福田区香蜜湖街道办事处关于制定物业管理工作相关指导办法（示范文本）  
重大行政决策听证报告

为提高重大行政决策科学性、民主性，广泛听取公众意见，福田区香蜜湖街道办事处于2021年6月4日上午，在深圳市福田区农林路1号香蜜湖街道办事处210会议室，召开了关于制定物业管理工作相关指导办法（示范文本）的重大行政决策听证会。现将听证会的情况报告如下：

# 一、听证会基本情况

## （一）听证会组织形式

本次听证会采用现场听证的模式公开进行。

## （二）听证会公告及举行情况

2021年3月18日，香蜜湖街道办事处在门户网站“通知公告”栏目发布《深圳市福田区香蜜湖街道办事处关于制定物业管理工作相关指导办法（示范文本）听证会的公告》，公布了听证组织机构、听证目的、听证内容、听证会时间及地点、听证参加人产生方式以及其他事项，并附物业管理工作相关指导办法（示范文本）和听证参加人申请表等听证会相关材料供公众下载。

2021年6月4日上午10点，听证会在深圳市福田区农林路1号香蜜湖街道办事处210会议室公开举行。

## （三）听证会参加人员基本情况

本次听证会听证参加人以自愿报名的方式产生，共有9人报名参加，听证参加人包括辖区业主、业委会委员、物业管理服务企业代表等，分别是肖振中（工作单位：深圳天安智慧园区运营有限公司），王培举（工作单位：深圳市万科物业服务有限公司），缪显源（工作单位：深圳市农科物业管理有限公司），张俊（工作单位：深圳市觅缘网络科技有限公司），崔虎江（工作单位：深圳市福田区香蜜湖街道越众小区业委会委员），吴庆友（工作单位：深圳市金众物业管理有限公司），陈国彩（深圳市福田区香蜜湖街道金众小区业主），刘祥斯（工作单位：深圳市农科物业管理有限公司香荔花园管理处），章连城（工作单位：深圳市午越物业管理有限公司翠海花园管理处）。

听证组成员为周媛、石立波、张育珊，其中周媛为首席听证人及主持人。听证陈述人由香蜜湖街道办事处工作人员李敏锋担任，书记员由睿和速录服务有限公司的速录员汪晓澍担任。

2021年6月4日听证会召开当日，除听证参加人张俊外，其他人员均按时出席参加了听证会。

# 二、听证事项主要内容

1.《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首次业主大会会议筹备组会议议事规则（示范文本）》；

2.《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法（示范文本）》；

3.《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》；

4.《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首次业主大会会议表决规则（示范文本）》；

5.《深圳市福田区香蜜湖街道 （小区）业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》；

6.《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）管理规约（示范文本）》。

具体内容详见附件。

# 三、听证陈述人的意见

在听证会上，听证陈述人从背景、主要内容和意义三个方面对听证事项进行了陈述，具体如下：

## （一）背景

经深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议于2019年8月29日修订通过的《深圳经济特区物业管理条例》，自2020年3月1日起施行以来，香蜜湖街道辖区申请成立首次业主大会会议和选举业主委员会的住宅小区数量骤升。

2020年香蜜湖辖区4个住宅物业小区成功召开了首次业主大会会议和选举成立首届业主委员会，今年以来辖区6个住宅物业小区成功召开了首次业主大会会议和选举成立首届业主委员会，2个住宅物业小区进行了业委会换届。目前，还有7个住宅物业小区进行选举首届业主委员会、17个住宅物业小区进行业委会换届选举。

又因《广东省物业管理条例》《深圳经济特区物业管理条例》均有规定首次业主大会会议筹备组的工作职责，其中《特区条例》第二十二条第一款第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项等规定，首次业主大会会议筹备组须拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；确定首次业主大会会议表决规则；确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法；制定首届业主委员会选举办法。鉴于此，蜜湖街道结合辖区实际情况启动了制定相应的示范文本项目。

## （二）主要内容

1.制定了《首次业主大会会议筹备组会议议事规则（示范文本）》，共十四个条款，主要内容为筹备组组长、业主代表、建设单位代表人员的变动的方式、成员出席比例会议的有效性及筹备组有效性的条件。

2.制定了《首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法（示范文本）》，由5个部分组成，主要内容为候选人的产生方式、候选人资格审核及名单确定方式。

3.制定了《首届业主委员会选举办法（示范文本）》，共二十二条，主要内容为主委员会候选人当选条件；首次业主大会会议召开日之前发现业主委员会候选人存在资格否定情形的处理方式。

4.制定了《首次业主大会会议表决规则（示范文本）》，共二十条，主要内容为确定业主大会会议的表决方式，纸质票的制定主体，纸质票的填写规则及业主大会会议的有效条件。

5.以市住建局发布《管理规约》《业主大会和业委会议事规则》为蓝本，作为筹备组拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案的最重要的参考的依据，推广使用，尽量保持辖区住宅物业小区的《管理规约》《业主大会和业委会议事规则》相对的统一。

## （三）意义

目前香蜜湖街道辖区需选举成立业主委员会的住宅小区数量较多，为了顺利推进成立业主委员会工作，香蜜湖街道办事处制定相应的示范文本，供筹备组结合小区实际情况参考使用，便于筹备组依法履行工作职责，规范业主委员会及召开业主大会会议的程序，保障小区业主合法权利具有重大意义。

# 四、听证参加人的意见

按照听证会的议程和程序，8位出席听证会的听证参加人先后就听证事项充分发表了意见，各听证参加人围绕听证事项表述规范性和可操作性等方面，提出了如下具体修改建议和疑问：

（一）《首届业主委员会选举办法（示范文本）》第十七条仅规定了首次业委会召开时推选业主委员会主任和副主任各一名。但结合实践，业主委员会备案现采用网上电子备案系统，申请表中需填写财务负责人和秘书，如不填写，则无法提交，故建议要求在召开首次业主委员会会议时一并推选秘书和财务负责人。

（二）关于业主委员会专职秘书的工资待遇问题，目前各小区标准不一且差别较大，有的小区3000元，有的小区5000元，建议政府部门为专职秘书的工资待遇设定一个指导价格区间。

（三）建议在《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）管理规约（示范文本）》中增加对业主纠纷的调解和处理的相关内容。业主之间的邻里纠纷主要表现为高空抛物、养犬噪音扰民、楼上楼下渗漏水三类，这三类纠纷在小区中发生的频率较高且一般矛盾比较突出，故建议在管理规约中增加相关纠纷的调处程序，例如一般由物业服务企业先行介入调解，如果物业调解没有解决问题，可以由社区介入，街道办提供指导。

（四）《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》第十四条第五款规定，候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上的，筹备组有权撤销候选人资格。如果候选人在报名前将欠缴的物业管理费或物业专项维修资金补足了，是否可以参加选举？

（五）关于《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》的适用范围问题，因为该文本明确了是“首届”，那么小区业主委员会换届选举是否适用该选举办法？

（六）《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》第九条规定“投票将以记名投票的方式进行，投票人对候选人可以投赞成票，可以投反对票，也可以弃权，任何人无权强迫业主选或不选某个候选人。”此条中的“强迫”在实践中很难界定。通过各种方式引导业主来参加选举，是否构成强迫？

（七）关于《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法（示范文本）》中业主委员会组成人数设置问题，在文本中已经写明了有5名委员，2名候补委员，请问该人数设置是固定的还是可以由筹备组来确定？

（八）管理规约的附件4《深圳市 （小区）车位分配和管理办法（示范文本）》第十五条第1项，关于各类型停车用户的停车费标准，其中“经登记的内部临时车辆用户”可以采用：（1）按月收费，每月固定费用；或（2）按不同峰期收费，高峰期停车收费XX元，平峰期停车收费XX元。该条规定是否说明停车场的收费标准可以由业主委员会根据停车时段来进行价格的调整？另外，因为目前对于住宅小区停车场的收费，政府指导价是一天不超过15元或10元的标准，那么在高峰期为了减少外部车辆停车，是否可以高于政府指导价？

在听证会上，听证陈述人对听证参加人的建议、意见和疑问进行了一一回应，取得了听证参加人的理解和支持。

# 五、听证参加人听证意见采纳情况

根据相关法律、法规和规章，结合香蜜湖街道辖区的实际情况，听证组对各听证参加人的意见和建议进行了深入研究，现提出如下采纳意见，同时对各听证参加人的疑问一一进行解答：

（一）关于在召开首次业主委员会会议时一并推选秘书和财务负责人的建议予以采纳。因电子备案系统要求同时填报主任、副主任、财务负责人、秘书，若在首次召开业主委员会会议时未一并推选秘书和财务负责人，则会导致无法完成备案。采纳该建议有利于增加相关示范文本的操作性，增强其指导实践的作用，故建议予以采纳。

（二）关于为专职秘书的工资待遇设定一个指导价格区间的建议，不予采纳。首先，专职秘书的工资待遇是市场行为，从鼓励市场主体充分竞争的角度来看，政府不应强制进行干预。其次，不同住宅小区大小、面积、户数均不一样，专职秘书的工作内容和强度也不尽相同，政府统一指导定价反而可能导致定价指引不具有可执行性的结果。最后，设定指导价不属于街道办的法定权限。综上，对该建议不予采纳。

（三）关于在《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）管理规约（示范文本）》中增加对业主纠纷的调解和处理的相关内容的建议。关于业主纠纷的调解，现有管理规约仅有第三十四条作出了原则性的规定，并未细化相关程序。此外，因为物业服务企业对小区的管理权限来源于物业服务合同和管理规约的授权，故在管理规约中增加物业服务企业先行调解的程序，有利于小区纠纷的化解，减少诉争，让矛盾在基层得到妥善解决。故予以采纳。

（四）关于对《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》第十四条第五款的理解。该条与《深圳经济特区物业管理条例》第三十五条第二款第（三）项表述一致。根据深圳市住房和建设局于2020年6月30日出具的《关于筹备组业主代表资格有关问题的答复》，“该项属于资格否定情形，规范的是业主欠缴费用的事实行为，若在报名截止日前完成费用补缴的，则欠缴事实不复存在；结合《深圳经济特区物业管理条例》第二十条的规定，在报名截止日前完成费用补缴的，不影响筹备组业主代表即业委会候选人的资格认定。”

（五）关于业主委员会换届选举是否适用《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》的问题。根据《深圳经济特区物业管理条例》第四十二条规定，业主委员会的换届工作由换届小组组织实施，而“换届小组具体组成和工作办法由市住房和建设部门参照本条例有关筹备组的规定制定。”故在市住房和建设部门出台相关规定之前，在实践中，业主委员会的换届可以继续参照首届业主委员会选举办法来组织实施。

（六）关于对《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会选举办法（示范文本）》第九条中“强迫”一词的界定。“强迫”一词强调的是业主的自由意志，表达的是保护业主权利的法律价值，任何人无权强行干涉业主用选票表达自己的自由意志的行为。管理规约对该词并未作特殊解释，故采用文义解释，从字面对该词进行理解即可。

（七）关于《深圳市福田区香蜜湖街道 （物业管理区域）首届业主委员会委员、候补委员候选人产生办法（示范文本）》中业主委员会组成人数设置问题，在公告的文本中填写的人数设置并非固定的人数设置，根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十三条，“业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员人数确定”，故筹备组可以根据小区具体情况在法定范围内确定业主委员会组成人数设置。

（八）关于管理规约的附件4《深圳市 （小区）车位分配和管理办法（示范文本）》第十五条对“经登记的内部临时车辆用户”按不同峰期进行收费是由业主委员会决定还是业主大会决定的问题以及是否适用政府指导价的问题。根据《深圳经济特区物业管理条例》第二十五条的规定，小区停车费的收费方式属于对共有物业和业主共有资金的使用与管理办法，故应由业主大会作出决定。关于收费标准的问题，根据《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号）第三条，住宅小区停车设施停车收费原则上实行市场调节价，而非政府定价。停车设施未依法经过产权登记的，停车收费标准的制定或者调整应作为涉及业主利益的重大事项，按照物业管理相关法律法规由业主大会依法决定。

附件一：深圳市福田区香蜜湖街道物业管理工作相关指导办法（示范文本）