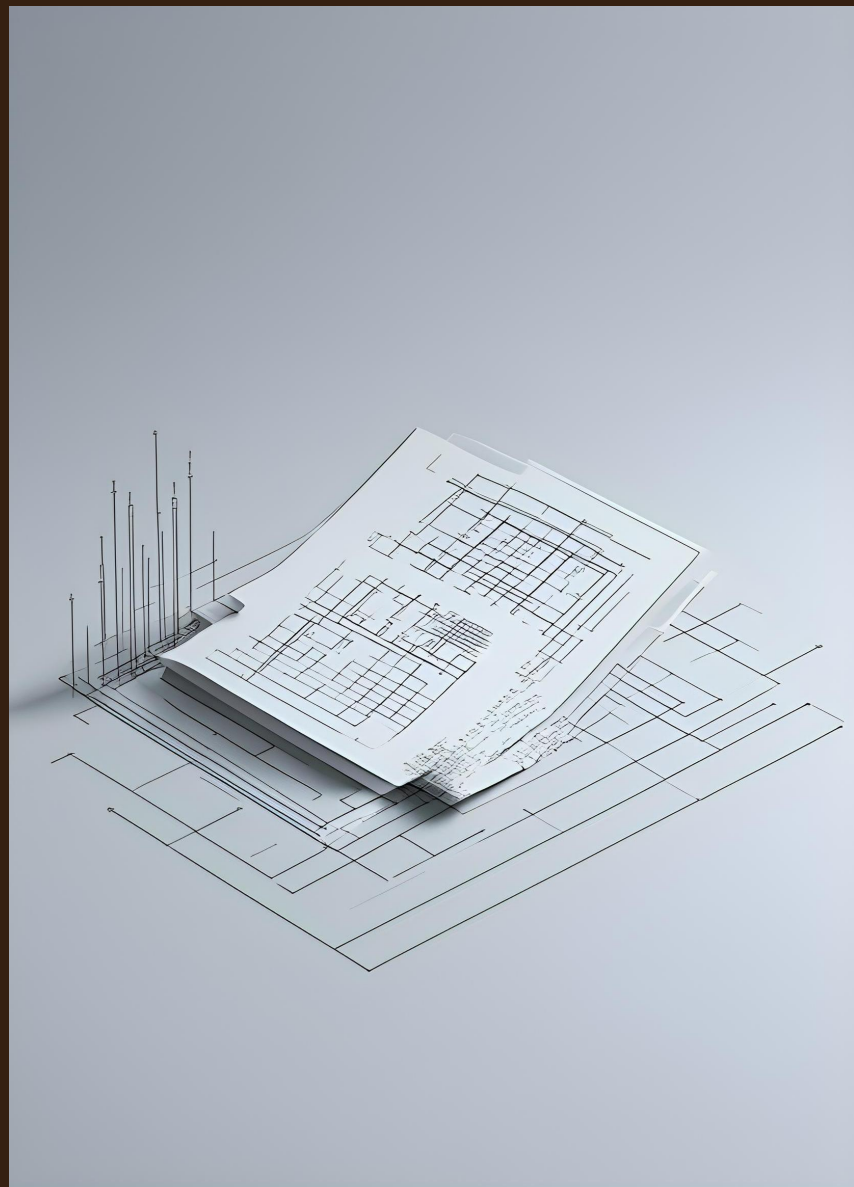
首会决：确定首次业主大会会议表决规则

可以向县（市、区）人民政府物业管理、房地产交易或者不动产登记等行政主管部门请求协助提供有关信息。建设单位和前期物业服务人应当配合协助筹备组开展工作。

定会议：首次业主大会会议

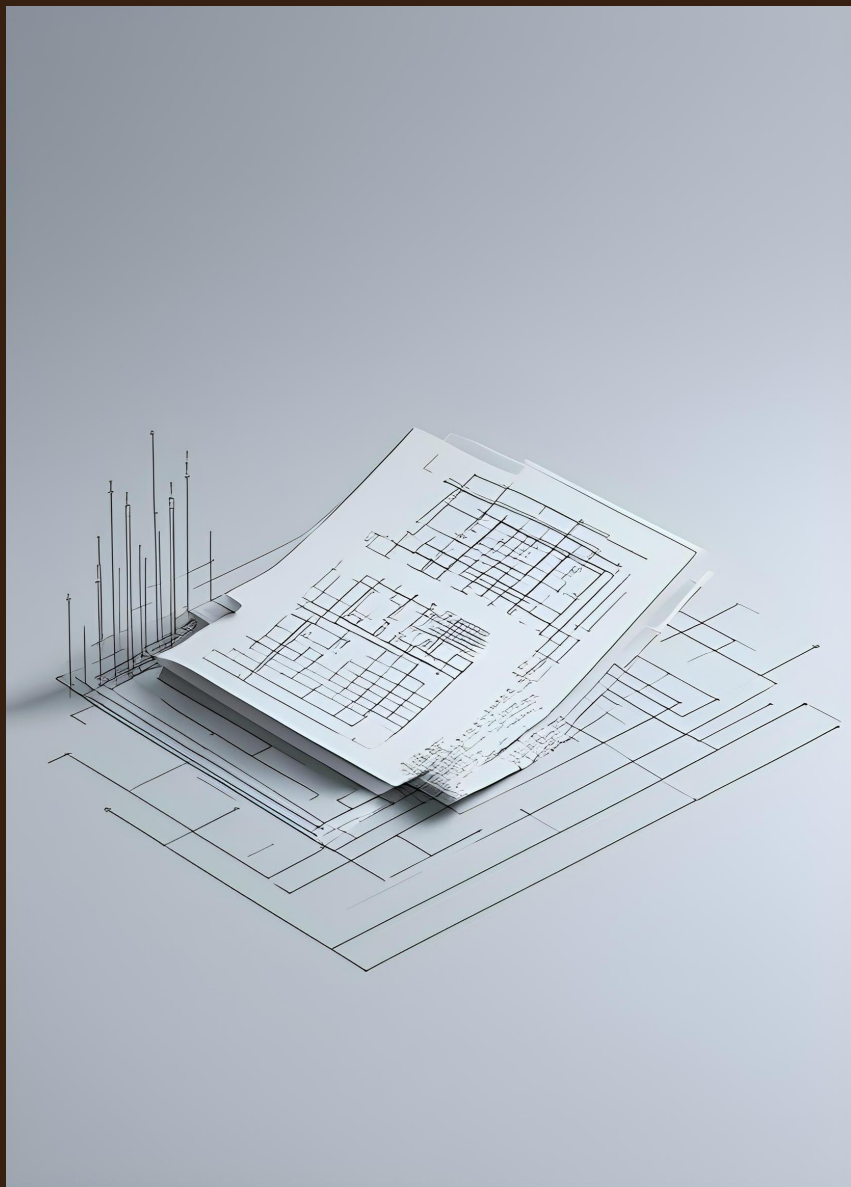
确定首次业主大会会议召开的**时间、地点、形式和内容**；

拒委托：筹备组成员不得委托他人代行筹备组的工作。



筹备组会议

- 1、组长召集
- 2、三分之二以上成员参加
- 3、过半数同意
- 4、签字→（证明我参加了，证明我讨论了，证明我表态了）



会前公示与公告→15日前



公示材料（不少于7日）：

名单及承诺、规则文本、投票权数

前款材料内容与主管部门制定的示范文本不一致或者增减的，应当以**醒目方式**将不一致或者增减内容列出或者进行说明。



公告通知：（内容→第三十三条第一款）

注：采用纸质投票的，筹备组应当对纸质票的发放、回收情况进行登记，并将登记情况与首次业主大会会议投票结果一并进行公告；筹备组应当在首次业主大会会议通知公告前将首次业主大会会议审议材料报送社区（村）党组织。



01

业主大会的成立--筹备组的解散

筹备期限与解散



成立起3个月内完成；可延期1次≤3个月

条件：经街道批准

时间：满三个月后7日内申请



解散情形

- 1、业委会首次会议后自动解散
- 2、筹备工作满三月，未申请延期或延期未批准
- 3、成员辞职过半
- 4、不能履职的



THE END
谢谢

