|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 10 | 、提案第 | 20230316 | 号 |
| 标 题： | 关于行政推动成立业委会的提案 |
| 提 出 人： | 廖群诗 |
| 办理类型： | 承办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： |   |
| 案由及需要说明的情况： |
|  业委会已不是新事物，但业委会却难以成立，深圳各小区苦成立业委会久已。难以成立，据不完全统计，全市业委会成立率较低，近四千住宅小区中，已选举成立业委会并备案的小区只有1447个，成立率仅为36%，连一半都不到，严重影响和谐社区、和谐社会的建设，业主权益无法得到保障，物业纠纷、业主纠纷所带来的治安隐患日益增多，业主怨气日益加重，一定程度影响我市多年来积极打造和谐、健康、稳定的城市法治建设成果，影响深圳社会形象。
　　阻碍业委会成立主要有以下两大问题。
　　一、深圳大批小户型住宅小区和公寓难以成立业委会。其根本原因在于小户型住宅小区和公寓大多数是投资客购买，用以租赁，投资业主不在小区居住，对小区情况了解甚少，对成立业委会的需求和积极性不高，而居住在小区的业主数量较少，就算积极推动，也因联系不上投资型业主，加上投资型业主积极性不高等原因，很难组织三分之二以上业主到场进行投票，最终导致业委会难以成立，没有政府强势介入，几乎不可能成立业委会，而小户型住宅小区和公寓是深圳房地产主体，数量庞大。
　　二、深圳大批综合性住宅小区难以成立业委会。综合性就意味着小区有一定数量商业和公寓、酒店等，而这些商业、公寓和酒店往往由开发商持有，开发商持有面积基本占整个小区总建筑面积三分之一以上，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，在开发商持有三分之一面积前提下，没有政府强势介入，这类小区同样不可能成立业委会，而深圳大批综合性住宅小区数量占比很大。 |
| 意见建议： |
|  建议一、修改条例，让业委会成立变得简单起来
 补充说明：建议取消原有《深圳物业管理条例》中选举、投票必须2/3人数参与之规定，修改为人数或面积半数以上参与即可，如此一来，业委会成立就变得容易许多，也不至于被持有物业三分之一左右面积的开发商阻碍，变成少数人主导多少人利益，严重影响和谐社区建设。
 建议二、行政介入，政府推动业委会顺利成立
 补充说明：根据《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。建议修改为街道办事处负责组织、执行、推动业主大会成立以及业主委员会的选举工作，由街道办事处牵头，组织相关人员参与，执行整个成立过程，推动业委会成立，而不再是原有的协调，协调到最后往往成为不作为，也无法作为，难以作为。
 |