**深圳市物业管理电子投票规则**

第一章 总 则

第一条 为维护业主合法权益，规范物业管理电子投票行为，根据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》等规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本市行政区域范围内业主大会会议召集人（以下简称召集人）组织业主进行电子投票的监督管理。

本规则所称召集人，包括业主委员会、筹备组、换届小组、街道办事处。

本规则所称电子投票，是指召集人组织业主通过市住房和建设部门建立的市物业管理信息平台中的市物业管理投票系统（以下简称投票系统）进行业主大会会议投票。

第三条 市住房和建设部门负责本市物业管理电子投票的指导监督工作，履行下列职责：

（一）制定电子投票相关规定；

（二）指导、协调区住房和建设部门开展电子投票工作；

（三）建立、维护和管理投票系统；

（四）保存电子投票数据信息。

第四条 区住房和建设部门负责辖区内物业管理电子投票的指导监督工作，履行下列职责：

（一）负责辖区内电子投票活动的宣传与培训工作；

（二）指导、协调街道办事处开展电子投票工作；

（三）审核街道办事处的投票系统账号关联申请；

（四）其他与物业管理电子投票有关的事项。

第五条 街道办事处具体负责所辖区域内物业管理电子投票的指导监督工作，履行下列职责：

（一）指导召集人注册和使用投票系统账号；

（二）指导召集人、社区居民委员会完成投票系统账号关联；

（三）审核业主大会会议的电子投票延期申请；

（四）指导、监督业主大会书面投票的补录；

（五）受理业主对于电子投票事宜的投诉；

（六）其他与物业管理电子投票有关的事项。

第二章 注册和身份验证

第六条 召集人首次登录使用投票系统的，应当首先在投票系统注册账号。

第七条 召集人使用投票系统的，应当在物业管理区域张贴投票系统移动端—“深圳市物业管理公众服务”微信公众号（以下简称官方微信公众号）的二维码和电子投票操作指南。

第八条 业主应当自行关注官方微信公众号，并通过以下方式进行身份验证：

（一）人脸识别验证：业主在官方微信公众号中录入姓名、身份证件号码和个人手机号码，系统将通过人脸识别和发送手机验证码方式完成业主身份验证；

（二）在线提交照片验证：无法通过人脸识别验证的，业主除了在官方微信公众号中录入姓名、身份证件号码外，还需在线提交产权证明、身份证件照片和个人手持该身份证件的照片，经召集人在线审核确认业主身份后，完成身份验证；

（三）现场核实验证：无法通过人脸识别验证或者在线提交照片验证的，业主可以携带产权证明、身份证件，经召集人现场审核确认业主身份、拍摄该证件照片和业主手持该身份证件的照片，并上传至投票系统后，业主完成身份验证。

召集人对前款第二、三种方式确认的业主身份的真实性负责。

业主完成身份验证后，即可通过官方微信公众号的业主身份绑定功能完成房屋绑定。

市住房和建设部门可以根据实际需要，对本条所规定的业主身份验证和房屋绑定方式进行修改和补充，并对修改和补充情况予以说明，同时在市住房和建设部门网站和官方微信公众号上予以公告。

第三章 大会发起和投票

第九条 业主大会不采用电子投票方式进行投票的，投票结果应当由召集人以分户为单位录入投票系统。

业主大会在采用电子投票方式进行投票的同时，可以采用书面投票的方式进行补充投票。采用书面投票方式进行补充投票的，业主应当在电子投票截止时间前完成书面投票，并由召集人在电子投票截止时间后将书面投票结果补录入投票系统。

第十条 召集人在业主大会会议召开二十日前，应当将会议时间、地点、方式、议题、表决事项、投票期间等信息录入投票系统，小区所在街道办事处可以依职权出具指导意见。

召集人应当依法在会议召开十五日前将相关信息进行公示。召集人可以通过投票系统向已在投票系统中有效完成账户注册的小区所在社区居民委员会发送列席邀请，列席邀请应当提前三个工作日发出。

业主大会会议召开前，会议时间、地点、议题、表决事项等发生改变的，召集人应当及时在投票系统进行修改，并按第二款要求重新进行公示。

第十一条 投票系统根据不动产登记机构推送的房屋登记信息，自动解除产权发生变更的房屋绑定信息。

第十二条 一个专有部分有两个或者两个以上所有权人的，应当在业主名单公示期届满前，在投票系统中推选一人行使表决权；推选不成的，该专有部分业主不能通过投票系统进行投票。

第十三条 召集人应当在公示业主名单时，同步公示投票系统中房屋的最新绑定时间。

第十四条 公示期间，业主应当核对业主房屋绑定情况。业主提出异议的，召集人应当在公示期内及时予以核实。经核实异议成立的，由召集人向街道办事处提出修改申请，街道办事处在投票系统中进行处理。

第十五条 业主采用电子投票方式进行投票的，对于同一专有部分在投票期间内只能投一次票。

第十六条 在业主大会会议期间，召集人可以通过投票系统，实时查询业主大会投票进程和每一户是否投票的信息，并采用手机短信或者微信等方式，对尚未投票的业主进行提醒。

已经完成电子投票的业主，可以通过微信实时查询所在物业管理区域业主大会投票进程和本人的投票信息。

第十七条 召集人决定延长投票系统投票时间的，应当向街道办事处提出申请，经街道办事处审核同意后，投票时间可以顺延。顺延时间按照《深圳市业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定执行。

第十八条 业主需要委托他人进行电子投票的，应当先在投票系统中完成身份验证和房屋绑定，并通过投票系统提交委托书。委托书应当载明受委托人姓名、身份证件、受委托事项、权限、委托期限以及手机号码信息，并书面告知召集人。

被委托人应当按照第八条的规定，完成身份验证。

业主在被委托人完成电子投票前可以通过投票系统取消其委托授权，但应当书面通知召集人和受托人。

业主取消委托授权的，应当及时在投票结束之前完成电子投票。

第四章 计票和结果公示

第十九条 书面投票与符合本规则的电子投票均为有效的业主大会会议投票，具有同等效力。

同一业主同时通过书面投票方式和电子投票方式进行重复投票的，投票结果依据业主所在小区的业主大会议事规则、管理规约或者选举办法等规定确定；没有规定或者规定不明的，投票结果以电子投票结果为准。

第二十条 业主大会会议有多项议题，业主仅对部分议题进行投票的，在计票时，该业主纳入出席业主大会会议业主总人数和总投票权数的计算。

第二十一条 业主大会采用书面投票方式进行投票的，应当公开唱票，并由召集人依法邀请街道办事处工作人员和监票人员监督，将分户表决结果补充录入投票系统，由投票系统完成统一计票。

书面投票补录没有唱票人员、计票人员或者监票人员在场的，不得开箱验票。

第二十二条 投票系统根据业主电子投票结果、书面投票补录情况以及召集人确认的物业管理区域业主总人数、总投票权数，自动计算投票结果，生成投票结果统计表。

投票结果统计表应当载明表决结果、总投票权数及比例、投票人数及比例；业主大会选举业主委员会委员的，投票系统还应当自动生成候选人的得票顺序。

召集人应当通过投票系统打印业主大会表决结果确认书并加盖公章，经监票人员签字确认后，提交街道办事处。

第二十三条 召集人应当在业主大会会议作出决议后三日内，公示表决结果。

第二十四条 投票系统中的业主大会投票结果应当依法保存，接受各方监督。

第二十五条 任何单位和个人不得泄露、篡改业主信息和投票信息，不得将业主信息和投票信息用于与物业管理无关的活动。

泄露、篡改或者滥用业主信息和投票信息的，由相应主管部门依法追究法律责任并进行通报，涉嫌犯罪的依法移送司法机关处理。

1. 附 则

第二十六条 本规则所称“公示”，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在市物业管理信息平台上发布，时间不少于十日。

第二十七条 住房和建设部门不得就使用投票系统收取任何费用。

第二十八条 业主为政府或者其他单位的，适用本规则，由产权单位提供相关材料，并确认分户信息后，授权本单位工作人员参加投票。

第二十九条 街道办事处根据《深圳经济特区物业管理条例》的规定履行召集人职责时，履行本规则所规定的召集人的职责。

第三十条 本规则自2020年9月1日起施行。