附件2

关于《深圳市业主组织若干规定

（征求意见稿）》的起草说明

《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》）于2005年1月施行，部分内容与我市2020年3月1日起施行的《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）规定不一致，难以适应我市物业管理现状。鉴此，深圳市住房和建设局对《指导规则》进行了修改，形成了《深圳市业主组织若干规定（送审稿）》并报市司法局审查。市司法局初步审查后，形成了《深圳市业主组织若干规定(征求意见稿)》（以下简称《业主组织若干规定》），现就有关情况说明如下：

一、立法的必要性

《业主组织若干规定》旨在调整和补充现行的《指导规则》与《条例》规定不一致的内容，并对《条例》进行补充和细化，是推动《条例》顺利实施的坚实保障。《业主组织若干规定》明晰业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事的职责边界，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物业管理区域治理新体系，为营造共建共治共享的社会治理格局发挥先行示范作用。

二、主要内容

《业主组织若干规定》共包括六章，分别为总则、业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事、法律责任、附则。较现行政策增设业主监事会或者监事、法律责任的章节，完善了党建引领、业主委员会权利和义务边界、业主大会投票与计票规则等内容。主要内容如下：

（一）明确党建引领业主委员会成立和运作的机制。

《业主组织若干规定》规定社区党委依照中国共产党章程的规定在物业管理区域建立中国共产党的基层组织（简称小区居民党组织），引导和支持社区“两委”委员、小区居民党组织成员、业主中的党员积极参选。充分发挥小区居民党组织在物业管理区域监督、评价、协调的作用。

（二）细化街道办事处组织业主委员会选举和换届的规则。

《业主组织若干规定》明确由街道办事处依法组织、协调本辖区业主委员会选举工作。业主委员会任期届满前六个月，业主委员会应当报告街道办事处，由街道办事处组织成立换届小组，开展换届选举工作。筹备组和换届小组召开业主大会会议经费由物业所在地街道办事处承担。

（三）完善业委会委员任职条件和要求。

加强对业主委员会人选的把关，完善了任职条件要求，如要求业主委员会候选人应在本小区生活居住，并参加物业管理法律、法规、业务活动、职业道德等岗前培训等，更好地履行职责。

（四）完善物业管理区域业主自我监督制度。

为细化《条例》业主监事会或者监事制度，规范业主监事会或者监事设立和运作，《业主组织若干规定》明确业主监事会或者监事的组成、选举办法工作规则等规定，在制度上保障业主监事会及监事的相对独立，以便其更好发挥监督作用。

（五）进一步明确业主大会、业主委员会、业主监事会或者监事的职责边界和监管机制。

业主大会由全体业主组成，决定有关共有和共同管理重大事项。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。业主监事会或者监事作为业主大会的监督机构，监督业主委员会的工作，但不参与具体的物业管理工作，业主大会可结合实际情况决定是否设立业主监事会或者监事。明确街道办事处应对业主委员会主任履职情况进行考核。

（六）完善业主共有资金基本账户的开设要求和管理机制。

《条例》创新设立业主共有资金管理模式，《业主组织若干规定》明确业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，或继续使用物业服务企业开设的共管账户，并对上述账户开设情形的人员要求和处理程序进行规范，尤其是对业主委员会缺失情况下的账户的管理程序予以优化和细化。

（七）强调业主和业主委员会的应急管理义务。

对《条例》进行补充完善，与应急管理法律、法规衔接，明确业主应自觉履行抢险救灾、疫情防控等应急管理规定的义务；确定业主委员会应履行组织广大业主有效落实应急管理规定和协同应对应急突发事件等的职责。

（八）增加业主组织应履行的法律责任的规定。

《业主组织若干规定》新增了法律责任章节，重点明确了业主大会、业主委员会违反相关规定时应负的法律责任。