**密级：**公开

建议第20220719号

**案 由**：关于增强物业小区业委会履职监督力度的建议

**提 出 人：**曾滔,王传启,刘振,苏俊锋,陈炳强,胡宇舟,袁贵华,梁沪明,曾俊英,谢兰军,魏俊,赵广群,王岚,陈雄英,丁宁(共15名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),盐田区人民政府,福田区人民政府,宝安区人民政府,大鹏新区管理委员会,光明区人民政府,坪山区人民政府,龙华区人民政府,南山区人民政府,罗湖区人民政府,龙岗区人民政府,深汕合作区管理委员会

**内 容：**

一、相关背景及现状：

（一）目前，我市住宅区成立并有效运作的业主大会和业主委员会比例较低，部分小区存在业主委员会“成立难”“换届难”等问题。住宅区物业管理的甲方主体缺位，不利于住宅小区业主自治和物业服务质量的提升，影响住宅区的正常运作。《深圳物业管理条例》通过创新业主大会二轮选举、推行电子投票等举措，积极推动业主委员会选举。但是我市目前业主委员会选举难、换届难的问题无法短时间内完全得以解决。

（二）《民法典》第二百七十七条规定：业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

（三）《深圳物业管理条例》第六条规定：街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和建设部门对物业管理活动进行监督管理。支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业服务企业的指导和监督作用。

二、存在问题及主要原因：

（一）目前深圳各区、街道、社区网格化管理已经相当成熟，对于业主身份的确认和联系都不成问题，物业小区业主委员会成立率如此之底，除了因为深圳物业小区业主成分特殊以外，政府各部门的不作为是其成立难的主因。

（二）根据《民法典》和《深圳物业管理条例》相关规定，物业小区业主大会招开、业主委员会选举等活动均需要业主人数和面积各2/3参与方可成立，在可能存在物业管理纠纷的物业小区，没有政府的强势介入和支持，物业小区业主委员会的产生和换届几乎无法完成。

（三）目前业主委员会不学法、不懂法、不守法、不依依规不规范履职行为层出不穷；其中少数物业小区业主委员会甚至于敢冒天下之大不韪，暗箱操作、一言堂、收取贿赂等违法运作屡见不鲜。

三、建议：

（一）突出街道办事处监督业主委员会依法履职的主体责任，将辖区内业主委员会成立数量列为年度绩效考核的主要依据。

（二）引进社会第三方组织，协助街道办事处和社区工作站提升对物业服务企业规范经营、业主委员会规范履职的能力。

（三）加强业主委员会委员和业主大会执行秘书的法规培训，督促其学法、懂法、守法，没有经过培训并且没有获得“培训合格证书”的业主不应该成为候选人。

（四）加大对业主委员会在“引进物业服务企业”“专项维修资金使用”“小区公共收益”等方面的非法运作的打击力度。