附件1

深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【目的与依据】 为规范社区居民委员会（以下简称居委会）代行业主委员会职责的活动，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 本市范围内，指定居委会代行住宅物业管理区域（以下简称“住宅区”）业主委员会职责的活动及其监督管理，适用本办法。

第三条【基本原则】 居委会代行业主委员会职责遵循非必要不代行以及精简高效、集体决策、信息公开、专业服务、勤勉尽责的原则。

第四条【职责分工】 市住房和建设部门会同市民政部门负责全市居委会代行业主委员会职责活动的政策法规和相关标准的制定工作。

区住房和建设部门负责辖区内居委会代行业主委员会职责的指导工作。

区民政部门负责配合区住房和建设部门，做好指导街道办事处和居委会开展居委会代行活动的相关工作。

街道办事处根据法律、法规及本办法规定，负责指定、终止居委会代行业主委员会职责，对居委会代行活动进行指导和监督。街道办事处应当将指定、终止的书面文件抄送区住房和建设、民政、财政等部门。

第五条【党建引领】 中国共产党社区委员会积极发挥住宅区基层党组织的作用，领导居委会依法依规开展代行活动。

第六条【委员会】 居委会根据法律、法规及本办法之规定，接受街道办事处的指定，代行业主委员会职责。

居委会可以设立环境和物业管理委员会开展具体代行工作。

第七条【财政预算】 居委会接受指定，代行业主委员会职责召集业主大会会议以及根据本办法第二十六条之规定委托专业机构等费用，由街道办事处纳入财政预算，区财政部门应当予以保障。依法应当由全体业主承担的费用从业主共有资金中列支。

第二章 代行业主委员会职责的启动

第八条【代行条件】 住宅区符合下列情形之一的，居委会可以代行业主委员会的相关职责：

（一）已开展首次业主大会会议筹备活动但最终未能成立业主大会并选举产生业主委员会的；

（二）已开展换届工作，但未选举产生新一届业主委员会的。

符合上述情形且住宅区物业管理发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件，需要业主委员会及时解决的，街道办事处应当立即开展指定居委会代行业主委员会职责的工作。

第九条【征求意见】 街道办事处指定居委会前，应当在住宅区内以及物业管理信息平台上进行公示并征求业主、物业使用人的意见。征求意见的时间不少于十日。

第十条【公示内容】 街道办事处根据本规则第九条之规定进行公示的，应当包括以下内容：

（一）指定的居委会；

（二）代行职责的内容；

（三）公示期限；

（四）意见反馈方式；

（五）街道办事处认为应当公示的其他事项。

第十一条【计票原则】 征求意见以专有部分为单位，按照一户一票原则进行。

多个专有部分为同一业主的，按一户计票。一个专有部分有多个业主，应当共同推选一人发表意见。专有部分的业主与物业使用人意见不一致的，以业主意见为准。

按照本条前款计算的户数总和为总户数。

公示期届满后，反对代行的意见数未超过该住宅区总户数百分之二十的，街道办事处可以启动指定居委会代行。

第十二条【指定和公布】 街道办事处书面指定居委会代行业主委员会职责，并将指定的书面文件在住宅区内以及物业管理信息平台予以公布。居委会自指定书面文件公布之日起履行代行职责。

第三章 代行业主委员会职责的权限和程序

第十三条【代行权限】 居委会根据指定实施代行业主委员会活动的，依据住宅区物业管理活动的实际需要履行下列职责：

（一）组织业主共同决议选聘、续聘、解聘物业服务企业；

（二）组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金；

（三）代行管理住宅区的业主共有资金基本账户；

（四）调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷。

居委会在履行本条第一款第一、二、三项职责时，应当及时向区住房和建设部门报告。

第十四条【代行决策程序】 居委会代行本办法第十三条之工作事项，应当通过居委会委员会议作出决定。居委会应当在会议召开前十五日将会议议题及其具体内容、时间、地点予以公示，并向住宅区基层党组织征求意见。

居委会委员会议应当有三分之二以上的委员出席，作出决定时应当经全体委员过半数同意并签字确认。居委会应当自会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

居委会可以邀请住宅区基层党组织、业主、物业使用人列席会议，具体人数、组织形式由居委会自行确定。居委会应当制作会议记录并妥善保管。

第十五条【印章使用】 居委会代行业主委员会职责过程中，发布与代行职责相关的通知、公告等，应当加盖居委会的印章。

业主大会与他人订立合同时，应当加盖业主大会的印章。业主大会没有印章的，或者住宅区未依法成立业主大会的，由代行业主委员会职责的居委会代加盖居委会的印章。

第十六条【选聘、续聘、解聘物业服务企业】 居委会代行业主委员会职责组织业主共同决议选聘、续聘、解聘物业服务企业的，应当按照《条例》及其他相关法律、法规的规定开展相关工作，具体工作内容包括但不限于拟定方案、公示、组织业主共同决议、招标、定标、签订物业服务合同以及其他有关手续。

居委会代行业主委员会职责期间，物业服务企业临时退出，尚未选聘出新的物业服务企业的，居委会可以通过抽签方式，从区住房和建设部门设立的应急物业服务企业库中选取一家物业服务企业提供应急服务。没有应急物业服务企业库的，从物业服务评价靠前的企业中选取。

应急物业服务合同具体期限由居委会和物业服务企业约定，直到业主大会选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止。应急物业服务的内容、标准和收费参照原物业服务企业执行。

第十七条【筹集、管理和使用物业专项维修资金】 居委会代行业主委员会职责组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金的，应当按照《条例》《深圳市物业专项维修资金管理规定》以及相关法律、法规在指定职责范围内开展相关工作。

第十八条【共有资金账户管理】 住宅区使用业主共有资金基本账户的，居委会在受指定代行后，应当立即组织召开业主大会会议，就业主共有资金基本账户转为业主共有资金共管账户进行表决，并分别按下列情形处理：

1. 业主大会决定继续使用业主共有资金基本账户管理业主共有资金的，居委会从居委会委员或者住宅区党支部身份为业主的委员中选取基本账户管理人后，向区住房和建设部门申请将业主大会统一社会信用代码证书负责人变为该管理人。业主大会统一社会信用代码证书变更后三个工作日内，该管理人应当持变更后的业主大会统一社会信用代码证书到数据共享银行变更密钥等证明材料。原业主委员会应当将业主共有资金基本账户相关账目资料移交居委会。

（二）业主大会决定变更使用业主共有资金共管账户管理业主共有资金的，居委会提请住宅区所在街道办事处按照《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》相关规定，指导物业服务企业重新使用所在住宅区开设的原业主共有资金共管账户，或者在数据共享银行新开设业主共有资金共管账户，并将业主共有资金基本账户余额转至业主共有资金共管账户。

住宅区使用业主共有资金共管账户的，居委会应当继续使用业主共有资金共管账户管理业主共有资金。物业服务企业发生变更的，变更前的物业服务企业应当配合将业主共有资金共管账户余额转至变更后物业服务企业开设的业主共有资金共管账户。

第十九条【业主共有资金使用原则】 住宅区使用业主共有资金基本账户的，居委会应当执行现有的业主大会年度预算方案或者会议决定，及时支付相关费用，核对账目，并按照《条例》第七十三条的规定按季度公示账目信息。

第四章 代行业主委员会职责的终止

第二十条【代行期限】 居委会根据法律、法规及本办法之规定代行业主委员会职责的，代行期限不得超过三年，其中新建住宅区的不得超过两年。

因业主委员会未能换届成功需要施行代行的住宅区，代行期限不得超过一年。

第二十一条【代行的终止】 住宅区出现下列情形之一的，居委会终止代行业主委员会职责：

（一）住宅区依法选举产生业主委员会的；

（二）住宅区因拆迁等原因发生灭失的；

（三）代行期限届满的；

（四）应当终止代行的其他情形。

第二十二条【代行终止公告】 符合本办法第二十一条第一、三、四项情形的，街道办事处应当作出终止代行的书面决定，并在终止之日起三个工作日内在住宅区内进行公告。

第二十三条【退出交接】 住宅区依法选举产生业主委员会的，居委会应当在街道办事处的指导监督下完成清算、移交工作：

（一）对居委会履行代行职责期间的财务进行清算；

（二）将财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料以及其他属于业主大会所有的财物移交至业主委员会；

（三）将清算和移交情况在住宅区内进行公示，公示期限不少于十日。

第二十四条【报告义务】 居委会终止代行业主委员会职责的，应当自终止之日起十五日内，向街道办事处就代行工作情况提交书面报告，并抄送区住房和建设部门。

第五章 附则

第二十五条【代行效力】 居委会代行业主委员会职责作出的决定，对全体业主具有法律约束力。

居委会代行业主委员会职责做作出的决定侵害公共利益的，由街道办事处或者区住房和建设部门责令改正，拒不改正的，由街道办事处或者区住房和建设部门予以撤销。

居委会代行业主委员会职责作出的决定侵害业主合法权益或者公共利益的，应当承担相应的法律责任，但其能证明自己勤勉尽责，且已严格遵守《条例》以及其他相关法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的除外。

第二十六条【专业服务】 居委会代行职责所涉及的法律、会计、评估等专业事务，可以通过购买服务方式委托专业机构协助开展。街道办事处可以通过集中采购的方式予以统筹。

第二十七条【成立业主大会和业主委员会】 住宅区业主根据《条例》相关规定，在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组的，街道办事处应当继续履行组织成立业主大会和选举业主委员会的相关职责。

第二十八条【示范文本】 本办法第十条、第十二条、第二十二条规定的公示和公告的示范文本，由市住房和建设部门另行制定。

第二十九条【参照执行区域】 深汕特别合作区内施行居委会代行活动的，可以参照本办法执行。

第三十条【施行时间】 本办法自XXXX年XX月XX日起施行，有效期三年。