

# 关于《江门市住房和城乡建设局关于业主电子投票工作指引》(试行)的解读方案

## 一、基本情况

为保障业主对共有和共同管理权利的重大事项行使表决权，维护业主、物业服务企业合法权益，规范电子投票活动，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》等有关规定，参照广州经验，结合我市实际，我局书面征求了各市区人民政府、市自然资源局、市物业管理协会和公众的意见和建议，起草制订《江门市住房和城乡建设局关于业主电子投票工作指引》(以下简称《工作指引》)的相关工作，并已经通过市司法局审查。实施后，计划依托我局开发建设的江门市物业管理公众服务平台，业主通过微信等渠道对依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项进行投票表决活动。

## 二、出台必要性

(一) 广大市民对电子投票需求迫切。起草工作指引是开展电子投票的必要途径。据 2018 年统计数据，我市已成立的业主委员会 125 个，正在筹备成立的业主委员会 37 个，有效申请住宅维修资金 271 宗，成立业主大会、选举及换届业主委员会、申请住宅维修资金、选聘解聘物业服务企业和改建重建小区建筑物及其附属设施等都需要通过业主表决共同决定，目前我市业主表决大部分采用上门派票的方式，增加投票成本，延长了投票时间，提高了投票难度，特别是大中型小区，投票难是成立业主大会选举业主委员会、选聘解聘物业服务企业面临的主要问题之一，电子

投票能有效解决投票难问题，满足业主维护自身利益的需要。

**（二）属地部门对电子投票需求迫切。**在成立业主大会选举业主委员会、选聘解聘物业服务企业过程中，通常存在利益冲突，易产生投诉纠纷，属地部门在履行指导成立或监督管理工作时，常遇到反映业主表决签名造假、小区重大事项未通过业主大会表决等问题，电子投票能有效解决纸质投票签名造假等问题，减少相关投诉纠纷，为属地监管提供帮助。

### 三、《工作指引》重点说明的几个问题

《指引》共4章，分别是总则、收集投票范围信息数据、开展电子投票和附则，重点说明如下：

**（一）《指引》罗列采用电子投票10种情形。**包含有

1. 制定、修改业主大会议事规则；
2. 制定、修改管理规约；
3. 选举业主委员会或者更换、罢免业主委员会委员；
4. 续聘、选聘、解聘物业服务企业；
5. 筹集和使用专项维修资金；
6. 决定住宅专项维修资金管理制度；
7. 依法改建、重建建筑物及其附属设施；
8. 依法改变共用部位、共用设施设备的用途；
9. 利用共用部位、共用设施设备合法经营，管理和使用经营收益；
10. 法律、法规、规章、规范性文件规定或者管理规约、业主大会议事规则依法约定应当由业主大会表决或者由业主共同决定的事项。

**(二) 《指引》明确业主数据的建立和完善方法。**业主信息收集是业主投票的重要工作，业主清册不提供、业主清册不准确、业主不在家信息收集难是现业主表决常遇到的问题，指引规定市住房城乡建设局和市、各市（区）不动产登记部门和房地产档案行政管理部门应当建立投票系统数据库所需信息的共享和更新机制，由投票组织者会同物业服务企业在使用前完善数据库，尽可能保障业主信息的完善和准确，方便投票组织者使用业主信息。

**(三) 《指引》明确开展电子投票程序。**明确投票组织机构、业主使用程序和街道办事处（镇人民政府）、住宅维修资金管理中心受理程序，结合江门市物业公众服务平台实施。并规定投票结果异议处理程序，规定异议提出人应当在公示期间实名提出书面异议，由会议组织机构处理后，再向街道办事处（镇人民政府）反映处理等。

**(四) 《指引》规定可以采用书面表决投票对微信投票进行补充。**我们鼓励采用电子投票，考虑部分业主不使用或不愿使用微信等工具，《指引》规定可以采用电子投票器投票和书面表决投票对微信投票进行补充，并规定相关录入方法。

**(五) 《指引》注重隐私保护。**本规则规定公开自然人业主的姓名、手机号码的，应当保护业主隐私，只能公开自然人业主的姓氏、手机号码的前3位和后4位数字，其余信息应当用\*号代替。并禁止冒充业主或者指使他人冒充业主使用微信投票、伪造或者指使他人伪造表决票、选票、业主签名、书面委

托书和电子投票表决结果、将业主信息用于与物业管理无关的活动等行为。