附件2

**《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（修订征求意见稿）》起草说明**

为深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，落实中国特色社会主义先行示范区建设要求，规范小区业主大会、业主委员会的物业管理活动，加强和完善城市社区治理工作，根据新修订的《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称新《条例》）及深圳经济特区物业管理工作需求，经过深入调研、征求各方意见，并经专题会议研究，修订了《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》（以下简称《指导规则》）。现就有关情况说明如下：

一、修订的必要性

修订《指导规则》旨在调整原《指导规则》与新《条例》不一致的规定内容；补充和细化新《条例》中有待进一步明确的相关内容；明晰业主大会、业主委员会、业主监事会的职责边界，并对业主组织的物业管理活动进行具体、系统地规定；进而推动建立以业主组织为基础，以基层党组织建设为核心，以各方参与为依托的小区治理新体系，为营造共建共治共享的小区治理格局发挥先行示范作用。

（一）修订《指导规则》是确保新《条例》顺利实施的需要

原《指导规则》自2005年1月17日实施至今已有15年之久，在规范业主大会和业主委员会选举、运作方面发挥了重要作用，但随着新《条例》于2020年3月1日施行，原《指导规则》部分内容已与新《条例》规定不一致，比如原《指导规则》规定，街道办只负责首届业主委员会的选举工作，《物业条例》规定业主委员会选举和换届均由街道办事处负责; 原《指导规则》没有要求党组织在业主委员会选举时发挥作用，《物业条例》要求候选人由社区党委把关问题等。因此，为确保新《物业条例》的顺利实施，有必要及时修订《指导规则》。

（二）修订《指导规则》是补充新《条例》中业主组织工作规则的需要

新《条例》部分规定内容相对精简，如，业主委员会换届小组具体组成和工作办法、业主监事会或监事成立及工作办法等均需另行制定。为了确保新《条例》的可操作性，修订《指导规则》以补充新《条例》的部分规定很有必要。

（三）修订《指导规则》是细化新《条例》中有关规定的需要

随着社会形势发展变化，我市小区业主组织也面临不少问题和挑战。原《指导规则》的结构和内容已不满足业主组织最新需要，特别是新《条例》中有关规定又缺乏更详细的操作指引，缺少诸如投票与计票规则、筹备组会议、财务监督、筹备组计票及公示投票结果等内容，亟需修订完善《指导规则》。

二、修订起草过程

（一）组织问卷调查，了解物业管理现状

在修订《指导规则》初期，通过问卷调查的方式了解物业管理现状，问卷调查对象包括业主、业主委员会等物业管理有关主体。通过调研发现我市小区业主委员会普遍存在“四难”，即成立难、运作难、换届难、监督难。

（二）开展专题研究，确定修订思路

在问卷调查的基础上，邀请各街道办事处、社区党委、社区工作站、社区居委会召开座谈会，围绕加强党建引领业主组织建设、如何把好业主委员会委员的入职关口、如何建立业主委员会委员履行责任机制以及是否有必要设立监事会等问题进行研讨，确定《指导规则》的修订思路，并希望通过本次修订，从源头解决业委会“四难”问题。

（三）广泛征求意见，听民声集民智

修订完成《指导规则》初稿后，通过召开座谈会、实地走访等形式广泛征求意见，对有关要点内容进行充分研究、论证，在此基础上形成《指导规则（征求意见稿）》。根据立法工作安排，曾于2019年11月27日至12月11日，通过市司法局和市住房建设局官方网站向社会公开征求意见，共收到133条意见，经研究，采纳或部分采纳45条，解释88条。意见主要集中在：政府职责（第三条）、小区党组织成立（第五条）、业主组织履职原则（第九条）、候选人的确定（第十八条）、延长投票时间（第二十一条）、定期会议内容（第二十八条）、会议期限（第三十二条）、业主大会议事限制（第三十三条）、职务中止（第四十九条）、组织换届（第五十三条）。

（四）开展法制审核

2020年3月31日，我局向市司法局提请对《指导规则（修订稿）》进行合法性审查。市司法局回函反馈了六点意见，主要集中在筹备组业主代表退出、业主大会投票延期、临时业主大会召开时限、党员身份的业委会委员中止职务等方面。我局采纳了其中五点，如明确筹备组中有业主代表退出的，由筹备组再行补充；未采纳一点（第二点意见）并就此与市司法局进行了充分沟通，市司法局同意我局的不采纳意见。

三、主要内容及创新亮点

修订后的《指导规则》共包括五个章节，分别为第一章总则、第二章业主大会、第三章业主委员会、第四章业主监事会、第五章附则。相较原《指导规则》，在体例上，增设了业主监事会章节；在内容上，细化了业主大会投票与计票规则等。本次《指导规则》修订亮点主要体现以下几个方面：

（一）明确党建引领业主委员会成立和运作的机制

修订后的《指导规则》规定社区党委可以在物业管理区域建立党的基层组织，街道党工委可以将物业管理区域党组织建设情况纳入社区党委工作的考核范围。同等条件下有党员身份的业主可优先确定为业主委员会委员、候补委员候选人，鼓励并支持有党员身份的委员担任业主委员会主任。

业主大会、业主委员会、业主监事会或监事、物业服务企业等在社区党委的领导下依法依规开展物业管理活动。积极营造党建引领下的多方主体共建共治共享的住宅小区治理格局。

相关条款：《指导规则》第四条至第六条、第十八条。

（二）加强街道办领导业主委员会选举和换届

修订后的《指导规则》明确街道办事处依法组织、协调本辖区内业主委员会的选举工作。同时，业主委员会任期届满前六个月，经业主委员会或物业服务企业报告后，由街道办事处组织成立换届小组，开展换届选举工作。筹备组筹备召开首次业主大会会议的经费由物业所在地街道办事处承担。

相关条款：《指导规则》第三条、第十三条、第十五条、第五十三条、第五十四条。

（三）完善物业管理区域业主自我监督制度

为细化《条例》中业主监事会制度，规范业主监事会成立和运作，修订后的《指导规则》明确了业主监事会的组成、选举办法、职责、工作规则以及监事职务终止等规定，在制度上保障业主监事会的相对独立，以便其更好的发挥监督作用，健全业主自我监督体系。

相关条款：《指导规则》第五十五条至第六十条。

（四）制定业主委员会选举办法示范文本

修订后的《指导规则》将《业委会选举办法（示范文本）》作为附件，明确业主委员会委员和候补委员组成人数、候选人产生办法、投票办法、选举流程等，以便提高业主委员会选举工作效率，推动业委会选举更加规范化。

相关条款：《指导规则》附件

（五）明确小区业主组织的职责边界

业主大会是小区物业管理事务的最高决策机构，由全体业主组成，决定小区业主有关的物业管理共同事务；业主委员会作为业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，负责具体执行业主大会有关决定，监督物业服务企业的工作；业主监事会作为业主大会的监督机构，监督业主委员会的工作，但不参与小区具体的物业管理工作，各小区可结合实际情况决定是否设立业主监事会。

相关条款：《指导规则》第十一条、第三十七条、第五十六条等。