

# 湖南省人民政府公报

## GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF HUNAN PROVINCE

◎ 刊登的各类公文与正式文件具有同等效力

湖南省人民政府办公厅

2026年4月15日

第7期

总第751期

### 目 录

#### 【省政府办公厅文件】

湖南省人民政府办公厅关于印发《推动融资担保行业高质量发展的  
实施方案》的通知

(湘政办发〔2026〕22号 HNPR—2026—01017) .....3

#### 【省政府部门文件】

湖南省科学技术厅等五部门关于印发《支持湖南省烟花爆竹产业创新  
绿色发展的若干措施》的通知

(湘科发〔2026〕16号 HNPR—2026—04008) .....7

湖南省科学技术厅关于印发《湖南省科技创新决策咨询项目管理  
办法》的通知

(湘科发〔2026〕24号 HNPR—2026—04009) .....9

# 发布政令 公开政务 指导工作 服务社会

## 编辑委员会

主任：王卫安

委员：(以姓氏笔画为序)

王凯 毛朝晖 石罡 田自成 杨通远

吴志雄 陈章杰 罗辑 金璐璐 周运平

周新庄 徐林军 蒋天海 韩毅 颜和平

总编辑：周新庄

公报室主任：罗辑

责任编辑：唐高亮

### 【省政府部门文件】

湖南省生态环境厅关于印发《湖南省废弃电器电子产品回收处理审核

工作方案》的通知

(湘环发〔2026〕15号 HNPR—2026—13004) .....13

湖南省住房和城乡建设厅关于印发《湖南省业主大会和业主委员会

指导细则》的通知

(湘建维〔2026〕14号 HNPR—2026—14002) .....17

# 湖南省人民政府办公厅 关于印发《推动融资担保行业高质量发展的 实施方案》的通知

湘政办发〔2026〕22号

HNPR—2026—01017

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

《推动融资担保行业高质量发展的实施方案》已经省人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

湖南省人民政府办公厅

2026年3月23日

## 推动融资担保行业高质量发展的实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快推动全省融资担保行业高质量发展，根据《国务院办公厅关于做好金融“五篇大文章”的指导意见》（国办发〔2025〕8号）和财政部等六部门印发的《政府性融资担保发展管理办法》（财金〔2025〕11号），结合我省实际，制定如下实施方案。

### 一、工作目标

到“十五五”末，全面建成以政府性融资担保机构为主体、其他融资担保机构为补充的发展格局，构建结构合理、竞争有序、运行稳健的融资担保体系，实现全省融资担保行业服务能力提升、配套政策健全、发展环境优化、银担合作深化的高质量发展目标。

### 二、重点任务

#### （一）健全政府性融资担保体系

1. 进一步规范机构运行。省财政厅会同省委金融办建立政府性融资担保机构名单制管理动态调整制度。各级财政部门要指导政府性融资担保机构优化公司治理结构，完善议事规则和决策程序，增强公司治理的规范性和有效性。政府性融资担保机构应自主经营、独立决策、自担风险，地方各级人民政府及有关部门不得干预其日常经营活动。支持市州人民政府统筹地方财力和担保资源，精简整合低效运行融资担保机构，引导资金、人才持续向优质融资担保机构集聚。（责任单位：省财政厅、省委金融办，各市州、县市区人民政府）

2. 完善资本金补充机制。统筹研究对政府性融资担保机构的支持规模，完善资本金补充机制，支持政府性融资担保机构可持

续发展。对融资担保责任余额放大倍数达到6倍以上且最近一个会计年度分类监管评级结果为“A”级的融资担保机构，鼓励出资人启动增资程序。（责任单位：省财政厅、省委金融办，各市州、县市区人民政府）

3. 优化风险补偿机制。对省再担保公司开展的国家融资担保基金备案业务、省级备案业务、因国家融资担保基金政策调整或授信额度不足导致不能备案的业务，代偿率在5%以内部分，原则上按照国家融资担保基金、省级财政、省再担保公司40%，担保机构30%，合作银行20%，市县财政10%的比例进行风险分担，其中国家融资担保基金、省级财政、省再担保公司承担的40%部分，除省再担保公司承担5%，其余部分由国家融资担保基金和省级财政予以保障。市县人民政府要严格落实风险代偿补偿专项资金提取制度并纳入本级财政预算，建立健全与分险责任挂钩的代偿补偿机制，落实10%风险分担。（责任单位：省财政厅、省委金融办，各市州、县市区人民政府）

4. 加大保费补贴力度。省级财政对单笔融资担保金额1000万元及以下且年化担保费率（含税）不高于1%的政策性常规融资担保业务，按照0.75%给予保费补贴；对线上标准化政策性批量担保业务，按照0.8%与实际担保费率之差给予保费补贴，且最高不超过0.3%。每家融资担保机构每年最高补贴金额不超过500万元。实施减免政策的再担保业务，省级财政对减免部分给予补贴。（责任单位：省财政厅、省委金融办）

5. 建立资产处置和核销机制。政府性融资担保机构代偿资产处置、担保代偿损失核销，分别参照金融企业不良资产处置、呆账核销管理有关规定，由政府性融资担保机构根据公司治理规则履行内部决策程序后实

施。政府性融资担保机构要建立资产处置和核销前的责任认定前置程序，严格执行代偿资产处置、损失核销制度，按要求向股东单位、同级财政部门 and 地方金融管理部门报告有关情况。同级财政、审计部门要加强对资产处置和核销事项的再监督，切实维护好国有资产安全。（责任单位：省财政厅、省委金融办、省审计厅，各市州、县市区人民政府）

6. 完善绩效考核机制。各级财政部门根据本级政府授权，履行好国有金融资本出资人职责，强化政府性融资担保机构服务小微企业、“三农”和科技创新政策导向，完善细化绩效评价体系，定期组织开展绩效评价。政策性业务考核突出支小支农支新业务规模、担保户数及其占比、业务增量、担保费率等指标，按照“保本微利、盈亏平衡”的原则考核利润指标。市场化业务重点考量在充分真实反映风险并足额计提准备金后的经营利润、业务规模与增长、资产质量与可持续发展能力、风险控制等指标。考核评价结果作为资本金补充、风险补偿、企业负责人履职尽责、员工薪酬水平和奖惩任免的重要依据。（责任单位：省财政厅、省委金融办，各市州、县市区人民政府）

## （二）做好融资担保“五篇大文章”

7. 加快推动科技担保业务提质增量。落实国家科技创新专项担保计划。科技创新类中小企业单户在保余额上限提高至3000万元。鼓励政府性融资担保机构创新开展科技型中小企业融资担保合作，进一步降低担保费率和反担保要求，拓展科技型企业首次担保覆盖面。支持融资担保机构开展“投担联动”，为企业发行科创债券提供增信支持。（责任单位：省财政厅、省科技厅、省委金融办、省工业和信息化厅、人民银行湖南省

分行、湖南证监局，各市州、县市区人民政府)

8. 完善绿色低碳担保服务体系。鼓励融资担保机构加大对节能环保、清洁能源、生态环境、绿色制造等领域的担保支持力度。支持有条件的融资担保机构成立绿色担保专业团队、专营机构，为发展绿色项目及从事绿色产业的小微企业提供融资担保服务。加大对发行绿色债券的担保支持力度，拓宽绿色产业直接融资渠道。(责任单位：省委金融办、省工业和信息化厅、省生态环境厅、省林业局、人民银行湖南省分行、湖南金融监管局、湖南证监局，各市州、县市区人民政府)

9. 优化普惠重点群体担保服务。融资担保机构要围绕省委、省人民政府重大战略部署，优化重点领域产品服务供给，增强对民营企业的融资担保支持。各级政府性融资担保机构应在可持续经营的前提下降费让利，促进常规业务与批量业务协调发展，提升常规业务的精准性和批量业务的规范性。(责任单位：省财政厅、省委金融办、人民银行湖南省分行、湖南金融监管局，各市州、县市区人民政府)

10. 创新养老担保领域产品服务。鼓励融资担保机构积极创新推出符合养老产业、银发经济特点的担保产品。支持政府性融资担保机构与各级民政部门、银行深化服务协同合作，为养老服务企业和社会服务机构提供融资增信支持。通过行业展会、媒体宣传等多种渠道，加大对养老领域融资担保服务的宣传力度，提高民众对融资担保的认知度。(责任单位：省委金融办、省民政厅、人民银行湖南省分行，各市州、县市区人民政府)

11. 推动行业加快数字化转型。搭建全

省政府性融资担保业务管理服务平台，财政、金融管理等部门通过省大数据总枢纽向平台归集共享有关数据。支持融资担保机构按规定接入金融信用信息基础数据库、金融城域网、省企业融资综合信用服务平台(“湘信贷”平台)、省中小企业融资服务平台(“湘企融”平台)等数据资源，探索融资担保领域数据资源开发利用，充分释放企业全域数据要素价值。深化与国家融资担保基金数字化平台合作，加快建设省级数据分中心，推动再担保机构系统、银行业金融机构系统等与国家融资担保基金数字化平台实现互联互通。(责任单位：省财政厅、省委金融办、省发展改革委、省数据局、湖南金融监管局、人民银行湖南省分行)

(三) 持续优化融资担保发展环境

12. 深化银担合作。省级银行机构要指导分支机构与担保机构建立合作机制，在授信额度、授信年限、贷款利率、续贷条件、风险缓释化解等方面为政府性融资担保机构提供更多支持。在风险可控的前提下，全面取消保证金或变相保证金。对政策性担保业务，风险分担比例不低于20%。全面落实无还本续贷，给予融资担保机构不低于60天的代偿宽限期。支持银行业监管部门将银担合作情况纳入银行业金融机构业绩考评体系。(责任单位：湖南金融监管局、省委金融办、人民银行湖南省分行，各市州、县市区人民政府)

13. 落实财税支持政策。根据国家财税有关政策，融资担保机构为农户、小微企业、微型企业及个体工商户借款、发行债券提供融资担保取得的保费收入，以及为上述融资担保提供再担保取得的再担保收入，免征增值税。取得符合条件的专项用途财政资金可作为企业所得税不征税收入，在计算应

纳税所得额时从收入总额中减除。对符合条件的中小企业融资担保机构实施担保赔偿准备金、未到期责任准备金企业所得税税前扣除。（责任单位：省税务局，各市州、县市区人民政府）

14. 构建多元化担保服务格局。坚持政策扶持与市场主导相结合。对服务中小微企业和“三农”的融资担保业务，尊重其准公共产品属性，各级人民政府给予大力支持；对其他融资担保以及非融业务，鼓励其按照市场规律积极创新。督促从事消费贷担保业务的融资担保机构主动公示业务合同、息费标准、收费主体。发挥省内AAA担保机构综合增信作用，满足全省“两重”“两新”等重大项目的增信服务需求。支持符合条件的融资担保机构开展诉讼保全担保、履约担保等非融资担保业务，择优纳入全省公共资源交易“机器管招投标”“安薪务工”等系统。（责任单位：省委金融办、省高级人民法院、省公共资源交易中心、省人力资源社会保障厅，各市州、县市区人民政府）

#### （四）持续提升行业监管质效

15. 健全监管协同机制。各级地方金融管理部门要加强与财政、市场监管、组织、纪检监察、公安、司法、信访等单位协同合作。对于风险交织、涉众涉稳等复杂情况，要联合制定预案，加强源头排查化解，做好政策宣传和监测引导，严防次生风险，全力维护地方金融稳定。融资担保协会要进一步优化功能定位，主动做好行业服务、自律管理和辅助监管等工作。（责任单位：省委金融办、省纪委监委、省委组织部、省财政厅、省市场监管局、省公安厅、省司法厅、省信访局，各市州、县市区人民政府）

16. 强化行业监督检查。各级地方金融管理部门要突出严监管、防风险的主责主

业，综合运用非现场监管、现场检查、监管评级等手段，督促融资担保机构合规经营，不得从事法律法规及有关政策文件禁止的活动。审计部门要加大监督检查力度，把政府性融资担保机构落实政策、资产质量、风险防控等情况列入审计重点内容，促进融资担保机构规范运营。（责任单位：省委金融办、省审计厅，各市州、县市区人民政府）

17. 防范化解风险隐患。各级地方金融管理部门应当加强对融资担保机构风险的监测，及时对重点风险线索和重大风险隐患开展专项检查。持续加大对融资担保机构注册资本金、三级资产比例、拨备覆盖率等重点指标的监测力度，对无序扩张、超范围经营、抽逃挪用注册资本金等违法违规行为的监管要“长牙带刺”，坚决守住不发生区域性、系统性金融风险的底线。（责任单位：省委金融办、省财政厅，各市州、县市区人民政府）

### 三、工作要求

各市州、县市区人民政府要积极落实各项配套政策，进一步加大对辖内融资担保机构支持力度。鼓励有条件的地方人民政府加大融资担保机构代偿补偿和保费补贴力度。各级财政部门会同发展改革、农业农村、地方金融管理等部门及中国人民银行分支机构、国家金融监管总局派出机构，落实财税、金融、产业等支持政策，协同推动本地区融资担保机构高质量发展。融资担保机构要结合自身实际，不断优化产品和服务，为中小微企业、“三农”融资等提供更好的增信服务。

本方案自2026年4月1日起施行，有效期5年。国家和我省对政策性融资担保业务单户在保余额，农业信贷担保风险分担、保费补贴另有规定的，从其规定。

# 湖南省科学技术厅等五部门 关于印发《支持湖南省烟花爆竹产业创新 绿色发展的若干措施》的通知

湘科发〔2026〕16号

HNPR—2026—04008

各市州科技局、工业和信息化局、生态环境局、应急管理局、市场监管局，省直有关部门，各有关单位：

为推动烟花爆竹产业绿色转型升级，特制定《支持湖南省烟花爆竹产业创新绿色发展的若干措施》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

湖南省科学技术厅  
湖南省工业和信息化厅  
湖南省生态环境厅  
湖南省应急管理厅  
湖南省市场监督管理局

2026年2月2日

## 支持湖南省烟花爆竹产业创新绿色发展的 若干措施

为深入贯彻省委、省政府关于烟花爆竹产业绿色转型升级的决策部署，以科技创新赋能产业发展，结合实际，制定以下政策措施。

一、支持关键核心技术攻关。支持龙头企业联合军工单位、高校、科研院所及产业链上下游企业组建创新联合体，有组织地攻克关键技术。体系化布局、分阶段拟定年度攻关任务，明确责任单位，支持创新联合体聚焦烟花爆竹产业创新绿色发展的关键基础

材料、配套工艺设备等开展关键共性技术、颠覆性技术攻关，重点突破微烟环保型引火线、发射药、开包药、效果药等研发，推进无火药点火发射技术、智能创意编排软件、焰火燃放高仿真模拟软件、含高氯酸盐废水综合治理等关键工艺及装备研发，以及智能安全风险预警与防控技术等研发，省重点研发计划、省市联动科技攻关计划以及部门行业计划等给予重点支持（每年不少于2个项目）。（责任单位：省科技厅、省工业和信息

化厅、省财政厅、省生态环境厅等按职责分工负责)

**二、打造高能级科技创新平台。**支持烟花爆竹主产区联动省内外高校、科研院所共建产业技术研究院、创新研究院等新型研发机构，建设烟花爆竹产业相关中试基地(平台)、标准验证点等公共服务平台，促进科技攻关、标准制定和成果转化，降低企业研发和生产成本。理顺成果转化机制，引导军工单位、高校、科研院所等相关科技成果在中试基地(平台)等公共服务平台转化孵化。支持龙头企业根据发展需要牵头组建省级技术创新中心、产业技术工程化中心、制造业创新中心等创新平台。(责任单位：省科技厅、省发展改革委、省工业和信息化厅、省市场监管局等按职责分工负责)

**三、畅通安全论证和成果推广应用。**对成果转化潜力大、安全环保性能好的新材料、新工艺、新设备及时进行成果登记。加快推动完善烟花爆竹涉药生产环节新工艺、新设备安全论证体系建设，推动制定新工艺、新设备安全论证认定方法和导则，加快研发成果安全论证，优化审批流程，强化资金保障。联合发布绿色环保烟花爆竹新材料、新工艺、新设备实用技术清单，加快关键共性技术和成果的推广应用。(责任单位：省科技厅、省工业和信息化厅、省财政厅、省生态环境厅、省应急管理厅等按职责分工负责)

**四、加快绿色标准体系建设。**支持烟花爆竹主产区相关单位积极开展烟花爆竹有关标准前期研究，参与烟花爆竹原材料强制性国家标准制订。加强烟花爆竹企业原材料质量监管，逐步推动高污染配方强制淘汰。按照产品、原材料、检测方法和认定管理等，

加快编制出台分类分级的绿色环保烟花爆竹产品团体标准，逐步推动转化为国家标准、国际标准。加强标准的贯彻和验证，推动湘赣边烟花爆竹主产区跨区域技术标准制定交流合作，共同构建新型环保烟花爆竹产品绿色发展标准体系。(责任单位：省科技厅、省生态环境厅、省应急管理厅、省市场监管局等按职责分工负责)

**五、完善环保评价机制。**根据绿色环保烟花爆竹产品发展标准体系，健全和发展绿色环保烟花第三方检验检测评价体系，为绿色环保烟花的环保评价提供快速评审服务。对于达到绿色环保烟花爆竹环保评价相关等级的产品，探索在省内“禁限放”政策限制方面予以适当放开。(省生态环境厅、省市场监管局等按职责分工负责)

**六、加大生产要素供给。**烟花爆竹领域高能级科技创新平台等列入重点建设项目清单的，纳入用地审批绿色通道，优先办理，限时办结，确保项目依法合规落地。对被纳入安全生产许可范围的烟花爆竹生产企业，将其涉药生产、仓储工区等划为特殊管控单元并纳入国土空间规划管理，特殊管控单元范围内，根据烟花爆竹工程设计安全标准确定安全生产控制线并经应急管理部门批复后，实行建设用地“定量不定点”，允许在不突破“三区三线”等刚性管控红线的前提下，动态调整规划建设用地布局，在纳入国土空间规划“一张图”后，作为用地审批规划依据。烟花爆竹项目在用地报批前，应取得应急管理部门出具的安全设施设计批复。(责任单位：省自然资源厅、省应急管理厅等按职责分工负责)

本政策措施自公布之日起施行，有效期5年。

# 湖南省科学技术厅 关于印发《湖南省科技创新决策咨询项目 管理办法》的通知

湘科发〔2026〕24号

HNPR—2026—04009

各有关单位：

为进一步规范科技创新决策咨询项目管理，结合我省实际，省科学技术厅修订形成了《湖南省科技创新决策咨询项目管理办法》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

湖南省科学技术厅

2026年2月14日

## 湖南省科技创新决策咨询项目管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强湖南省科技创新决策咨询项目（以下简称项目）的科学化、规范化、制度化管理，根据《湖南省省级科技计划项目管理办法》（湘科发〔2026〕5号）、《湖南省省级科技计划项目验收管理办法》（湘科发〔2026〕13号）等有关文件规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所指的项目是湖南省省级科技计划的重要组成部分，重点围绕服务高水平科技自立自强，坚持“四个面向”，聚焦全省重大科技创新决策咨询服务需求，开展具有战略性、前瞻性、关键性、针对性的重大科技发展战略问题研究，产出具有重

要理论支撑和应用价值的高水平研究成果，为打造具有核心竞争力的科技创新高地提供智力支撑。

**第三条** 本项目重点支持与全省科技创新相关的战略规划、政策法规、体制改革、产业创新、技术预测、人才发展等领域的决策咨询研究。

**第四条** 湖南省科学技术厅（以下简称省科技厅）是项目组织实施的主管部门，负责预算编制、选题征集、指南发布、咨询论证、项目立项、资金安排、监督检查、绩效评价、结题验收、成果应用等。各市州科技局、高校院所、省直部门、重大科技创新平台等为项目推荐单位，负责项目申报材料初审和推荐，协助省科技厅对项目的实施情况

和资金使用进行监督检查。项目承担单位和项目负责人负责具体实施，对项目申请、组织实施、资金使用、项目验收、条件保障等方面承担主体责任。

## 第二章 项目组织

**第五条** 项目采取公开竞争或定向委托的方式组织实施。对部分重要选题探索支持不同团队开展平行研究。

**第六条** 围绕全省经济和社会发展各行业领域中涉及科技创新的重要问题，开展关键性、针对性的决策咨询研究选题，原则上采用公开竞争方式。

聚焦国家重大战略和省委、省政府关于科技创新的重大决策部署，以及事关全省科技创新发展的重大紧急需求，开展战略性、前瞻性的决策咨询研究选题，原则上采用定向委托方式。

**第七条** 项目支持方式采取前资助方式，立项时综合考虑任务量和资助经费预算等因素，合理确定资金支持强度，并于立项后一次性拨付资助经费。

## 第三章 项目申报立项

**第八条** 省科技厅根据省委、省政府工作部署，聚焦全省科技创新和经济社会发展需求，坚持开展有组织的决策咨询研究，在广泛征求意见的基础上，凝练研究选题，形成申报指南。公开竞争项目申报指南面向社会公开发布，原则上每年集中发布一次。定向委托项目申报指南采用集中发布和“一事一议”专题发布相结合的模式。

**第九条** 公开竞争项目申报及立项程

序：

（一）发布指南。省科技厅会同省财政厅发布申报通知，明确研究选题、支持范围、实施年限、资助额度等，确定申报时间、渠道、方式，申报时间一般不少于30天。

（二）申报受理。采取无纸化申报方式，项目负责人通过“湖南科技创新管理平台（湖南科技云）”进行申报，由项目申报单位和项目推荐单位审查后统一进行网上推荐。

（三）形式审查。省科技厅委托专业机构对受理项目进行形式审查。

（四）专家评审。省科技厅委托专业机构，组织专家通过通讯评审或会议评审方式对形式审查通过的项目进行评审，形成评审意见。

（五）研究审定。省科技厅主管处室根据年度重点任务、专家评审意见综合提出立项建议，经厅专题会议审议和厅党组会议审定，确定拟立项项目。

（六）立项公示。省科技厅对拟立项项目在厅门户网站上进行公示，公示期5个工作日。

（七）项目下达。经公示无异议的项目，由省科技厅出具立项文件，并会同省财政厅下达资金。

**第十条** 定向委托项目申报及立项程序：

（一）任务确定。省科技厅提出定向委托项目需求，包括项目依据、研究内容、研究成果、研究经费等，在与相关单位对接和调研基础上，确定项目意向承担单位。

(二) 通知申报。省科技厅向项目意向承担单位发送申报指南，项目意向承担单位按要求在“湖南科技创新管理平台（湖南科技云）”填报申报材料。

(三) 专家论证。省科技厅委托专业机构组织专家进行论证，形成论证意见。

(四) 研究审定。根据专家论证意见，省科技厅主管处室与项目意向承担单位协商一致后，提请厅专题会议审议和厅党组会议审定。

(五) 立项公示。省科技厅对拟立项项目在厅门户网站上进行公示，公示期5个工作日。

(六) 项目下达。经公示无异议的项目，由省科技厅出具立项文件，并会同省财政厅下达资金。

#### **第十一条** 项目申报应具备以下条件：

(一) 项目申报单位为具有独立法人资格的企事业单位或新型研发机构，具备从事决策咨询研究工作的人才团队和基础条件。

(二) 项目负责人应为申报单位的在职人员，一般应具有副高级及以上职称或副处级及以上职务或博士学位，开展过与申报项目相关或相近的自主研究。对于具有硕士研究生及以上学历，主要参与过省部级及以上决策咨询类课题，且相关研究成果被省级及以上党政机关采纳的40周岁（女性42周岁）以下青年科研人员，可放宽至中级职称。

(三) 研究团队核心成员人数不超过10人，其中具有高级职称（含副高）或其他同等职务、职称人员比率不低于30%。

(四) 项目申报单位及项目团队成员具有良好的科研信用，无科研严重失信行为记录和相关社会领域信用“黑名单”记录。

(五) 有在省科技厅主持在研决策咨询项目或逾期未验收省级科技计划项目的负责人不得申报。

(六) 定向委托项目的意向承担单位原则上为省科技战略咨询委员会（含专委会）委员所在单位、省科技创新合作智库、具有较强决策咨询研究能力的省级新型智库等。

**第十二条** 专家评审或论证重点包括但不限于以下方面：

(一) 研究内容的科学性、完整性。

(二) 研究方案的合理性、可行性。

(三) 研究成果的针对性、可操作性。

**第十三条** 支持以开放和协作方式开展研究，定向委托项目最多可增设2个子课题，公开竞争项目最多可增设1个子课题，子课题经费预算不能超过总经费的50%。项目合作单位原则上不超过2家，牵头单位应当与合作单位签订合作协议，明确各方权利义务、资金安排、知识产权归属、法律责任等。

## **第四章 实施管理**

**第十四条** 项目承担单位和项目负责人在立项文件下达后，应及时签订项目任务书，明确研究内容、研究目标、成果等具体事项，按照要求组织项目实施，按时提交相关研究成果。项目承担单位原则上不得变更项目负责人，如有特殊情况确需变更的，需提出书面申请，报省科技厅批准。

**第十五条** 项目实施期限原则上为1年。如需延长执行期，项目承担单位应在实施期限到期2个月前提出书面申请，报省科技厅批准后方可延期，延长期限最长不得超过12个月。因不可抗力或其他原因导致项目无法继续实施的，项目承担单位应及时向省科技厅提出项目终止申请，按照省级科技计划项目管理有关规定办理。项目执行期超过三分之二且完成任务书约定的各项考核指标可申请提前验收。

**第十六条** 项目承担单位应当在项目执行期满后3个月内，在“湖南科技创新管理平台（湖南科技云）”提交验收申请，经省科技厅审核通过后，组织开展验收。省科技厅简化项目验收程序，授权项目承担单位根据省级科技计划项目验收管理办法，以项目任务书确定的目标任务和考核指标为基本依据，组织专家开展自主验收（财务验收与技术验收合并，其中项目经费决算表由项目承担单位财务部门出具），并将项目验收资料报省科技厅备案、将项目验收结果报省科技厅审核，而后由项目承担单位在单位内部公开项目经费决算和项目验收结果。验收结果作为后续支持和考核奖惩的重要依据。

项目验收材料应重点包括研究报告、决策咨询报告（以专题建议、咨询报告等方式向省委、省政府或省科技厅建言献策）、决策支撑相关证明（省委、省政府及省科技厅领导肯定性批示，或规划、意见、方案等政策文件印制稿或代拟稿等）以及项目经费决算表等。其中，决策咨询报告原则上应当在项目执行期内，被《省直各部门各单位报送省委、省政府简报目录》中的简报或同等水平的省直智库专报等省级媒体采纳并刊发，

作为项目验收评价的重要依据。

**第十七条** 项目实施出现以下情况，省科技厅可直接终止项目、追回资金、向所在单位通报，并依规将项目负责人列入科研失信名单：

- （一）不按期开展研究，不配合管理工作，未经同意终止项目研究；
- （二）拒不申请验收、逾期验收；
- （三）研究成果出现弄虚作假、抄袭剽窃等学术不端行为；
- （四）经费使用严重违反有关规定；
- （五）其他违反项目管理有关规定，严重影响项目实施的行为。

## 第五章 项目成果运用

**第十八条** 省科技厅有权使用决策咨询项目的研究成果作为决策资源，以适当方式在一定范围内公开，供省委、省政府和有关部门决策参考。

**第十九条** 项目承担单位和项目负责人呈送或公开发表、对外出版宣传研究成果，应提前报省科技厅审核同意和备案，并在显著位置注明“湖南省科技创新决策咨询项目资助”及项目编号。

**第二十条** 项目成果中涉及重大保密事项或数据的，由项目承担单位注明密级，并按相关规定加强保密工作。

## 第六章 附 则

**第二十一条** 法律、法规及国家政策另有规定的，从其规定。监督管理及其他未尽事宜遵照省相关文件规定执行。

**第二十二条** 本办法由省科技厅负责解释，自公布之日起施行，有效期5年。

# 湖南省生态环境厅 关于印发《湖南省废弃电器电子产品回收 处理审核工作方案》的通知

湘环发〔2026〕15号

HNPR—2026—13004

各市州生态环境局：

经研究，现将《湖南省废弃电器电子产品回收处理审核工作方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

湖南省生态环境厅

2026年2月2日

## 湖南省废弃电器电子产品回收 处理审核工作方案

为促进废弃电器电子产品妥善回收处理，规范和指导我省废弃电器电子产品回收处理情况审核工作，根据《废弃电器电子产品回收处理管理条例》（国务院令 第551号）、《财政部 生态环境部关于印发〈废弃电器电子产品处理专项资金管理办法〉的通知》（财资环〔2024〕119号）、《生态环境部办公厅关于印发〈废弃电器电子产品回收处理情况审核工作指南（试行）〉的通知》（环办固体函〔2025〕45号）等有关文件规定，结合我省实际，特制定本方案。

### 一、审核范围

本方案适用于在湖南省行政区域内对申请废弃电器电子产品处理专项资金的企业（以下简称处理企业）开展废弃电器电子产品回收处理情况的审核确认工作。

### 二、审核原则、方式和内容

#### （一）审核原则

公开、公平、公正、廉洁、高效

#### （二）审核方式

1. 审核工作以随机抽查审核为主，即随机抽取一定时段（一般以季度为单位，如1月1日至3月31日）内的若干天数（以下简称审核日）进行审核。审核率（审核率=抽取的若干天数/一定时段内的实际拆解处理天数×100%）原则上不低于10%，且覆盖审核时段内实际拆解处理的各种类废弃电器电子产品，种类按照废电视机-1、废电视机-2、废冰箱、废洗衣机-1、废洗衣机-2、废空调、废电脑划分。

经随机抽查审核存在问题的（如数据异常、不符合逻辑的，视频监控系统、信息系

统故障的),继续抽查未经审核的内容,将审核率提高至20%;仍存在问题的,可将审核率提高至100%。

2. 市级生态环境部门组织初审行政区域内处理企业规范回收处理废弃电器电子产品的种类和数量(审核率不低于10%);省级生态环境部门负责对市级生态环境部门上报的废弃电器电子产品回收处理情况进行审核,分别对初审已抽查、初审未抽查的审核内容随机抽取一天进行审核,且须覆盖处理企业实际拆解处理的各种类废弃电器电子产品。

3. 省市生态环境部门审核工作按季度集中开展,对审核时段内处理企业各类废弃电器电子产品的规范回收处理数量进行核算,扣除不属于专项资金支持范围(专项资金支持范围内的废弃电器电子产品是指整机,不包括零部件或散件)和不符合规范拆解处理要求的废弃电器电子产品回收处理数量,按季度形成《废弃电器电子产品回收处理情况审核报告》。

### (三) 审核内容

1. 资料审核:按照《废弃电器电子产品回收处理情况审核工作指南(试行)》中“审核工作内容及方法要求”,对处理企业提供的审核时段内的有关废弃电器电子产品规范回收处理种类和数量的佐证材料进行审核,重点关注:不属于专项资金支持范围的废弃电器电子产品的回收量和回收来源,生产管理规范性、台账与资金往来规范性和逻辑性、信息系统及视频监控系统运行情况并进行数据对比,关键拆解产物是否及时处理、关键拆解产物未及时处理完毕的解决方案,以及物料核算、视频查看拆解过程规范性等。

2. 现场核查:核实处理企业所有数据上传国家废弃电器电子产品回收处理信息处理系统情况,重点核查CRT玻璃、线路板等

拆解产物(尤其是危险废物)委托处理情况,污染防治设施运行情况等。

存在《废弃电器电子产品回收处理情况审核工作指南(试行)》附件2中应予以扣减情形的,不予计入专项资金支持范围的废弃电器电子产品回收处理数量。

## 三、审核工作流程及时限

### (一) 处理企业

每个季度结束次月7日前向省市级生态环境部门提交废弃电器电子产品回收拆解处理审核申请报告,上报上一季度拆解处理的种类和数量、各类废弃电器电子产品自查扣减台账、拆解产物(尤其危险废物)管理情况等。纸质材料须由处理企业法定代表人签字,并加盖单位公章。

处理企业逾期未按要求提交材料的,或无故不配合的,导致审核工作无法正常开展,视为放弃申请。

处理企业自查和申报要点见附件1。

### (二) 市级生态环境部门

市级生态环境部门依规对行政区域内处理企业的规范回收拆解处理情况进行初审,并编写市级《废弃电器电子产品回收处理情况审核报告》(辖区内一个企业一个报告,格式和内容见附件2),于每季度结束次月15日前以正式文件形式将审核情况上报省级生态环境部门。

每年第四季度的废弃电器电子产品回收处理审核情况可并入年度审核报告中。

### (三) 省级生态环境部门

对处理企业提交的废弃电器电子产品回收拆解处理审核申请报告和市级生态环境部门报送的审核报告进行审核,审核确认行政区域内处理企业规范回收处理废弃电器电子产品的种类和数量,公示5个工作日后,于每季度结束次月底前以正式文件形式将审核情况上报生态环境部。

## 四、保障措施

市县生态环境部门要加强组织领导，落实管理责任，切实做好废弃电器电子产品回收处理审核工作。要强化处理企业远程视频监控系統，督促处理企业完善数据信息管理系统，如发现环境违法线索，依法依规依程序查处。省市生态环境部门审核工作可自行组织，也可以采取购买社会服务的方式委托第三方专业审核机构承担审核工作，经费由各级生态环境部门按程序向同级财政部门提出申请。省级生态环境部门根据相关规定开

展处理企业的年度综合评估工作，加强评估结果应用，促进处理行业整体水平提升。

本工作方案自公布之日起施行，有效期5年。

- 附件：1. 处理企业申请废弃电器电子产品处理专项资金要点  
2. 废弃电器电子产品回收处理情况审核报告（参考格式）（略）

## 附件1

# 处理企业申请废弃电器电子产品处理 专项资金要点

## 一、资料汇总

### （一）基本生产情况汇编

处理企业应当建立基本生产情况及经营制度资料汇编，以便审核工作参考：

1. 基本生产能力情况，如每类废弃电器电子产品的主要拆解处理工艺、设备拆解处理能力、生产班次安排、主要设备能耗等情况。

2. 基本管理制度情况，如废弃电器电子产品接收质量控制标准、拆解处理质量控制标准、库房管理、拆解处理作业管理、拆解产物销售、作业人员工资核算、专项资金业务有关的财务票据管理、资金拨付管理制度等。

3. 拆解产物（包括最终废弃物）的基本情况，如拆解产物种类、产生工序、安全处理注意事项、处理方式和情况（如委托处理去向、深加工情况）等。

4. 台账管理制度，如各环节生产台账设置、主要流转及管制制度等。

5. 视频监控点位设置清单。

6. 处理、贮存场地及主要设备布置图等现场审核所需的说明性材料。

### （二）基础资料整理

处理企业将审核时段内反映各环节生产信息的全部台账、原始凭证等基础资料按种类、生成时间汇总：

1. 废弃电器电子产品入厂、入库情况的全部基础记录及原始凭证（如：入库基础记录表、交接记录单、购销合同、资金往来凭证、销售票据等）；明细汇总（包括时间，交售者名称、联系方式，回收种类、规格、数量、重量、价格等）。

2. 废弃电器电子产品拆解处理情况的全部基础记录（如：出库基础记录表、拆解处理生产线领料单、生产线或工位作业记录等）；明细汇总（包括时间，拆解处理车间、生产线或工位，拆解物种类、规格、数量、重量等）。

3. 拆解产物入库情况的全部基础记录（如：入库基础记录表、库房交接记录、二次加工的出库及入库基础记录等）；明细汇总。

4. 拆解产物处理情况的全部基础记录及原始凭证（如：出库、出厂基础记录表，库房交接记录，购销合同，销售发票，资金往来凭证，危险废物转移联单等）；明细汇总（包括时间，接收单位名称、联系方式，拆解产物种类、规格、数量、重量、价格等）。

5. 废弃电器电子产品和拆解产物的全部称重地磅单。

6. 工人考勤记录、工资清单或凭证。

7. 主要生产设备运行记录、污染防治设备运行记录、视频监控系统运行记录、电表运行记录等设备运行情况记录。

## 二、自查

申报前，处理企业应当对废弃电器电子产品拆解处理情况进行自查。自查工作可以结合日常生产活动按日、周或者月开展，也可以在每季度提交申报材料前集中开展。

### （一）台账和资金自查

1. 对审核时段内的原始台账、资金往来凭证等书面资料，应当核实拆解处理的废弃电器电子产品种类和数量、拆解产物处理情况；对于发现的问题，应当查找原因，作出说明，并附必要的证明材料。

2. 对各种类、各规格废弃电器电子产品及其拆解产物，应当进行物料核算自查，验证拆解处理废弃电器电子产品的数量是否合理；对于物料核算产生的偏差，应当查找原因，作出说明，并附必要的证明材料。

3. 对关键拆解产物、消耗臭氧层物质和危险废物类拆解产物的转移或处理情况，应当对下游企业主体资格和技术能力进行核实，在书面合同中明确污染防治和处理要求，不得进行二次转移。

### （二）视频录像自查

处理企业应当根据原始生产台账情况，对审核时段内视频录像进行自查，核对视频录像反映的拆解处理数量与台账记录是否相

符，拆解处理过程是否规范。

### （三）库房盘点

为校准审核的基准数据，处理企业应至少每个月对原料库房、拆解产物库房进行一次抽查盘点，确定库房记录情况与实物是否相符（账物相符），以及库房记录情况与财务记录情况是否相符（账账相符）。

### （四）自查扣减

通过台账和资金自查、视频录像自查、库房盘点等自查工作，按日统计不属于专项资金申领范围的废弃电器电子产品和不符合规范拆解处理要求的废弃电器电子产品的拆解处理数量（详见《废弃电器电子产品回收处理情况审核工作指南（试行）》中附件2），对所对应的废弃电器电子产品种类、规格、数量、所在位置、存在的问题等进行汇总，形成自查记录，样式见附表1。其中，通过视频录像自查扣减的，应记录视频录像对应的点位或工位名称、问题发生的时间（具体到秒）、对应废弃电器电子产品的种类、规格、数量等信息。自查记录必须由企业法定代表人或其委托人签字并加盖单位公章（受委托人签字须同时提交书面授权委托书）。

## 三、提交专项资金申报季度审核资料

起草废弃电器电子产品回收拆解处理审核申请报告，填写《废弃电器电子产品回收处理情况表》（见附表2），向所在地省级生态环境主管部门及其规定的有关单位报送申请专项资金的废弃电器电子产品拆解种类和数量。

根据省级生态环境主管部门规定的审核工作要求，准备审核时段内所需的其他工作资料，如原始生产台账、汇总信息、原始凭证、视频录像、自查情况记录等，做好迎接审核的准备。

（附表略）

# 湖南省住房和城乡建设厅 关于印发《湖南省业主大会和业主委员会 指导细则》的通知

湘建维〔2026〕14号

HNPR—2026—14002

各市州住房和城乡建设局，湘江新区开发建设局：

现将《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》印发给你们，请遵照执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2026年1月29日

## 湖南省业主大会和业主委员会指导细则

### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等规定，结合本省实际，制定本细则。

**第二条** 本省行政区域内业主大会和业主委员会的成立、选举、换届、日常活动和指导监督，适用本细则。

**第三条** 坚持党建引领。住宅小区按照《中国共产党章程》设立党的基层组织，开展党的活动。

鼓励党员业主在小区亮明党员身份，积极参与业主大会和业主委员会的活动。

**第四条** 业主大会由物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利，履

行相应的义务。

**第五条** 业主委员会是业主大会的执行机构，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，对业主大会负责。业主委员会由业主依法选举产生，接受业主的监督。

**第六条** 业主存在任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养宠物、违章搭建、侵占物业共有部分、违规停放汽车或者电动自行车（摩托车）、拒付物业费等行为，损害他人合法权益和业主共同利益、危及他人生命财产安全和公共安全的，业主大会和业主委员会有权依照法律、法规及管理规约，要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

**第七条** 县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门负责下列工作：

（一）指导街道办事处（乡镇人民政府）

依法监督指导业主大会和业主委员会（物业管理委员会）的工作；

（二）指导街道办事处（乡镇人民政府）对首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）成员、业主委员会委员进行培训；

（三）负责组织开展物业管理相关法律、法规的宣传教育，普及物业管理法律知识；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第八条** 街道办事处（乡镇人民政府）负责下列工作：

（一）指导监督业主大会的成立和业主委员会的选举、换届、委员变更；

（二）负责业主委员会选举产生、换届和委员变更的备案；

（三）督促业主大会和业主委员会依法履行职责；

（四）组织筹备组成员、业主委员会委员进行物业管理政策法规的宣传和培训；

（五）调解物业管理纠纷，处理相关投诉和举报；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第九条** 居（村）民委员会负责下列工作：

（一）协助街道办事处（乡镇人民政府）开展物业管理相关工作；

（二）对业主大会筹备、召开会议及业主大会、业主委员会、业主监督委员会的日常工作进行具体指导；

（三）配合街道办事处（乡镇人民政府）确定筹备组及物业管理委员会中的业主成员；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

**第十条** 鼓励行业协会等第三方机构对业主委员会的日常活动提供专业辅导、培训等服务。

鼓励通过政府购买服务方式对业主委员

会的日常活动提供专业辅导、培训等服务。

## 第二章 业主及物业使用人

**第十一条** 本细则所称业主，是指房屋的所有权人，即房屋所有权证或者房屋不动产权证书中载明的权利人。

尚未依法办理房屋所有权登记，但符合下列情形之一的，在物业管理活动中享有业主权利、承担业主义务：

（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府征收决定等取得房屋所有权的人；

（二）因继承或者受遗赠取得房屋所有权的人；

（三）因合法建造等事实行为取得房屋所有权的人；

（四）基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人；

（五）法律、法规规定的其他情形。

已经达到交付使用条件，尚未出售或者虽已出售尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

**第十二条** 业主在物业管理活动中，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务，监督物业服务合同的履行，并提出相关建议；

（二）依法申请筹备首次业主大会会议，督促业主委员会依法组织换届选举；

（三）提议召开业主大会会议，并就有关事项提出建议；

（四）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（五）参加业主大会会议，行使投票权；

（六）选举业主委员会委员、业主监督委员会委员、业主代表会议的业主代表，并享有被选举权；

(七) 监督业主委员会、业主监督委员会、业主代表会议的工作，并向其提出建议；

(八) 对物业共有部分和相关场地使用情况以及相关收益的使用和分配详细情况享有知情权和监督权；

(九) 监督物业专项维修资金的管理和使用；

(十) 法律、法规规定的其他权利。

**第十三条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

(一) 遵守管理规约或者临时管理规约、业主大会议事规则；

(二) 遵守物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

(三) 按照国家、省有关规定交存物业专项维修资金；

(四) 按照约定支付物业费；

(五) 依法承担房屋使用安全和消防安全等主体责任；

(六) 配合物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

(七) 法律、法规规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行业主义务。

**第十四条** 物业使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和物业使用人约定，但不得违反法律、法规和管理规约的有关规定。

物业使用人违反管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。

### 第三章 业主大会

**第十五条** 同一个物业管理区域内的业主，成立一个业主大会。物业管理区域业主人数较少且经全体业主一致同意，不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会职责。

物业管理区域具备国家、省规定的相应条件时，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会。

**第十六条** 符合成立业主大会条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）提出筹备首次业主大会会议的申请，十名以上业主也可以联名申请；街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到申请后三十日内组织成立筹备组。

**第十七条** 筹备组由街道办事处（乡镇人民政府）代表、居（村）民委员会代表、建设单位代表、业主推选代表组成。筹备组人数应当为七至十三人的单数，其中业主推选代表不得少于百分之五十，且业主推选代表应当结合物业类型、物业规模、物权份额等因素确定。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。

筹备组组长由街道办事处（乡镇人民政府）代表担任。

筹备组可以设立候补业主推选代表。

**第十八条** 筹备组业主推选代表、候补业主推选代表经业主自荐、十名以上业主联名推荐、社区（村）党组织或者居（村）民委员会推荐产生。

街道办事处（乡镇人民政府）应当对筹备组业主推选代表、候补业主推选代表推荐名单依法进行审核。审核时，可以听取社区（村）党组织、居（村）民委员会、小区党组织及业主的意见。

符合条件的人数较多时，街道办事处（乡镇人民政府）可以择优确定筹备组业主推选代表、候补业主推选代表；确实有难度的，可以组织符合条件者通过差额投票等方式确定筹备组业主推选代表、候补业主推选代表。投票材料中应当载明是否受过刑事处罚、是否有过不良信用记录、是否违反过临时管理规约等信息。

**第十九条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组成员名单、筹备组候补业主推选代表名单及其候补顺序、筹备组工作

职责予以公示，公示时间不得少于七日。

业主对筹备组成员和工作职责有异议的，应当书面提出异议，由街道办事处（乡镇人民政府）协调解决。公示无异议或者异议已经协调解决的，街道办事处（乡镇人民政府）应当将筹备组名单和工作职责予以公告。公告之日为筹备组成立之日。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在筹备组成立后七日内组织筹备组成员及候补业主推选代表进行培训，学习物业管理法律、法规及相关规定。

#### **第二十条** 筹备组履行下列职责：

（一）确认业主身份，确定业主人数及所拥有的专有部分建筑面积，确定业主投票权数；

（二）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；

（三）草拟业主大会议事规则、管理规约、业主委员会换届选举办法、业主委员会工作规则等；

（四）确定首次业主大会会议表决规则；

（五）确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容；

（六）完成召开首次业主大会会议的其他相关工作。

筹备组在确认业主身份及人数、确定业主专有部分建筑面积及其投票权数时，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。筹备组可以向建设单位查询交付的物业专有部分建筑面积、户数等有关资料和数据，建设单位应当予以配合。

筹备组成员不得委托他人代行筹备组的工作。

#### **第二十一条** 筹备组组长履行下列职

责：

（一）主持制定筹备组工作规则；

（二）召集和主持筹备组会议；

（三）对筹备组会议记录、出具的相关材料予以签字确认；

（四）签发筹备组公告；

（五）提请街道办事处（乡镇人民政府）终止筹备组成员资格；

（六）筹备组赋予的其他职责。

**第二十二条** 筹备组会议由筹备组组长召集，且应当有三分之二以上的筹备组成员参加；筹备组作出决定应当经筹备组过半数以上成员同意。筹备组成员参加筹备组会议应当在签到表和会议记录上签字，筹备组会议形成决议的，筹备组成员应当注明同意、反对或者弃权的意见；持保留意见拒绝签字的，不影响决议的效力。

筹备组必要时可以邀请街道办事处（乡镇人民政府）司法所代表、法律顾问、辖区公安干警、小区党组织成员等列席筹备组会议。

**第二十三条** 筹备组组长不履行或者不适当履行本细则第二十一条规定职责的，经筹备组中二分之一以上成员签字申请，由街道办事处（乡镇人民政府）另行指派。

筹备组中的业主成员被提名为业主委员会委员候选人的，其筹备组成员资格即行终止，筹备组应当从筹备组候补业主推选代表中依次递补并公告。

筹备组成员收受利害关系人提供的利益或者报酬影响筹备工作的，街道办事处（乡镇人民政府）应当终止其筹备组成员资格。

**第二十四条** 筹备组成立之日起七日内，建设单位应当向街道办事处（乡镇人民政府）及筹备组移交下列文件资料：

（一）物业管理区域划分资料；

（二）业主名册；

（三）房屋及建筑物面积清册；

- (四) 建筑规划总平面图;
- (五) 共用设施设备交接资料;
- (六) 物业服务用房配置确认资料;
- (七) 前期物业服务合同;
- (八) 临时管理规约;
- (九) 物业承接查验协议;
- (十) 其他有关的文件资料。

前款第二项所称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。

本条第一款规定的文件资料中,建设单位已移交前期物业服务人的,前期物业服务人应当向街道办事处(乡镇人民政府)及筹备组提供。

**第二十五条** 首次业主大会会议经费由建设单位承担。新建物业在竣工验收备案前,建设单位应当向街道办事处(乡镇人民政府)交存首次业主大会会议经费,交存标准为每户三十元且总额最低不少于一万元、最高不超过十万元。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。

老旧小区首次业主大会会议经费可以由业主自筹解决,也可以由县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门向同级人民政府申请协调解决。

**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。

**第二十七条** 筹备组应当按照首届业主委员会委员候选人产生办法,组织推选业主委员会委员候选人。业主委员会委员候选人可以由业主自荐、筹备组推荐,或者由十名以上业主联名推荐。业主为法人或者其他组织的,可以由法定代表人或者授权代表参选业主委员会;业主为自然人的,可以由本人参选业主委员会,但不得委托他人参选。

筹备组应当按照业主委员会委员候选人条件核查参选人的资格,并根据物业规模、物权份额、委员的代表性和广泛性等因素,确定业主委员会委员候选人名单。鼓励业主中在职或者退休的公职人员、人大代表、政协委员或者热心公益事业的人员参选业主委员会。社区(村)办公用房位于物业管理区域内且登记在居(村)民委员会名下的,居(村)民委员会可指定一名社区专职工作人员参选业主委员会。

筹备组在确定业主委员会委员候选人名单的过程中,应当提请街道(乡镇)、社区(村)党组织把关。

**第二十八条** 业主委员会委员候选人应当符合下列条件:

- (一) 具有完全民事行为能力;
- (二) 遵守国家有关法律、法规;
- (三) 遵守临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则;
- (四) 模范履行业主义务;
- (五) 奉公守法,品行良好,公道正派,热心公益,责任心强;
- (六) 有一定的组织能力和必要的工作时间。

公布业主委员会委员候选人的名单以及候选人的竞选承诺等选举材料时应当载明是

否受过刑事处罚，是否有过不良信用记录，是否违反过临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则等信息。

**第二十九条** 业主大会议事规则应当对下列内容作出规定：

（一）业主大会名称及相应的物业管理区域；

（二）定期业主大会会议召开的频次和时间、形式；

（三）业主投票权数的确定方法；

（四）业主大会会议表决规则；

（五）业主大会印章、业主委员会印章的使用和管理；

（六）业主大会、业主委员会工作经费的筹集、管理和使用制度；

（七）业主共有资金的收支审计和公示要求；

（八）业主委员会委员的资格、人数和任期等；

（九）业主委员会候补委员的人数、条件、递补顺序等；

（十）业主委员会换届选举办法及委员补选程序；

（十一）自行终止、罢免业主委员会委员资格的规定；

（十二）业主委员会的工作制度和议事规则；

（十三）其他可以由业主大会议事规则规定的事项。

**第三十条** 管理规约主要对下列事项作出规定：

（一）小区党组织参加物业管理重大事项决策的规则和运行机制；

（二）物业的构成及物业管理方式；

（三）建（构）筑物使用安全和装饰装修的管理；

（四）消防、电梯、安防等共用设施设备的使用、维护、管理；

（五）外来人员、车辆出入有关事项及相应的管理措施；

（六）涉及本细则第六条规定的公共管理事项；

（七）突发应急事项及管理措施；

（八）业主共同管理权的行使及应尽的义务；

（九）物业专项维修资金的筹集、管理和使用；

（十）物业共有部分的经营与收益的使用、分配等事项；

（十一）物业管理区域内的禁止行为；

（十二）违反管理规约应当承担的责任；

（十三）其他可以由管理规约规定的事项。

管理规约应当弘扬社会主义核心价值观，遵循公序良俗，尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

**第三十一条** 首次业主大会会议表决规则应当包括下列内容：

（一）表决的事项；

（二）业主投票权数的确定方法；

（三）票样的内容和要求；

（四）投票的方式和计票规则；

（五）采用纸质投票时，纸票的发放、回收及唱票、计票、监票等的具体要求；

（六）表决结果及公示的时间、场所；

（七）其他相关事项。

**第三十二条** 筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前，将下列材料公示不少于七日：

（一）业主委员会委员候选人的名单和竞选承诺；

（二）本细则第二十条第一款第三项规定的内容；

（三）业主人数、专有部分建筑面积及其投票权数。

前款材料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。

业主可以对拟提交首次业主大会会议审议的公示材料提出书面异议；提出书面异议的，筹备组应当复核或者修改，并书面告知异议人。

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。

**第三十三条** 筹备组应当于首次业主大会会议召开十五日前将会议通知进行公告。首次业主大会会议通知的内容应当包括：

- （一）会议的形式、时间、地点；
- （二）业主总人数，专有部分总面积；
- （三）本细则第二十条第一款第三项规定的内容；
- （四）投票人的权利和义务；
- （五）表决票、选票票样，以及首次业主大会会议表决规则；
- （六）与首次业主大会会议有关的其他内容。

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。

首次业主大会会议表决规则有规定的，业主签收纸质票或者在投票期间登录电子投票系统的，视为参与表决。

**第三十四条** 筹备组应当自成立之日起三个月内完成首次业主大会会议筹备工作。不能完成的，经街道办事处（乡镇人民政府）批准，筹备工作可以延期一次，但延长时间不得超过三个月。筹备组应当自成立满三个月后的七日内向街道办事处（乡镇人民政府）提出延期申请。

筹备组自成立之日起三个月内未完成首次业主大会会议筹备工作且未按照前款规定

提出延期申请或者未经街道办事处（乡镇人民政府）批准、因筹备组成员辞职过半数或者因其他原因已造成筹备组不能履行职责时，街道办事处（乡镇人民政府）应当在物业管理区域内显著位置公告并说明理由。筹备组自公告之日起解散。

**第三十五条** 业主应当按照首次业主大会会议通知进行投票，行使业主权利。同一业主在投票期间只能行使一次投票权。

投票结束后，筹备组应当按照首次业主大会会议表决规则的规定进行计票。必要时可邀请公证机构公证。

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约和业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

**第三十六条** 筹备组应当将首次业主大会会议投票结果进行公告，并将业主大会成立有关资料移交业主委员会。

筹备组在业主委员会首次会议召开后即自行解散。

**第三十七条** 业主大会成立后，应当通过召开业主大会会议的方式，决定下列事项：

- （一）修改管理规约、业主大会议事规则、业主大会会议表决规则、业主委员会换届选举办法及业主委员会工作规则；
- （二）换届选举业主委员会，罢免或补选业主委员会委员；
- （三）是否设立或者撤销业主监督委员会；
- （四）是否设立或者撤销业主代表会议；
- （五）听取和审议业主委员会工作报告、业主共有资金收支审计报告和公示情况；
- （六）业主大会和业主委员会工作经费的筹集、管理和使用，及业主委员会委员工作津贴的来源、支付标准；
- （七）改变或者撤销业主委员会、业主监督委员会以及业主代表会议不适当的决

定；

(八) 物业管理方式，选聘、续聘和解聘物业服务人；

(九) 物业服务内容、标准，物业服务收费及调整方案；

(十) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；

(十一) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

(十二) 改建、重建建筑物及其附属设施；

(十三) 改变物业共有部分的用途或者利用物业共有部分进行经营；

(十四) 利用物业共有部分进行经营的方式及所得收益的分配与使用；

(十五) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主大会作出决定，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。决定前款第十一项至第十三项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；决定前款中的其他事项，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。

业主大会决定本条第一款第八项至第十四项的事项前，业主委员会应当主动向社区(村)党组织和居(村)民委员会报告。

**第三十八条** 业主大会会议包括定期业主大会会议和临时业主大会会议。

定期业主大会会议应当按照业主大会议事规则的规定，由业主委员会组织召开。

有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开临时业主大会会议：

(一) 专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主提议；

(二) 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

(三) 业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

**第三十九条** 业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者利用互联网平台的形式召开。业主委员会应当在业主大会会议召开前十五日内将会议通知进行公告。采用书面征求意见的形式召开的，有关要求按照本细则第三十三条中纸质投票的有关规定执行。

业主大会会议应当由业主委员会作出书面记录并存档。

对业主大会作出的决定，业主委员会应当于业主大会会议结束之日起七日内进行公告。

业主大会成立及业主委员会换届有关资料、业主大会会议的投票表决、选举的全部资料应当保存至业主委员会任期结束后两年。业主可以查询、复制相关原始资料，并依法实施监督，但涉及他人隐私的除外。

**第四十条** 业主大会会议确定业主投票权数，按照下列方法认定专有部分建筑面积和建筑物总面积：

(一) 专有部分建筑面积按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积，按照以上的统计总和计算；

(二) 业主大会议事规则中应当规定车位、摊位等特定空间是否计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积，并规定业主行使该特定空间投票权利的范围。前者未规定的，特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分建筑面积；后者未规定的，业主行使投票权利的范围仅限于与该特定空间使用有关的事项。

**第四十一条** 业主大会会议确定业主投票

权数，按照下列方法认定业主人数和总人数：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的专有部分，及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按照以上的统计总和计算；

（二）一个专有部分有两个或者两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，投票权数按一人计算。

**第四十二条** 业主大会会议投票表决意见分为同意、反对、弃权三类。

采用书面征求意见的形式召开业主大会会议的，业主投票表决意见应当由业主本人签名或盖章。

采用线上（电子投票系统、微信、短信、QQ、邮箱等）形式召开业主大会会议的，应当确定投票人的业主身份。

**第四十三条** 业主为无民事行为能力人或者限制民事行为能力人的，由其法定监护人代为行使投票权。业主为法人的，由法定代表人或者授权代表行使投票权；业主为非法人组织的，由非法人组织授权代表行使投票权。

需经业主表决的事项，业主可以委托代理人投票。委托代理人投票的，投票时应当一并投递授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由业主签名或者盖章。

业主不自行投票也不委托代理人投票的，不得以未参加投票为由不服从业主大会的决定。

**第四十四条** 在满足实名投票的条件下，鼓励采用电子投票系统进行投票。

鼓励县级以上人民政府物业管理行政主管部门建立电子投票系统，向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会以及业主、业主大会、业主委员会等免费提供使用。

**第四十五条** 物业管理区域内业主人数较多的，业主大会可以决定设立业主代表会议，履行业主大会赋予的职权职责。业主代表以幢、单元、楼层等为单位推选；业主代表的名额数量、分配原则、任职条件、推选程序、任期时限、工作职责等事项应当在业主大会议事规则中明确，业主代表的任期不得超过当届业主委员会任期。业主大会也可以撤销业主代表会议。

业主代表在召开业主代表会议三日前，应当就业主代表会议拟讨论的事项书面征求其所代表业主的意见；需要投票表决的，业主代表应当如实向业主代表会议提交所代表业主的投票表决意见，不得对所代表业主的投票表决意见进行隐匿、伪造、篡改、损毁。

**第四十六条** 物业管理区域内，业主可以以分期建设的部分、片区、栋（幢）、单元为单位，共同决定本单位范围内物业管理事务，但不得违反法律、法规、规章及管理规约，不得损害本单位范围之外业主的合法权利。具体议事范围、议事方式和程序应当在管理规约或者业主大会议事规则中规定。

## 第四章 业主委员会

**第四十七条** 业主委员会由业主选举产生。

业主委员会由五至十一人的单数组成，具体人数根据物业管理区域规模确定。业主委员会可设候补委员，但候补委员人数不超过正式委员人数。

业主委员会实行任期制，每届任期三至五年，业主委员会委员可以连选连任。

**第四十八条** 业主委员会设主任一名、副主任一至二名。

业主委员会应当自选举产生后七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任。

**第四十九条** 首届业主委员会应当自业主大会成立之日起三十日内，将业主大会会议决定、管理规约、业主大会议事规则、业

主委员会委员名单等材料报送物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）备案，并书面告知居（村）民委员会。

备案材料齐备的，由街道办事处（乡镇人民政府）在收到备案材料十五个工作日内发出备案通知书，并抄送县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在业主委员会办理备案手续后七日内组织业主委员会委员进行物业管理法律、法规及政策培训。

**第五十条** 业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会的决定和决议；

（二）召集业主大会会议；

（三）向业主大会报告物业管理的实施情况、业主共有资金收支及公示情况，以及自身履职情况；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务人履行物业服务合同；

（五）提出物业服务内容、标准和物业服务收费及调整方案，并草拟物业服务合同，提交业主大会决定；

（六）代表业主与业主大会续聘或者选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（七）监督管理规约的实施；

（八）督促业主交纳物业费及其他相关费用；

（九）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；拟定物业专项维修资金的账户补建和资金续交方案，提交业主大会决定；

（十）调解业主、物业使用人之间在物业管理活动中的纠纷，并配合、协助有关行政主管部门对物业管理活动中的纠纷进行调查处理；

（十一）提出业主共有资金收支方案，必要时起草业主大会议事规则、管理规约的修订案，提交业主大会决定；

（十二）处理业主大会的日常管理事务；

（十三）法律、法规以及业主大会赋予的其他职责。

**第五十一条** 业主委员会主任负责主持业主委员会日常工作，并履行下列职责：

（一）组织执行业主大会、业主委员会的决定；

（二）召集和主持业主委员会会议；

（三）督促业主委员会委员履行职责；

（四）按照业主大会、业主委员会的决定，签署有关文书。

业主委员会主任因故不能履行职责时，可以委托副主任代为履行主任职责，但时间不得超过六个月。

**第五十二条** 业主委员会应当建立、维护业主和物业使用人的联系方式、通讯地址等信息，并确保信息安全。

禁止篡改、泄露、出售业主和物业使用人的个人信息，除用于业主大会会议及物业管理相关活动外，禁止向他人非法提供个人信息。

**第五十三条** 业主委员会应当遵守下列议事规则：

（一）业主委员会应当按照业主大会议事规则的规定及业主大会的决定召开业主委员会会议。会议召开七日前，应当在物业管理区域内公告会议的内容和议程，听取业主的意见和建议；

（二）经三分之一以上委员提议，业主委员会应当在七日内召开业主委员会会议；

（三）对物业专项维修资金的筹集和使用，物业共有部分的经营及所得收益的分配与使用等业主共同决定的重大事项，业主委员会应当召开业主委员会会议进行研究；

（四）召开业主委员会会议前，应当告知居（村）民委员会，并听取其意见；

（五）业主委员会会议应当有过半数的委员出席，作出的决定应当经全体委员半数以上同意，且业主委员会委员不能委托代理

人参加会议；必要时，业主委员会会议可以邀请有关业主列席；

（六）业主委员会会议应当制作书面记录并存档。业主委员会会议作出的决定，应当经参会委员签字确认，加盖业主委员会印章，并自作出决定之日起三日内将决定的事项进行公告。

**第五十四条** 业主委员会应当建立下列工作制度：

（一）工作档案管理制度，记录物业管理活动中各项重要事项并存档；

（二）财务管理制度，建立财务账簿，明确收支范围，确定费用开支的审批权限及程序；

（三）定期接待制度，听取业主和物业使用人对物业管理和业主委员会日常工作的意见和建议，接受业主和物业使用人的咨询、投诉和监督；

（四）信息公开制度，及时在物业管理区域内向业主、物业使用人公开有关物业管理情况和资料；

（五）印章管理制度，规范业主大会印章及业主委员会印章的制作、保管、使用等；

（六）专职工作人员制度，经业主大会同意，业主委员会可以聘请专职工作人员，负责处理业主委员会的日常事务。专职工作人员的工作职责由业主大会议事规则规定；

（七）突发应急事故处理制度，积极配合有关行政主管部门及物业服务人处理物业管理区域内各类突发应急事故。

**第五十五条** 业主委员会的工作档案主要包括下列内容：

（一）业主大会会议、业主委员会会议记录、纪要及决定；

（二）首次业主大会会议筹备有关资料、业主委员会选举、换届及备案的有关材料；

（三）管理规约、业主大会议事规则；

（四）业主及物业使用人名册；

（五）物业管理区域划分资料；

（六）房屋及建筑物面积清册；

（七）建筑规划总平面图；

（八）物业共有部分运行状况报告及交接资料；

（九）物业服务用房配置确认资料；

（十）物业服务合同及有关业务往来文件；

（十一）业主、物业使用人的意见、建议；

（十二）物业专项维修资金、经营性收益相关资料；

（十三）业主委员会工作情况报告；

（十四）其他相关材料。

业主委员会应当指定专人保管工作档案。

**第五十六条** 业主委员会应当及时公布下列信息：

（一）业主委员会的联系人及联系电话；

（二）业主大会议事规则、管理规约；

（三）业主大会和业主委员会决定；

（四）物业服务合同；

（五）经业主大会决定占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位及其处分情况；

（六）业主委员会的履职情况、物业管理的实施情况，以及业主共有资金收支、审计情况；

（七）物业专项维修资金的筹集、管理和使用情况；

（八）物业共有部分的经营收益及其分配与使用详细情况；

（九）业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴及专职工作人员薪酬详细情况；

（十）其他应当向业主、物业使用人公开的情况和资料。

前款第一项至第五项规定的信息应当持续公布；第六项至第十项规定的信息，应当于每年三月底前按年度公布，公示时间不少于三十日。

业主、物业使用人有权查询、复制本条第一款规定的信息及相关原始资料并依法实施监督，业主委员会应当予以配合，但涉及他人隐私的除外。

**第五十七条** 业主大会决定续聘前期物业服务人的，业主委员会应当与前期物业服务人重新签订物业服务合同；业主大会决定选聘新的物业服务人的，业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同。鼓励在物业服务合同中明确根据物业服务质量评价结果约定相应的奖惩措施。

业主大会决定采用协议方式选聘物业服务人的，业主委员会应当提出物业服务人选聘方案。选聘方案应当包括三家以上备选的物业服务人的基本情况、物业服务事项、物业服务质量标准、物业服务收费及调整方案、物业服务用房的管理和使用、物业服务期限、物业服务交接等，并应当予以公示，公示时间不少于七日。业主委员会根据业主意见对公示内容调整后，提请业主大会决定。

业主大会决定采用招标方式选聘物业服务人的，业主大会应当同时决定是否授权评标委员会直接确定中标人；业主委员会应当依照招标投标法律、法规及业主大会的决定组织招标。

未经管理规约或者业主大会议事规则规定，业主委员会成员不得成为业主大会选聘的物业服务人的法定代表人或者实际控制人。

**第五十八条** 业主大会依法选聘新的物业服务人的，业主委员会应当督促原物业服务人移交物业服务用房、相关设施、物业服务所必须的相关资料等，并与其办理移交手续；移交手续办理完成后，业主委员会应当督促原物业服务人及时退出物业服务项目。原物业服务人不得以业主欠交物业费、阶段工作未完成、对业主共同决定有异议、其他纠纷未解决等为由拒不退出或者拒不办理移交手续。

业主委员会应当与业主大会新选聘的物业服务人办理移交手续。原物业服务人不得以任何理由阻挠新物业服务人进场服务。

交接过程中，必要时业主委员会可以请求物业所在地的公安机关协助。

**第五十九条** 业主大会、业主委员会工作经费、业主委员会委员津贴和专职工作人员薪酬，由全体业主共同分摊或者从经营性收益中列支，具体标准由业主大会决定。

业主委员会应当对业主大会、业主委员会工作经费、业主委员会委员津贴和专职工作人员薪酬建立账册，并按照本细则第五十六条第二款的规定按年度公布，接受业主的监督。鼓励在业主大会议事规则中规定业主大会年度审计相关事项，业主委员会应当按照该规定委托审计机构进行审计。

业主委员会办公用房从物业服务用房中安排，面积不低于二十平方米。无物业服务用房的老旧小区，业主委员会办公用房可以根据小区实际情况适当安排。业主委员会办公用房应当主要用于业主委员会办公、业主委员会会议及资料存放。

**第六十条** 业主委员会办理备案手续后，应当持街道办事处（乡镇人民政府）出具的备案证明到公安机关指定的单位刻制业主大会印章、业主委员会印章。

印章印文中业主大会、业主委员会名称应当与地名管理部门批准的物业名称保持一致；业主委员会印章印文中可以包含业主委员会届别。

业主委员会应当指定专人负责保管业主大会印章和业主委员会印章。违反印章管理使用制度造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应责任。

**第六十一条** 鼓励业主大会在商业银行设立业主共有资金账户，办理物业管理区域业主共有资金收支手续。

设立业主共有资金账户的，管理规约或

者业主大会议事规则中应当规定账户开设、业主共有资金范围及管理制度等相关事项。业主、业主委员会通过共享银行数据依法监督共有资金的筹集、管理和使用。

物业费纳入业主共有资金范围的，物业服务人可以通过共享银行数据依法监督该业主共有资金的收支等事项。

**第六十二条** 有下列情形之一的，业主委员会应当开立业主大会的结算账户：

（一）业主大会决定利用物业共有部分进行经营的；

（二）业主大会决定自行管理物业专项维修资金的；

（三）业主大会决定设立结算账户的。

业主委员会应当严格按照财务管理制度对业主大会的结算账户进行管理。

利用物业共有部分进行经营所得的收益，应当通过业主大会的结算账户进行管理、使用。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，应当通过业主大会的结算账户并依照有关法律、法规和国家、省有关规定筹集、使用物业专项维修资金。

**第六十三条** 本届任期届满三个月前，业主委员会应当组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会。

新一届业主委员会选举期间，除管理规约有规定的，以及消除重大安全隐患等需使用经营性收益的情形外，业主委员会不得组织召开业主大会会议对下列事项作出决定：

- （一）选聘、续聘或者解聘物业服务人；
- （二）调整物业费标准；
- （三）其他重大事项。

业主委员会任期届满后，不得继续履行职责。

鼓励在业主大会议事规则中规定业主委员会换届审计相关事项。利用物业共有部分进行经营的，业主委员会应当在任期届满三

个月前委托审计机构进行审计，审计费用从经营性收益中列支。

**第六十四条** 业主委员会任期内，委员出现空缺时，应当及时增补。委员空缺由候补委员按照候补顺序依次递补，或者根据业主大会议事规则的规定增补。

业主委员会应当适时组织召开业主大会会议，补选业主委员会委员及候补委员。

空缺委员人数超过百分之五十的，业主委员会应当停止工作。业主委员会停止工作期间，业主委员会委员不得以业主委员会名义作出任何决议。

**第六十五条** 业主委员会换届或者委员补选完成后，新一届业主委员会、业主委员会应当参照本细则第四十九条的规定报送备案；新一届业主委员会、补选的业主委员会委员应当接受街道办事处（乡镇人民政府）组织的培训。

**第六十六条** 业主委员会及业主委员会委员不得有下列行为：

- （一）挪用、侵占业主共有财产；
- （二）索取、非法收受建设单位、物业服务人、有利害关系的业主或者物业使用人提供的利益或者报酬；
- （三）利用职务之便要求物业服务人减免物业费、停车费等应缴费用；
- （四）拒不交纳物业专项维修资金或者物业费及其他相关费用；
- （五）擅自动用物业专项维修资金；
- （六）未经业主大会同意，擅自与物业服务人签订、变更或者解除物业服务合同；
- （七）将业主的联系方式、通讯地址等个人信息用于与物业管理无关的活动；
- （八）擅自使用业主大会印章或者业主委员会印章；
- （九）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供有关文件、资料；

(十) 拒不按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会会议；

(十一) 违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权擅自作出决定；

(十二) 阻挠、抗拒业主大会行使职权；

(十三) 违反法律、法规、管理规约或者可能妨碍公正履行职务、侵害业主合法权益的其他行为。

**第六十七条** 业主委员会委员有下列情形之一的，经专有部分面积占比百分之二十以上的业主且人数占比百分之二十以上的业主或者三分之一以上的业主委员会委员提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权有权终止其委员资格：

(一) 出现本细则第六十六条规定的情形；

(二) 拒不履行业主委员会委员职责的；

(三) 无故缺席业主委员会会议连续三次以上或者一年内累计缺席业主委员会会议总次数一半以上的；

(四) 被列为严重失信行为人或者失信被执行人的；

(五) 法律、法规、管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

**第六十八条** 业主委员会委员有下列情形之一的，其业主委员会委员资格自行终止：

(一) 不再具备业主身份的；

(二) 因疾病等原因丧失履职能力或民事行为能力；

(三) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职的；

(四) 任职期间被追究刑事责任的；

(五) 法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他情形。

**第六十九条** 业主委员会应当自任期届满之日起十五日内，将保管的工作档案、印章及业主共有的其他财物移交新一届业主委员会。

业主委员会在任期届满前未组织召开业主大会会议进行换届选举或者业主委员会委员集体辞职的，应当以书面形式向街道办事处（乡镇人民政府）报告，并在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，将工作档案、印章及业主共有的其他财物移交居（村）民委员会。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起七日内将其保管的工作档案、印章及属于业主共有的其他财物移交业主委员会。

## 第五章 物业管理委员会

**第七十条** 物业管理区域内出现下列情形之一时，鼓励组建物业管理委员会：

(一) 尚不符合国家或省规定的召开首次业主大会会议的条件，但首套房屋交付满两年的；

(二) 符合召开首次业主大会会议条件但未提出成立筹备组的申请，时间超过一年的；

(三) 提出成立筹备组申请，非因街道办事处（乡镇人民政府）或者居（村）民委员会原因，三十日内未能成立筹备组的；

(四) 筹备组未能在三个月内组织召开首次业主大会会议的；

(五) 首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的；

(六) 业主委员会任期届满未能选举新一届业主委员会的；

(七) 业主委员会集体辞职或者因空缺委员人数超过百分之五十停止工作的。

物业管理委员会由街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会组建。物业管理委员会由居（村）民委员会指定的代表和业主代表组成，人数为五人至十三人单数，其中业主代表不得少于成员总数的二分之一。物业管理委员会主任由居（村）民委员会的代表担任。物业管理委员会成员可以兼任筹备组成员。

物业管理委员会自业主委员会产生之日起自动解散，任期一般不超过二年。

**第七十一条** 物业管理委员会负责推动成立业主大会、选举产生业主委员会，并监督物业服务人依法履行物业服务合同；必要时，经街道办事处（乡镇人民政府）同意，可组织业主共同决定其他物业管理事项。

物业管理委员会成立前，全体业主已表决通过业主大会议事规则、管理规约的，应当遵守其规定，且业主代表产生的条件和方式按照其中业主委员会候选人产生的条件和方式执行；尚未表决通过业主大会议事规则、管理规约的，物业管理委员会在推动首次业主大会会议筹备工作时，应当参照本细则有关规定执行。

物业管理委员会应当参照本细则业主委员会有关规定报送备案、接受培训、委托审计。

## 第六章 业主监督委员会

**第七十二条** 业主大会可以设立业主监督委员会，负责监督业主委员会的工作，履行业主大会赋予的其他职责。

设立业主监督委员会的，业主监督委员会应当参照本细则业主委员会有关规定报送备案、接受培训。

**第七十三条** 业主监督委员会由业主大会选举产生，组成人数为三至五人的单数。业主监督委员会的选举办法及具体人数由业主大会决定。

**第七十四条** 业主监督委员会委员产生程序、任职条件参照本细则业主委员会委员有关规定执行。鼓励具有财务、审计、法律等专长的业主参选业主监督委员会。

业主不得同时担任同一物业管理区域的业主委员会委员和业主监督委员会委员。与业主委员会委员存在利害关系的人员不得担任业主监督委员会委员。国家和省另有规定的，从其规定。

**第七十五条** 业主监督委员会任期届满期限与业主委员会任期届满期限一致。业主监督委员会委员可以连选连任。

**第七十六条** 业主监督委员会履行下列职责：

（一）督促业主委员会按照业主大会议事规则、管理规约的规定履行职责；

（二）受邀列席业主委员会会议，监督业主委员会的决策过程，并提出有关质询；

（三）监督业主委员会的工作档案及印章管理，业主共有资金管理，物业共有部分维修、更新和改造工程项目管理等情况；

（四）定期审查业主委员会的工作报告及年度工作计划、业主大会结算账户或者业主共有资金账户收支情况，并将审查情况向全体业主公示；

（五）及时纠正业主委员会及业主委员会委员违反法律、法规、管理规约及业主大会议事规则的行为；

（六）向业主大会提出对业主委员会、业主委员会委员、专职工作人员工作的监督建议；

（七）业主委员会拒不接受监督时，及时向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会报告；

（八）定期向业主大会报告履职情况；

（九）业主大会赋予的其他职责。

业主监督委员会应当对业主委员会作出决定的程序、内容进行审查，防止业主委员会作出的决定违反管理规约、业主大会议事规则规定或者侵害公共利益。

## 第七章 指导和监督

**第七十七条** 县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）应当积极开展物业管理政策法规的宣传和教育活动，及时处理物业管理活动中的投诉。

**第七十八条** 在物业管理区域内，业主大会、业主委员会应当积极配合居（村）民委员会依法开展工作，支持居（村）民委员会依法履行自治管理职责，并接受其指导和监督。

召开业主大会会议，街道办事处（乡镇人民政府）应当给予指导和协助。

**第七十九条** 业主委员会及业主委员会委员有下列情形之一的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令其限期改正，造成经济损失或者不良影响的，应当依法追究责任人的法律责任：

（一）作出与本物业管理区域物业管理活动无关的决定；

（二）违规使用业主大会印章或者业主委员会印章；

（三）拒不按照规定移交业主委员会的工作档案、印章及属于业主共有的其他财物；

（四）越权决定本细则第三十七条第一款规定的事项；

（五）出现本细则第六十六条规定的情形；

（六）法律、法规规定的其他情形。

**第八十条** 业主委员会未按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会定期会议，或者发生应当召开业主大会临时会议的情况，业主委员会不履行组织召开业主大会会议职责的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令业主委员会在十五日内召开；逾期仍不召开的，街道办事处（乡镇人民政府）应当指导居（村）民委员会及时组织召开。

**第八十一条** 业主委员会主任或者副主任无正当理由不履行职责的，街道办事处（乡镇人民政府）应当督促其履行。业主委员会主任、副主任全部辞职的，街道办事处（乡镇人民政府）应当督促业主委员会其他委员召集业主委员会会议，推选新的业主委员会主任、副主任。

**第八十二条** 业主委员会或者业主委员

会委员不按照本细则第六十九条的规定移交工作档案、印章及属于业主共有的其他财物的，业主或者居（村）民委员会可以请求街道办事处（乡镇人民政府）督促移交。

**第八十三条** 建设单位不按照本细则第二十四条规定移交文件资料或者不按照本细则第二十五条规定承担首次业主大会会议经费的，以及物业服务人不按照本细则第五十八条规定办理移交手续、退出或者阻挠新物业服务人进场的，县（市、区）人民政府物业管理行政主管部门应当责令限期改正；逾期仍不改正的，应当进行行政约谈，约谈记录记入信用档案，并按照有关法规的规定实施处罚。

**第八十四条** 街道办事处（乡镇人民政府）可以组织召开物业管理联席会议，协调解决物业管理区域内的物业管理问题。物业管理联席会议由县（市、区）人民政府相关行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、辖区派出所、社区（村）党组织、居（村）民委员会、小区党组织、业主委员会（物业管理委员会）和物业服务人等方面的代表参加。

## 第八章 附 则

**第八十五条** 本细则所称公示、公告、公布，包括下列方式：

（一）在物业管理区域的公告栏及其他显著位置公开张贴；

（二）在物业管理信息平台、微信公众号公开发布；

（三）经业主同意，在业主的手机等移动终端上通过短信、微信等方式发布。

**第八十六条** 本细则中所称的“以上”“届满”“满”均包括本数，“少于”不包括本数。

**第八十七条** 本细则自2026年4月1日起施行，有效期至2031年3月31日止。