深福建函〔2025〕331号

深圳市福田区住房和建设局对福田区

政协六届五次会议第2025240号

提案的答复

尊敬的季宪莉委员：

您提出的《关于推进住宅小区业主委员会成立以及规范化运作的建议》提案收悉，现办理意见答复如下：

1. 关于“加强党对业主委员会成立工作的领导”的建议

福田区坚持“党建引领物业管理活动”，打造小区“党委+居委+业委”协同治理模式。一是摸排2025年上半年度新增入伙住宅小区6个，会同区委组织部推动住宅小区党组织全覆盖，截至目前福田区已成立820个住宅小区党支部；二是依照《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，由辖区街道办事处积极组织业主委员会成立、换届工作，筹建并担任首次业主大会会议筹备组、业主委员会换届小组组长，为业主委员会成立提供专业的指导和保障。例如福田街道依托“网格+物业”双排查机制，对全街道符合成立业委会条件的126个住宅小区进行全覆盖摸底，加大宣传规模，通过线下设点摆摊、网格员入户宣传等形式，积极推动业主委员会成立工作；三是拟制《深圳市福田区小区业主委员会委员、候补委员候选人产生办法（征求意见稿）》，进一步规范首次业主大会会议筹备组、业主委员会换届小组的筹备工作，强化社区党委对物业管理工作的领导。

1. 关于“多措并举推进业委会规范化运作”的建议

福田区通过不断完善制度建设，推动业主自治组织规范运作。一是印发《深圳市福田区（住宅物业管理区域）管理规约（示范文本）》《福田区业主大会和业主委员会议事规则（示范文本）》，规范物业管理区域各主体权利行使和义务履行，保障居民在物业管理区域的合法权益，打造共建共治共享的美好家园；二是全市率先印发《福田区业主委员会履职情况年度评价工作指引（试行）》，以业主委员会自评、评价小组（属地街道办事处、社区党委）核实的方式，从履职基本情况、加分情形等方面，组织对福田区已成立满一年的业主委员会开展年度履职评价；三是结合“现代活力小区”创建工作，会同各街道打造小区共治共享案例，规范小区共有资金管理。例如香蜜湖街道东海社区试点引入“数字账本”平台，系统化管理小区各类资金来源，实现小区财务全面公开，打造数智化现代小区治理模式样板。

三、关于“技术赋能和物质奖励激发业主参与小区治理积极性”的建议

福田区大力支持业主大会使用电子投票系统。截至目前，福田区已有505个物业项目使用电子投票系统，共发起业主大会4117次，发起表决议题19666个。各街道办依照《深圳经济特区物业管理条例》及《深圳市物业管理电子投票规则》的相关规定指导业主大会规范使用电子投票系统。

关于业主委员会委员津贴发放，根据《深圳经济特区物业管理条例》第四十三条规定，业主大会可以根据业主委员会委员的工作情况，决定给予其适当的津贴。辖区街道办事处作为负有指导、监督业主委员会日常活动职责的部门，一是根据业主委员会的工作职责、工作量、工作难度以及小区的实际情况等因素，综合指导业主委员会拟定津贴标准，确保后续津贴的发放不会影响小区的正常运营和业主的其他合法权益；二是监督业主委员会严格按照法律法规的要求召开业主大会会议对津贴标准进行表决，确保津贴的发放合法合规，避免因程序不合法或操作不规范引发纠纷。

再次感谢您对业主委员会相关工作的关心！

深圳市福田区住房和建设局

2025年10月16日

公开方式：主动公开