江门市住房和城乡建设局关于业主电子投票工作指引（征求意见稿）

**一、总则**

**（一）目的。**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，结合我市实际，制定本指引。

**（二）适用范围。**本指引适用于本市行政区域内电子投票活动。

本指引所称电子投票，是指以市住房城乡建设局提供的物业事项表决管理系统(以下简称“表决系统”)为平台，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的活动。

电子投票表决事项，依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的下列事项，可以采用电子投票：

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、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. 决定住宅专项维修资金使用、管理、续筹方案；

6.依法改建、重建建筑物及其附属设施；

7.依法改变共用部位、共用设施设备的用途；

8.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；

9.制定和修改业主委员会委员的补贴标准和业主委员会专职工作人员的人数、薪酬标准；

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。

**（三）职责分工。**市住房城乡建设局负责表决系统的建设、维护和管理，负责建立表决系统初始数据库，负责全市电子投票活动的指导工作。

各市（区）住房城乡建设局负责本辖区电子投票活动的监督指导工作，配合建立表决系统初始数据库。

市、各市（区）不动产登记部门和房地产档案行政管理部门向市住房和城乡建设局共享表决系统所需业主信息。

市、各市（区）住宅维修资金管理中心受住房城乡建设局委托负责维修资金电子投票活动的监督管理工作，负责维修资金电子投票活动的审核。

街道办事处（镇人民政府）负责指导、协助、监督本辖区电子投票活动，负责本辖区除涉及维修资金以外的电子投票活动的审核，调解处理电子投票活动中的纠纷。居民委员会接受街道办事处（镇人民政府）委托，做好与电子投票有关的工作。

**二、收集业主信息数据**

**（一）建立初始数据库。**市住房城乡建设局在各市（区）住房城乡建设局协助下采集市、各市（区）不动产登记部门和房地产档案行政管理部门数据,录入表决系统建立初始数据库，以供投票组织者参考。

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表决系统数据库所需信息的共享和更新机制。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将已登记专有部分的不动产登记簿编号、地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码、手机号码等信息共享给市住房城乡建设局。

**（二）完善数据库。**在开展电子投票前，投票组织者应当按照下列规定完善物业管理区域的表决系统数据库：

1.在表决系统中导出数据库中本物业管理区域的业主信息;

2.根据物业服务企业提供的业主清册或会同物业服务企业或通过其他途径核对、补充专有部分的地址（房号）、业主姓名、手机号码等信息。专有部分的地址（房号）、业主姓名、手机号码等信息存在缺漏、变更的，应当及时补充、变更业主信息。

3.会议组织机构可以通过公示专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名和业主手机号码等方式（姓名和号码按照附则规定作隐私处理），组织业主核实。

4.在创建投票业务时，按照系统模板表格导入已确认的业主信息。

数据库自动保存最新导入的业主信息。

**三、开展电子投票**

（一）发起投票。投票组织者登陆表决系统创建投票业务。填写小区名称、所属区域、投票开始时间、投票截止时间、投票事项等基本信息，按照系统模板表格导入已确认的业主信息，按照系统要求填写完成后提交审核。

业主委托代理人参加电子投票的，应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限；可以在投票前提供其代理人用于电子投票的手机号码。

（二）审核投票。街道办事处（镇人民政府）和住宅专项维修资金管理中心按职能审核投票业务。其中，街道办事处（镇人民政府）审核电子投票表决事项的第1.2.3.4.6.7.8.9项，住宅专项维修资金管理中心审核电子投票表决事项的第5项。

（三）投票前通知。召开业主大会会议的，审核通过后，电子投票开始时间的15日前，表决系统自动向全体业主推送投票短信或微信通知。会议组织机构应当于电子投票开始时间的15日前，在表决系统中打印投票公告和“江门住建” 微信公众号二维码，在物业管理区域显著位置公示；投票公告包含电子投票开始时间、电子投票截止时间、表决事项、表决规则等内容；同时，公示专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主手机号码等信息（姓名和号码按照附则规定作隐私处理），公开接收业主意见的联系方式。

除业主大会会议外其他投票的，审核通过后，表决系统自动向投票表决范围内的业主推送投票短信或微信通知。会议组织机构应当在表决系统中打印投票公告和“江门住建” 微信公众号二维码，在物业管理区域显著位置公示；投票公告包含电子投票开始时间、电子投票截止时间、表决事项、表决规则等内容；同时，公示专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主手机号码等信息（姓名和号码按照附则规定作隐私处理），公开接收业主意见的联系方式。

（四）业主电子投票。表决系统于投票开始时间起自动向业主发送投票信息，在投票截止时间自动停止电子投票。

表决系统向业主发送投票信息前，业主应当关注“江门住建”微信公众号，进入表决系统，进行业主绑定，录入业主的身份证件号码和手机号码，经表决系统验证后，业主身份与微信公众号绑定。业主可以在微信公众号接收表决系统发送的投票信息进行投票。

表决系统采集的一个专有部分有两个以上业主，且业主身份均与“江门住建”微信公众号绑定的，该专有部分的电子投票表决意见是第一个投票业主的意见。

（五）补充投票。会议组织机构可以采取电子投票器投票和书面表决投票对微信投票进行补充。

会议组织机构有条件的，可以使用电子投票器开展投票，业主使用身份证通过电子投票器验证身份后，即可在电子投票器上投票。

在电子投票期间采用书面表决投票的，应当遵守下列规定：

1.会议组织机构应当在投票公告内容中，公开书面表决票或者选票的样本，告知方便业主领票和投票的时间、地点、方式；

2.会议组织机构应当在物业管理区域内显著位置设置固定的已密封投票箱，接收业主投票，接受全体业主监督；

3.业主应当及时领票，并在电子投票截止时间前投票。

4.电子投票期限届满，业主书面表决票或者选票由街道办事处（镇人民政府）临时保管。电子投票表决结果公示期间对投票表决结果无异议或者按照本规则规定对异议处理完毕的，街道办事处（镇人民政府）应当将临时保管的业主书面表决票或者选票交还会议组织机构。

（六）补录书面表决意见。在电子投票期间采用书面表决投票的，在电子投票截止时间之日起3个工作日内，由会议组织机构会同街道办事处（镇人民政府）查验和统计业主书面表决票或者选票，并将书面表决票或者选票的表决意见录入表决系统。表决系统对电子投票表决意见和书面表决意见统一计票。

业主在电子投票期间进行了电子投票，又使用书面表决票的，业主的投票表决意见以电子投票意见为准。

（七）统计投票结果。业主大会会议有多项表决事项，业主仅对其中部分表决事项投票的，表决系统在统计投票表决结果时，该业主未投票的其他事项的表决意见视为弃权；该业主计入参加业主大会会议的业主人数。

业主采用电子投票的，可以在“江门住建”微信公众号查询本人已投票意见。

电子投票有效期限内无业主采用书面表决票补充投票的，投票表决结果应当于电子投票截止时间，由表决系统自动统计业主电子投票意见并生成；电子投票有效期限内有业主采用书面表决票补充投票的，投票表决结果应当在书面补充投票的表决意见已全部录入表决系统后，即刻由表决系统自动统计业主的电子投票表决意见和书面补充投票表决意见并生成。

表决系统应当妥善保存电子投票表决结果，保存时间为5年。

（八）公示投票结果。会议组织机构应当于投票表决结果生成之日起3日内，将投票表决结果向全体业主公示，电子投票结果公示不少于7日，业主大会会议采用了书面表决票形式的，公示不少于30日。

投票表决结果包括：表决系统数据库统计已投票业主的地址（房号）、专有部分面积、投票形式、表决意见，以及已投票业主的总人数和建筑物总面积、未投票业主的总人数和建筑物总面积等。

（九）投票结果异议处理。对投票表决结果、业主大会会议表决结果有异议的，应当按照下列规定处理：

1.异议提出人应当在公示期间实名提出书面异议。

2.业主采用书面表决票补充投票的，业主可以查验本人的书面表决票或者选票，但应当出示本人的有效身份证件和有效房产凭证；会议组织机构应当将业主的书面表决票或者选票供其查验。

3.业主、物业服务企业、建设单位对公示的业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的，应当出具有效凭证，并向会议组织机构反映。

4.有证据证明不是业主或者业主委托代理人使用微信投票的，可以向会议组织机构反映，会议组织机构应当进行核实。

5.异议提出人对会议组织机构的处理仍有异议的，可以向街道办事处（镇人民政府）反映处理，涉及住宅专项维修资金的，可向属地住宅专项维修资金管理中心反映处理。

**四、附则**

（一）会议组织机构。本规则所称会议组织机构，是指召集业主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的组织或者单位，包括：首次业主大会筹备组、业主委员会、居民委员会、物业服务企业等。其中，首次业主大会筹备组、业主委员会、居民委员会是按照有关规定组织召开业主大会会议表决的会议组织机构；物业服务企业是按照有关规定组织业主对使用住宅专项维修资金、调整物业服务收费标准等事项进行投票表决的会议组织机构。

会议组织机构的主体资格应当符合有关法律、法规、规章和规范性文件的规定。

**（二）**禁止行为。任何单位、个人不得有下列行为：

1.冒充业主或者指使他人冒充业主使用微信投票；

2.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；

3.将业主信息用于与物业管理无关的活动。

**（三）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。

**（四）费用**。使用表决系统免费，但互联网、移动通信等运营商依法收取的服务费除外。