

中山市住房和城乡建设局

中建函〔2020〕634号

中山市住房和城乡建设局 关于对中山市十五届人大七次会议建议 第55号的答复

李微波等代表：

你们提出的要求推进住宅小区成立业主委员会的建议收悉，现答复如下：

一、关于摸清小区业委会情况，并指导成立业委会的建议

（一）摸清掌握业主委员会具体情况，推动成立业主委员会。要求各镇街住建部门尽快摸清掌握辖区内物业小区成立业主委员会具体情况，收集物业小区成立业主委员会的意向。对于有成立意向且符合条件成立业主大会的住宅小区，镇街住建部门、辖区（村）居委会要按照《广东省物业管理条例》《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引》等有关规定，依法依规开展召开业主大会选举业主委员会相关工作，为业主创造公平、公开、公正的选举环境，选举出遵纪守法，热心公益事业，责任心强，具有较强的公信力和组织能力业委会委员。

（二）加强对业委会选举的宣传力度，提高业主选举业委会积极性和依法依规参与选举的意识。近年来，我局在中山日

报、本单位微信公众号加强对业主委员会选举的有关法规及程序进行宣传，积极引导业主参与业委会的选举，以提高业主参与业主委员会选举的积极性。同时督促各镇街住建部门、社区居委会利用小区公告栏，针对小区业委会选举的具体情况，加强对业委会选举、业主大会议事制度等有关物业管理法规宣传，明晰业主和业主委员会的权利义务等，提高业主合法合理开展业委会选举的意识，保障选举相关工作顺利进行。

（三）通过信息化手段助力物业小区成立业主大会选举业主委员会。我局正在建设中山市物业管理信息化平台，其中的电子投票系统可对业主身份证等信息进行核对，确保投票真实性，有效保障业主的合法权益，提高小区公共事项决策效率，助力物业小区成立业主大会选举业主委员会。通过业主积极参与日常小区公共事务，推动社区治理体系建设，有利于实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动，有效提高物业管理水平。

二、关于加强对已成立业主委员会小区调研的建议

（一）开展实地调研，形成推广经验。根据各镇街住建部门报送的各自辖区物业小区运行良好的业主委员会的情况，组织开展对业主委员会日常管理工作、进行公共事务决策等方面调研，形成可供参考和推广的经验，通过相关媒体、微信公众号等渠道开展对业主委员会选举及运行经验的宣传，积极引导业主参与业委会的选举，充分发挥业主委员会助推小区和谐发

展的积极作用。

（二）加强业主委员会的指导与培训。加强对业委会筹备组工作的指导和监督，确保业委会选举依法依规进行。业委会产生后，对成立后初任业主委员会委员就物业管理有关政策法规进行培训，做好宣传引导工作。

（三）加强党建引领，推动业主委员会良性发展。市、镇两级住建部门会在指导业主委员会选举过程中，鼓励和支持党员通过法定程序成为业主委员会成员，发挥模范带头作用。街道社区充分发挥党建对物业服务企业党建和业委会建设的领导和指导，鼓励业主委员会、物业服务企业设立党的基层组织，发挥业委会积极作用，促进小区和谐共建。

三、关于加强业委会换届指引的建议

（一）积极制作召开业主大会相关工作指引。我局印发《中山市成立业主大会和选举业主委员会程序指引（试行）》（以下简称《指引》），对召开业主大会的程序作出具体指引。同时，指导各镇街住建部门、居委会协助物业小区召开业主大会决定公共事务或进行业委会换届选举，并要求各镇街住建部门在小区业主委员会任期届满3个月前，及时督促业委会选举产生新一届业主委员会，避免出现业主委员会由有变为无的情况。目前，我局按照市人大法工委的意见，对《指引》部分内容进行第二次修订，进一步明晰相关条款，明确属地住建部门职责。

（二）尽快完成《指引》的修订工作。待《民法典》实施

后我局将根据相关上位法，及时开展《指引》的修订工作，进一步完善程序指引，避免出现业委会换届的空窗期。

诚挚感谢您对物业管理工作的关心支持。

专此函复。

中山市住房和城乡建设局

2020年11月18日

(联系人及电话：关孝廷，88317880)

公开方式：主动公开

抄送：市人大常委会选联工委、市人大环资工委、市政府办公室、市教育和体育局。

中山市住房和城乡建设局办公室

2020年11月20日印发