**《关于规范和指导我市物业管理区域内业主共同决策有关工作的规定》政策解读**

为引导业主依法通过业主大会对小区公共事务进行表决，规范我市业主大会的工作，维护业主的合法权益，我局制订了《关于规范和指导我市物业管理区域内业主共同决策有关工作的规定》，下简称《规定》，现将有关情况说明如下：

**一、出台背景**

**㈠取消资质管理后，物业管理框架正在重新构建**

近年来，政府对企业的管理已逐步从“事前管理”转变为“事中事后监管”，从“严入宽管”转变为“宽入严管”。2015年，广东省政府在全国率先取消了物业服务企业二级及以下资质，改为行业自律,2017年年底，物业服务企业资质全面取消。至此，物业管理已成为一个低门槛的行业。为保持物业管理行业的有序平稳发展，营造公平、公正、有序的市场竞争环境，切实加强政府的“事中事后”监管，我局从2015年起着手重新构建物业管理监管体系。具体包括六个方面：一是加快推进物业管理立法；二是夯实诚信管理基础；三是指导行业自律；四是畅通小区公共事务表决途径；五是规范招投标管理，加强市场引导；六是加强物业管理日常检查。

**㈡上位法律法规存在空白，业主权益不断受到侵害**

国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《佛山市物业管理办法》等法律法规、政策、规范性文件对指导业主进行自我管理、自我服务、自我教育、自我监督提供了法条依据。但对于实操中一些细节未予明确，也未明确业主委员会的法律主体地位。在实践中，部分筹备组成员、业委会成员藏有私心、带有个人利益，存在徇私舞弊、投机取巧、绑架全体业主真实意愿的情况，造成大量的投诉纠纷和信访，严重影响小区的和谐稳定，最终侵害了全体业主的合法权益，与十九大报告提出的“不断满足人民日益增长的美好生活需要”的精神背道而驰。

**㈢小区公共事务表决平台已上线，畅通了业主表决渠道**

我局在禅城区国土城建和水务局开发的住宅专项维修资金管理平台的基础上，与手机运营商合作，以“产权验证+手机实名制验真”为核实业主身份的手段，于2017年10月1日正式上线了“佛山市物业管理公共事务综合服务平台”，并于2017年1月13日印发了《佛山市物业管理公共事务综合服务平台使用规则（试行）》。通过该平台可以实现以电子投票的方式进行业主委员会选举、住宅专项维修资金使用、选聘物业服务企业等小区公共事务决策。相比传统的纸质投票，该平台可以有效解决业主大会通知难、业主身份核实难、纸质投票难、选票真实性鉴别难、处理投诉难等“五难”问题，能保证小区公共事务投票表决公平、公开、公正，真正体现业主真实意愿，并提高公共事务决策效率。

**二、制定的依据**

这次制定《关于规范和指导我市物业管理区域内业主共同决策有关工作的规定》，主要依据国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、建设部《业主大会和业主委员会指导规则》、《佛山市物业管理办法》等有关法律法规文件，同时参照了《深圳经济特区物业管理条例》、《<深圳经济特区物业管理条例>实施若干规定》、《广州市物业管理暂行办法》等先进地区的经验做法。

**三、主要内容**

《规定》正文共包含12条，附件共20个，对“业主共同决策的定义、形式、组织者、参与主体、参与率等规定”、业主如何联名提议召开业主大会首次会议或临时会议、公共事务决策的会议流程、会议各环节的操作要求、业主大会筹备组的有关要求、业主委员会候选人的有关要求、选举业主委员会委员的有关要求、业主委员会会议的有关要求等上位法律法规、政策文件不够明晰的地方进行了细化规定，对实践中经常出现问题的“示范文本使用”、“未参与表决业主的投票权数如何计算”、“选票造假的处理”等问题进行了明确，最后对违反本规定提出了处理措施。

**四、主要特点**

《规定》对上位法律法规、政策文件未作明确规定或规定不细致的，作出了明确、细致的规定，此外有部分规定参照了周边城市的地方法规、规范性文件，部分规定属于佛山特色。现说明如下：

**㈠利用服务平台进行征集业主电子签名**

由我局开发的“佛山市物业管理公共事务服务平台”已于2017年10月1日正式上线。该平台后台与政府部门掌握的不动产登记簿、合同备案信息通过接口共享信息。业主注册绑定时需要通过产权验证和手机实名制验真两道关卡，确保了业主身份的真实性、准确性。对于业主在平台的任何操作都将有据可查，为利用服务平台征求业主电子签名提供了技术保证。

《规定》第二点第（三）点的第2点规定了业主服务平台征集业主电子签名的流程和要求。只要是业主提出的合法申请召开业主大会临时会议的倡议，都可以在平台上征求业主电子签名。

**㈡如何在保障操作性的前提下尽可能准确的确定投票权数**

服务平台由于与政府部门掌握的不动产登记簿、合同备案信息平台对接，有着其他方式无可比拟的先天优势，能快捷、准确的计算业主总人数、业主专有部分面积之和，确定业主投票权数，但如果使用集体讨论或书面征求意见方式召开业主大会的，就需要重新整理形成《业主清册》才能确定投票权数。此时，需要在合法性和可操作性两方面进行综合考虑、平衡。《规定》在第四点第（一）点第1点中规定，可以在召开业主大会会议前1个月时间利用1个月时间来完成这项工作，确保了两者的平衡。

**㈢进一步细化上位法律法规公示的要求，避免业主大会组织者利用信息不对等进行舞弊**

建设部《业主大会和业主委员会指导规则》第三十条第二款、《广东省物业管理条例》第十九条第二款及《佛山市物业管理办法》第二十四条第一款均要求业主大会的结果应在物业管理区域的显著位置公示。《规定》设计了7天的公示询异期，公开业主大会的结果，征询意见。并在公示无异议或无有效异议的情况下，将最终结果公告不少于30天。

对于上位法律法规提到的“业主有权查阅相关资料”，本《规定》也进一步明确，业主可以查阅本人投票情况，当对他人投票情况和《小区业主清册》有异议时，镇街办事处（镇人民政府）应启动调查程序进行调查，调查结果应在小区公告全体业主。

通过上述制度的设计，使得上位法律法规的较为笼统的规定有了实操性，从而确保业主的不同意见和质疑能得到查证，真正确保业主大会结果的客观性。

**㈣进一步明确业主大会筹备组成员的产生方式和业委会候选人的有关要求**

根据建设部《业主大会和业主委员会指导规则》第十一条的规定，《规定》明确街道办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会可发动“楼长”或有公益心、影响力、工作能力、工作时间，愿意为小区提供公益服务的业主参加筹备组；参照《广州市物业管理暂行办法》，《规定》规定了业主民主推荐时，应根据联名推荐人的多少进行排序。这些措施，使得筹备组中业主代表的产生更加科学、公平合理。

《规定》根据上位法规定的“业主大会筹备组应确定业委会候选人选举办法和名单”，结合实践经验，规定筹备组可以将不符合法律法规条件的候选人剔除，其余交给业主进行选举，避免了筹备组权力过大无法监控的问题，将本应该民主的事项交回给全体业主。另一方面，为了发挥镇街办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会的主导作用，规定镇街办事处（镇人民政府）和居（村）民委员会可以综合考虑物业类型、物业规模、物权份额、候选人的代表性、广泛性、公益心、责任心、政治面貌、工作单位、工作经验、工作能力、工作时间等各方面因素，在候选人名单中为合适的候选人加具推荐意见。

**㈤规范了筹备组会议和业主委员会的会议**

实践中，筹备组和业主委员会的会议都在一定程度上存在召集主体不明确、参会人员不足、形成决议的规则不明确、结果不公开的问题。为了解决这些问题，《规定》从会议的召集主体、如何形成有效决议、会议结果的记录并公告等环节做了明确规定，同时设计了一系列示范文本，更好地规范了这两种会议。

**㈥对选举业主委员会成员的方法在合法、合规的前提下进行了创新，提高了选举成功率**

业主委员会的人数为五至十五人，按照常规做法，在业主大会前先确定要选举的人数，表决后，获得“双过半”业主同意的候选人如果符合预先确定的人数的，成为合法的委员，超过的成为候补委员。但对获得“双过半”业主同意的候选人不足预先确定委员会人数的情况未作出规定，也未对发生这种情况时，是应该重新选举还是对剩余名额进行补选进行规定，造成了很多投诉，使得业主、基层工作人员很困惑。

为了解决这个问题，《规定》中予以明确，不需要预先确定业主委员会的人数，如果获得“双过半”业主同意的候选人数少于法定最低的五人时，业主委员会选举失败，如果超出法定十五人的，其余人选成为候补委员。当人数在五至十五人间的单数时，按实际人选成立业主委员会。当人数在五至十五人的双数时，按比实际人数少一人的方式成立业主委员会，排最后的那名成为候补委员。这种灵活的做法，在合法合规的前提下提高了业主委员会选举的成功率。

**㈦对一些争议较多的问题作出了具体规定**

为了保障业主权益，我局曾印发了《关于印发<首届业主大会和业主委员会成立指引程序>和<业主委员会换届选举程序指引>的通知》佛建房市〔2010〕4号)，明确了《业主大会议事规则》、《管理规约》的示范文本。但部分筹备组成员或业委会成员随意篡改、增删示范文本中的条款、字眼，为了避免由此产生的问题，《规定》要求对修改、删除或新增的部分，应以加粗字体或比其他文字大1号字体的形式标识，并同时填写公布《修改原因情况说明表》，说明合理的修改原因。

关于“未参与表决业主的投票权数计入已表决的多数票”的问题，《规定》明确规定，除非已表决生效的业主大会议事规则或管理规约明确约定未参与表决业主的投票权数可计入已表决的多数票的，否则，未参与表决业主的投票权数不得计入已表决的多数票。而且，首次业主大会会议应当对管理规约、业主大会议事规则进行表决，并选举业主委员会，对上述事项进行计票时，不得将未参与表决业主的投票权数计入已表决的多数票。