

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房建议〔2021〕55号

签发人：陈杰

市房产局关于做好小区业主委员会换届选举 建议（第0513号）的答复报告

瑞华代表：

您提出关于做好小区业主委员会换届选举的建议收悉。建议内容对我们的物业管理工作很有指导和借鉴意义。近年来，我们开展了以下工作：

一、加强物业政策法规宣传推广

今年，我们下发《2021年全市物业管理工作要点》，要求各区房产局以《中华人民共和国民法典》颁布实施为契机，组织物业服务企业利用微信群、电子屏、公示栏等方式，加强在住宅区内开展物业法律法规宣传，使业主了解、熟悉自身所具有的权利与义务，提升参与住宅区公共管理事宜的意愿；推进企业内部人员加强政策法规学习，着重对物业服务合同

约定、公共收益、公用设施设备管理等规定加深认识，提升物业政策规定的熟练度，提高专业化的物业服务水平。行业协会要加强对会员单位的政策法规培训，通过专家培训、行业交流、以赛代学等方式，在行业内形成知法、学法、懂法的良好氛围。

4月23日，苏家屯区房产局在区委党校组织召开“2021年度物业法律法规培训大会”，对全区12个街道办事处及44个社区的80余名工作人员进行培训，我局派出业务骨干就业主大会和业主委员会的相关政策法规结合经典案例进行详细解读。通过培训提高街道社区人员业务能力，充分发挥其在小区业主委员会换届选举工作中的监督指导作用。

二、规范业主委员会履职行为

《2021年全市物业管理重点工作要点》要求各区房产管理部门配合街道社区推动住宅区和商业楼宇业主大会的组建工作，选举产生业主委员会。要对业主委员会委员定期开展业务培训，切实地发挥好业主委员会在业主与物业服务企业间的桥梁作用，正确履行自身职责。要加强街道、社区在成立业主大会和业主委员会工作中的指导力度，在筹备组业主代表和业主委员会委员候选人等人员的推荐选举上，鼓励符合报名条件的候选人要优先推荐党员当选，提高业主委员会党员人选占比，新组建的业主委员会中党员占比力争达到50%以上。注重发挥离退休党员作用，鼓励、引导人大代表、政协委员、律师、政府公职人员等参与竞选。符合条件的社区“两委”成员，通过法定程序兼任业主委员会成员。业主委员会换届的，优先吸纳符合条件的党员人选进入业主委员

会。要指导业主委员会依托组织优势，发挥党组织的先进性和党员模范作用，提高业主委员会的凝聚力和向心力，规范业主委员会和委员会成员依法依规、规范模范履行职责，共同引导业主合法合理接受服务，监督住宅区内物业服务企业的规范履约，协调处理业主与物业服务企业之间的矛盾纠纷，公平公正执行业主大会决议，切实代表和维护业主合法权益。

三、搭建业主投票表决平台

为强化业主参与住宅区公共事务的意愿，保障业主“小区业主公共事务决策”权利，使业主能够及时准确的反映自我意见，我们正在“智慧物业”信息系统中开发业主投票表决平台。在业主大会表决前，平台会将业主大会表决内容和投票时间提前通过短信告知业主，业主在投票期限内，通过注册账号登录平台即可进行投票。投票期限后，平台可直接产生表决结果。平台的开发可以有效解决业主不愿当面投票、人情票、无时间投票的情况，减少业主委员会或社区的工作量，保障业主表决结果的公平公正公开。

感谢您对政府工作的重视和关心。



(联系人：张大权；联系电话：22973853, 13998349172)