

# 《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（修订征求意见稿）》 公开征求意见采纳情况汇总表

注：本表格中《指导规则》是指《深圳市业主大会和业主委员会指导规则（修订征求意见稿）》

序号	意见内容	采纳情况	备注说明
1.	不建议将社区党委的领导写入指导规则。	不采纳	《深圳经济特区物业管理条例》第五条已有相关规定。
2.	不建议将有党员身份的业主同等条件下可优先确定为候选人；具有党员身份或社区居民委员会工作人员身份的业主在同等条件下可优先担任监事等内容写入指导规则。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
3.	第三条“指导、监督业主大会、业主委员会、业主监事会或监事的日常活动”。建议对街道办事处具体可采取的指导、监督措施予以明确，以保证街道办事处始终在明确的规范内开展工作，有利于实际具体执行。	采纳	第三条是《指导规则》总则的内容，街道办事处具体的指导监督措施详见其他条款。感谢热心市民的宝贵意见。
4.	第五条“业主委员会和物业服务企业应当为基层党组织开展活动提供场地支持”应当删除。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
5.	第八条所指“筹备”一般指首届业主大会筹备组，且看后面相关内容也是如此，但此时并没有“业主大会”“业主委员会”。业主大会、业主委员会成员通常呈现非专业性、临时性的特点，故除筹备工作外，建议考虑日常工作中或一些其他情况出现时也可以聘请法律、会计、评估等相关专业服务机构人员参与和协助。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
6.	第八条修改为：“街道办事处、业主大会、业主委员会、筹备组或者换届小组业主代表可以通过购买服务的方式，聘请法律、会计、评估、维修建设工程等相关专业服务机构人员，参与业主大会筹备等事务，协助筹备组完成业主大会成立等相关事项；参与业主大会、业主委员会管理小区、执行业主大会决议等事务，协助业主大会、业主委员会合法运转等相关事项。”	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。

7.	第九条业主大会、业主委员会、业主监事会属于“组织”类型，存在作出“决定”的情形，但是其本身并非自然人主体，所以不存在“利用职务之便”的问题，“利用职务之便”的系“组织”内的成员。因此建议调整为：业主大会、业主委员会、业主监事会成员不得利用职务之便从事与本物业管理区域的物业管理无关的活动，业主大会、业主委员会、业主监事会不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
8.	第九条公共利益”范畴太大，且个别业主利益难以被视为“公共利益”，建议修改为“不得侵害他人利益及公共利益”。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
9.	第十三条“在筹备组开展筹备工作过程中业主代表不得随意退出或不参加筹备工作”，建议明确具体惩戒措施，如不得再参与今后两届业委会成立或换届工作等；关于“业主代表人数不足本规则要求的，由筹备组补足”，建议写明按照前款规定的筹备组中业主代表产生方式补足。	采纳	对《指导规则》相关条款进行调整。
10.	第十三条修改为：“街道办事处应当将筹备组名单予以公示，公示时间不少于十日。业主对筹备组名单有异议的，应在公示期内向街道办事处提出，并提供相应佐证材料。街道办事处对异议应当及时进行记录并审查，审查时间最长不超过15日。经公示无异议或者异议审查不成立的，筹备组成立。”	解释	《深圳经济特区物业管理条例》《指导规则》已对首次业主大会筹备时间已做相应规定，由于各小区涉及具体情况不同，该项工作由街道办事处根据实际情况把握。
11.	第十三条规定筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。本人依据参与业委会实践经验及国家法律层面认为此条规定不妥。 该规定与上位法冲突，全国性的法律法规，如物权法、物业管理条例、住建部的《业主大会和业主委员会指导规则》都没有禁止筹备组的业主成员不得竞选业主委员会委员，据此应该予以修改。 如果不能修改规定也不能搞一刀切，可以采用折中方案，在业委会成立后，筹备组成员可直接转为监督委员会成员，继续担任监督工作。	解释	根据《深圳经济特区物业管理条例》第二十条第四款规定执行。
12.	第十四条“本条第一款第一项所涉及的‘业主名单’公示内容中应包括但不限于业主房号、业主房屋建筑面积等内容，其中一个专有部分有两个以上所有权人的，被推选行使表决权的业主应在业主名单中公示，一经公示，不得变更。”修改成“本条第一款第一项所涉及的‘业主名单’公示内容中应包括但不限于业主房号、业主房屋建筑面积等内容。” 建议删除“其中一个专有部分有两个以上所有权人的，被推选行使表决权的业主应在业主名单中公示，一经公示，不得变更”的内容。	解释	细化《深圳经济特区物业管理条例》第十八条第二款的规定。

13.	第十四条关于“其中一个专有部分有两个以上所有权人的，被推选行使表决权的业主应在业主名单中公示，一经公示，不得变更”。理由：此句易产生“公示内容不得变更”的歧义，实际应是专指“行使表决权的业主”不得变更。公示内容应符合实际情况，如因前期核查存在瑕疵、错漏或者其他事实变化，则公示内容应当相应变更。此处建议修改为“被推选行使表决权的业主一经公示，不得变更”。	采纳	对《指导规则》相关条款进行调整。
14.	第十五条关于“筹备组筹备召开首次业主大会会议的经费由物业所在地街道办事处承担”可操作性不强，建议删除。	解释	根据《深圳经济特区物业管理条例》第十九条规定，首次业主大会会议的筹备由街道办事处负责。
15.	第十七条第二款“管理规约应当包括下列内容：……（五）生活垃圾分类投放、收集的规定”，建议《指导规则》删除该条款内容，该内容更适合在《管理规约》示范文本中作引导推荐。	解释	根据《深圳生活垃圾分类管理条例》规定，明确业主的垃圾分类投放义务。
16.	第十七条第四款，关于“业主、物业使用人违反管理规约的”。建议补充修改为“业主、物业使用人违反管理规约或议事规则的”	解释	《议事规则》是对业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则等程序性事项的规定。
17.	第十八条关于确定候选人人数的规定，以及《业主委员会选举办法（示范文本）》“第二点候选人产生办法……经初步审查符合条件的候选人超过预定人数的……”等表述，违反了《物业管理条例》中第六条和《深圳经济特区物业管理条例》中第十五条的规定。在符合相关法律法规的条件下，业主的业主委员会委员被选举权是平等的，示范文本中这两条约定明显剥夺了业主被选举权，从实际选举方式限制了被选举人数，从而限制上位法规定的权利范围（业主被选举权）。若该两条约定被用作指导，必将会严重影响普通业主的被选举权利。且一个小区的被推选业主是有限的，实际投票数亦是有限的，不存在候选人过多的情况。放开候选人人数和取消候选人确定方法，才是贯彻业主自治的原则，才能更民主公正的选出代表业主共同利益的业委会业主代表。	采纳	将在示范文本中设置可选项。
18.	第二十条“业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效”。法律规定未明确适用哪一部法律，由于《中华人民共和国民法典》已经施行，建议对“符合法律规定”的表述修改为符合《中华人民共和国民法典》的规定比例。	解释	根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十条的规定，《指导规则》与《深圳经济特区物业管理条例》相关内容保持一致。

19.	第二十一条将“同时组织人员催收表决票、选举票”修改为“同时由召集人组织人员催收表决票、选举票”	采纳	对《指导规则》相关条款进行调整。
20.	<p>第二十二条“第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。”之后新增“第二轮选举参会业主人数和参会业主所持投票权数应符合法律规定比例，并获得参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。”</p> <p>该条款第二轮选举存在很大争议，在《深圳经济特区物业管理条例》2020年3月1日之后，就曾咨询过，得到的答复为：第二轮选举没有参会人数要求，也没有得票比例要求，直接按照得票顺序当选。如果第二轮只有几个人参与投票，也能直接当选吗？</p> <p>强烈要求在指导规则中，明确第二轮选举参会人数要求，及当选人得票比例要求。应与《民法典》一致，不管第一轮还是第二轮，都应3分之2参会，当选者都应获得参会过半同意。</p> <p>应明确首轮一个委员都未选出，是否可以进入第二轮选举？第二轮选举参会的票数票权数比例是多少？</p>	解释	根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十七条规定，两轮选举为“一次会议，两次投票”。
21.	第二十三条，关于“由业主委员会委员推选产生业主委员会主任、副主任各一名，并确定各成员分工”。建议补充明确业委会秘书是否可以由业委会候补委员担任。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第三十三条已有规定。
22.	第二十五条，建议业主大会会议有多项议题，未对没有有效投票的议题的约定，建议补充“没有有效投票的议题记为‘弃权’”	采纳	将通过优化物业管理信息平台电子投票系统等方式，完善相关内容。
23.	第二十七条“纸质表决票公开唱票应当有唱票人员、计票人员及监票人员监督，前述人员未全部到场的，不予开箱唱票”，建议此款删除。	解释	此条规定有利于为保证开箱唱票工作的公开、严谨性。
24.	第二十九条关于临时业主大会目前已明确提出可通过市住房和城乡建设部门建立的物业管理信息平台进行召集，第三十条提出应由业主委员会进行核实。这两条内应补充在小区没有业主委员会的情况下，应由街道办承担起业主委员会相应职能的说明。这样只要有业主总人数或投票权数20%以上的业主提议，在没有业主委员会的情况下也可召开临时业主大会就关心的议题进行表决。	解释	《指导规则》第三十一条已有相关规定。

25.	第三十二条“经街道办事处批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处根据实际情况确定”。建议明确是否只可延长一次，以及延长的最长时限。如果业主大会会议的组织者是业委会，则业委会应当有权决定业主大会会议是否延期及延期情况，无需经街道办批准。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》赋予街道办事处指导监督的职能。
26.	第三十二条第一款“经街道办事处批准可延长业主投票时限，延长时限由街道办事处根据实际情况确定。”修改成“经街道办事处批准可延长业主投票时限，但最长不得超过1个月。”	解释	《深圳经济特区物业管理条例》赋予街道办事处指导监督的职能。
27.	第三十二条“终止表决的事项，自终止...业主联名提议或经街道办事处同意的除外”建议删除“或经街道办事处同意的除外”。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》赋予街道办事处指导监督的职能。
28.	第三十三条“遇到紧急情况并经街道办事处同意的”。建议对“紧急情况”的具体事项予以明确。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
29.	在第三十四条业主大会定期会议和临时会议的会务准备、召开、表决等其他相关工作参照首次业主大会会议的相关规定执行。之后新增“业主大会会议的费用从业主共有资金中列支。”	采纳	对《指导规则》相关条款进行调整。
30.	第三十八条“业主委员会委员每月津贴可参照本市最低工资标准”修改成“业主委员会委员每月津贴标准由业主大会决定。”	解释	
31.	第三十八条修改为：“业主委员会委员是业主自治的公益性岗位，鼓励业主委员会委员提供志愿服务。业主大会综合考虑物业管理区域规模、物业服务费标准、业主人数及业主委员会、执行秘书与财务人员的工作情况等因素，决定给予业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬及业主委员会活动经费的标准。 业主委员会主任、全职委员，每月津贴总额不得超过本市最低工资标准，业主委员会兼职委员每月津贴为业主委员会主任每月津贴的10%，候补委员不领取津贴。 前款所述费用从业主共有资金中列支，业主大会另有规定的除外。 制定津贴方案时业主委员会委员应回避，监事会（或监事）牵头组织小区党员业主、业主委员会候补委员制定业主委员会委员每月津贴方案，未设立监	解释	《指导规则》第三十八条系对《深圳经济特区物业管理条例》第四十三条的细化。

	事会（或监事）的由小区党组织或党员业主代表牵头组织，制定津贴方案后提交给业主大会决定。”		
32.	第四十条“业主委员会、监事会或者监事应当及时予以答复”。“及时”主观性太强，无明确规定较难操作。建议明确答复的具体时限规定。	解释	延续《深圳经济特区物业管理条例》条款中“及时”的表述，由于各类情况不一致，由业主委员会、监事会或者监事根据实际情况把握。
33.	第四十条业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员、执行秘书及监事的联系方式，并至少每年向全体业主通报一次工作情况。修改成“业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、副主任、委员、执行秘书及监事的联系方式，并至少按季度向全体业主通报工作情况。”	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
34.	第四十四条“业主大会、业主委员会应当按照公安部门、城市管理部门、消防救援机构、街道办事处、社区居民委员会等单位的要求做好本物业管理区域内的治安管理、垃圾分类、养犬管理、消防安全等社区治理工作。”特区物管条例第六条规定各有关部门应当在物业管理区域内依法履职，但本条规定为业主大会、业委会设定了“按照要求”的行政义务，混淆了行政履职与业主自治的不同性质。公安、城管、消防等有关部门在小区内履职是其法定义务，而业主大会和业委会相关领域只有法定义务，此外是否配合相关部门的要求应该出于自愿，而非由《指导规则》设定行政义务。	采纳	对《指导规则》相关条款进行调整。
35.	第四十五条“业主委员会应当每季度至少召开一次业主委员会会议；经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应当召开业主委员会会议。业主委员会会议由主任召集和主持。主任未能履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未能履行职责时，由社区居民委员会或街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。” 该条规定同样属于为业委会设定行政义务，为居委会或街道办增设权力，一方面是缺乏上位法依据，另一方面每季度开会、三分之一委员提议即开会并非过高门槛，但实践中遭遇微信群议事是否算作开会、主任或副主任延后多长时间属于“未能履职”等问题难以衡量。建议将相应条款在《指导规则》中删除，同时将其纳入小区议事规则和管理规约示范文本，由业主大会表决产生法律效力，向社区居委会或街道办作出授权。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。

36.	第四十七条“拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判”。建议明确街道办事处可提出整改要求的条件、情形和范围。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第四十七条已作规定。
37.	第四十七条列出了业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员的禁止行为，但出现上述行为如何处理未见约定。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第一百零九条已规定。
38.	第五十四条“业主委员会到期时业主大会仍未达到召开会议有效条件，可延长业主投票时限，但最长不得超过三个月”，如果出现业委会真空期，由谁来行使业委会职权，应当明确。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条已有规定。
39.	第五十五条应对监事会成员资质做专业方面的要求，比如财务，审计之类的工作经验。	解释	业主自治范畴，建议由业主大会自行决定。 感谢热心市民的宝贵意见。
40.	第五十六条第二款“经会议讨论后决定是否采纳并作出书面回复”。建议明确回复时限。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
41.	第五十七条“业主监事会每半年至少召开一次会议”，修改成“业主监事会每季度至少召开一次会议”。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
42.	第五十七条修改为：业主监事会工作规则方案由组织成立监事会的筹备组或换届小组制定，与业主监事会选举事宜一并提交业主大会会议表决通过。业主监事会每半年至少召开一次会议，会议应当有超过半数监事出席，作出的决定应当经全体监事超过半数同意，并签字确认。业主监事会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出的决定与本物业管理区域物业管理无关的，其相应的法律责任由签字同意该决定的业主监事会监事承担。	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
43.	第六十三条关于“参会”的定义，没有考虑到“沉默”可约定为意思表示。根据民法典第140条，行为人可以明示或默示作出意思表示。沉默只有在法律规定、当事人约定或者符合当事人之间的交易习惯时，才可以视为意思表示。业主大会议事规则可以将“沉默”约定为“同意多数人的意见”或“弃权”，甚至约定为“反对”。这些都是业主的权利，《指导规则》中关于参会的定义，不能无视业主大会对“沉默”的约定。	解释	《指导规则》关于参会的定义与《民法典》规定不冲突。业主参与业主大会表决属积极行为，“沉默”的意思表示不能够由业主大会议事规则来约定，有剥夺业主权利之嫌且无法律依据支撑。

44.	<p>《业主委员会选举办法（示范文本）》中（三）召开业主大会会议的公告及有关事项 公示小区业主名单、业主人数和总投票权数，公示的内容包括各业主的姓名（部分隐去），身份证号码（部分隐去）、房号、房屋建筑面积，电话号码（部分隐去）以及物业管理信息平台的绑定情况（即业主是否在物业管理信息平台中绑定）。修改成“公示小区业主名单、业主人数和总投票权数，公示的内容包括各业主房号、房屋建筑面积，电话号码（部分隐去）以及物业管理信息平台的绑定情况（即业主是否在物业管理信息平台中绑定）。”</p> <p>理由：保护业主财产信息安全，避免被不法分子利用</p>	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。并将改进物业管理信息平台的公示方式。
45.	<p>《业主委员会选举办法（示范文本）》中“三、投票方法：（四）当选规则：1.会议有效条件”相关比例空缺，会让业主误会可以自行选择比例。建议按照《民法典》第278条规定，具体写明：业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。</p>	采纳	意见已吸纳进《指导规则》相关条款。
46.	<p>《业主委员会选举办法（示范文本）》第二款候选人选举办法，增加：（4）书面承诺关于相关小区的公共事宜，对全体业主言行诚信，一视同仁，做到全体业主按同等的公开信息做决策。（或类似条款）</p>	解释	《指导规则》第九条已有作相关规定。对于《业主委员会选举办法》，各物业管理区域可根据实际情况增加相关内容。感谢热心市民的宝贵意见。
47.	<p>增加一条规范担任业主大会发票人、计票人和监票人 下列人员不得担任业主大会发票人、计票人和监票人： （一）业主委员会委员、候补委员本人和配偶及其直系亲属； （二）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职； （三）本物业管理区域物业服务企业员工； （四）其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。 本物业管理区域业主大会发票人、计票人和监票人由业主委员会或换届小组在会议召开前一天内在小区召集并通过抽签的方式确定并予以公示。</p>	解释	各物业管理区域根据实际情况，可在选举办法或计票规则中进行确定。感谢热心市民的宝贵意见。
48.	<p>规则应解释，监事会候补人员，条例只规定了监事会候选人，没有规定推荐候补，若有监事退出怎么办？又只能再走一次补选程序，应该在制定规则的时候预想得更完善一些。</p>	解释	根据《指导规则》第五十五条，业主监事会选举由筹备组或换届小组参照业主委员会选举的有关规定执行。

49.	<p>深圳市作为社会主义先行示范区，在社区管理方面可否结合深圳实际情况，学习和借鉴北京和广州的创新做法，推行建立过渡机构“物业管理委员会”。物业管理委员会只是临时机构，不是业委会的替代者，推进业委会的成立也是其目标之一。业委会成立之日即是管委会撤销之时。两者可以并行不悖，同步推进。</p>	解释	<p>修订《深圳经济特区物业管理条例》过程中，根据当时征求意见的统计情况，物业管理委员会的管理模式并未得到市民的普遍接受。因此《深圳经济特区物业管理条例》中没有采取该模式。</p>
50.	<p>小区业主主张权利的途径，只有通过各种联名方式表达，同一个文件之中，行为相同，到底是应该理解为一处名词解释，其他同类名词遵照执行，还是其他没有规定的则不要求呢，很容易产生歧义，因此法律文件应该表述得更严谨。</p>	采纳	<p>对《指导规则》相关条款进行调整。</p>