

# 《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）（征求意见稿）》 公开征求意见采纳情况汇总表

注：表格中《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）（征求意见稿）》简称为本办法。

序号	意见内容	采纳情况	备注说明
1	建议废除此试行办法。社区居民委员会代行业主大会权力的立法逻辑不成立。非小区业主无权代表小区业主。	解释	<p>一是本办法依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的规定而编制。</p> <p>二是社区居民委员会仅在本办法第八条规定的情形下，也就是住宅区物业管理发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件，需要业主委员会这一业主大会执行机构及时处理问题时，但该机构缺失的，街道办事处为保障该住宅区的正常运行，应当立即开展指定的情形下，才代行业主委员会的相关职责。</p> <p>三是本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。</p> <p>四是社区居民委员会代行的是业主委员会的职责，执行的是业主大会的决定，并非剥夺业主权。</p> <p>五是本办法第十一条也规定了“公示期届满后，反对代行的意见数未超过该住宅区总户数百分之二十”的意见反馈途径。</p>
2	“指定”的前提是已由业主共同决定。未经业主共同决定，就不应该由任何部门擅自“指定”。	解释	<p>一是“指定”《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定的法定程序，并授权区住房和城乡建设部门、街道办事处执行。</p> <p>二是依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条、第一百二十四条，征求“业主、物业使用人意见”并非“业主共同决定”。</p> <p>三是依据《深圳经济特区物业管理条例》有关规定，社区居民委员会代行职责是在业主共同决策失灵的情况下的应急处理机制。</p> <p>四是本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。</p> <p>五是本办法中涉及业主共同决定的事项，请见第十六条、第十七条、第十八条等。</p>
3	建议将第一条修改为“【目的与依据】为尽量减少并规范社区居民委员会（以下简称社区居民委员会）代行业主委员会职责的活动，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法”。	解释	<p>本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。</p>

4	建议第一条修改为：“【目的与依据】为规范社区居民委员会代行业主委员会职责的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市物业专项维修资金管理规定》等法律、法规，结合我市实际，以“法无授权不可为”为原则，制定本办法”。	采纳	吸收入本办法的条款。
5	社区居民委员会只能在小区没有成立业主委员会的情况下，可以代行业主委员会职责。并在业主委员会成立之日起，把职权全部返还给业主委员会。	采纳	本办法已有相关条款。
6	在第一条第一个字“为”后面添加“保障业主委员会法定权责履行和住宅区物业管理重要工作事项的延续性和效率”，因为这是出台《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法》的事实依据和现实需求。	采纳	意见吸收入本办法的条款。
7	1. 建议第二条增加2个字“部分”，修改为“业主委员会部分职责的活动”。 2. 如涉及物业管理区域内的土地征用这类产权问题，社区居民委员会代替业主做决定？	解释	本办法第十三条已明确。
8	建议增加“一事一代”，第三条修改后：“【基本原则】社区居民委员会代行业主委员会职责遵循一事一代、非必要不代行以及精简高效、集体决策、信息公开、专业服务、勤勉尽责的原则”。	解释	一是本办法第十三条已明确社区居民委员会代行业主委员会职责期间，按项执行业主大会的决定，且“社区居民委员会在履行第十三条第一款第一、二、三项职责时，应当及时向区住房和城乡建设部门报告”。 二是依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定，启动社区居民委员会代行业主委员会的相关职责是一项应急机制，因此指定、代行的流程应该考虑执行的效率。
9	1. 已开展首次业主大会会议筹备活动但最终未能成立业主委员会，由社区居民委员会召开业主大会或选举栋长与单元长的大会半数以上同意授权才能由社区居民委员会代行业主委员会职责。 2. 换届不成功的小区业主委员会可以采用选举栋长制代表会议三次换届不成功的方式。可由选举栋长和单元长大会半数以上同意授权才能由社区居民委员会代行业主委员会职责（时间不超一年）。	不采纳	相关主体、程序不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定。
10	建议第三条修改为：“【基本原则】社区居民委员会代行业主委员会职责遵循未经法定数量的业主的请求不代行以及精简高效、信息公开、专业服务、勤勉尽责、如果发生损害业主利益的事情谁签字盖章谁负全部责任的原则”。	解释	一是不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定的相关启动程序。 二是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条已规定“在代行职责过程中违反本条例规定的，由相关责任人承担相应的法律责任”。 三是本办法第二十五条已对相关责任予以强调。

11	“非必要不代行”原则，即社区居民委员会代行业主委员会职责，首要一条应该是怎么尽快建立业主委员会，而不是怎么代行业主委员会职责。	采纳	本办法第八条、第二十七条已有表述。
12	如需要代行业主委员会职责，相关代行人员应按照业主委员会委员一样承担相同职责，并承担相应法律责任和义务。	解释	<p>一是《中华人民共和国民法典》第二百八十条规定：“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”即业主大会或者业主委员会作出的决定，对全体业主是具有约束力。社区居民委员会代行业主委员会职责是程序性行为，不作实体性决策，社区居民委员会代行期间作出的所有决定均须按《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例（2020年版）》的规定，依程序职责组织业主大会投票表决，作出决定后，可能出现的法律责任不应由社区居民委员会承担，而应由全体业主共同承担。</p> <p>二、本办法第二十五条已有相关强调，例如“社区居民委员会代行业主委员会职责作出的决定侵害公共利益的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门责令改正，拒不改正的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门予以撤销。”。</p> <p>三是街道办事处可以按本办法第二十一条终止社区居民委员会代行业主委员会职责。</p> <p>四是社区居民委员会是基层群众性自治组织，根据《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第十条“居民委员会向居民会议负责并报告工作”等有关规定，如社区居民委员会相关代行人员存在违法违规行为，居民会议有权撤换相关社区居民委员会成员；同时，根据《中华人民共和国监察法》第十五条，“基层群众性自治组织中从事管理的人员”属于国家监察机关的监察对象，如社区居民委员会相关人员存在违法违规行为，监察机关将依法对其追究责任。</p> <p>五是该意见也超出《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定的代行职责范围。《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定是一种应急机制，并非长效机制，《深圳经济特区物业管理条例》第三条明确“物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则”。扶持小区成立业主大会和选举产生业主委员会，是《深圳经济特区物业管理条例》及相关配套文件的立法本意。</p>
13	对于没有业主委员会的物业小区，或者原业主委员会任期届满而未选举新的业主委员会的小区，街道办事处应当在一个月指定社区居民委员会代行该小区业主委员会职责。	解释	代行的前提条件请见本办法第八条。

14	<p>建议第六条最后一句修改为：“社区居民委员会应当设立环境和物业管理委员会开展具体代行工作，且环境和物业管理委员会由社区居民委员会委员、业主代表7人单数组成，主任由社区居民委员会代表担任，副主任由社区居民委员会指定一名业主代表担任，环境和物业管理委员会中的业主代表不得少于50%（四人）。推动成立业主大会、选举产生业主委员会、组织业主委员会换届选举应当作为环境和物业管理委员会的重要职责之一”。</p>	解释	<p>一是中共中央、国务院印发的《关于加强和完善城乡社区治理的意见》明确，“探索在社区居民委员会下设环境和物业管理委员会，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。”</p> <p>二是根据《深圳经济特区物业管理条例》第三十三条明确“业主委员会由五至十七名委员组成”，即业主委员会至少有5名业主代表即可成立，按该建议所述，应选出4名以上的业主代表，即已基本满足成立业主委员会人数条件；但本办法第八条明确的社区居民委员会代行业主委员会职责的条件之一是业主委员会无法成立，因此该建议不符合实际情况。</p> <p>三是环境和物业管理委员会人员组成，不只包括社区居民委员会、业主代表，还须包括其他相关人员。</p> <p>四是《深圳经济特区物业管理条例》第六条明确规定：街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。故“推动成立业主大会、选举产生业主委员会、组织业主委员会换届选举”非环境和物业管理委员会职责，环境和物业管理委员会配合街道办事处组织、协调业主大会成立及业主委员会选举工作等。</p>
15	<p>建议第六条删除：“（社区居民）社区居民委员会可以设立环境和物业管理委员会开展具体代行工作。”</p>	不采纳	<p>中共中央、国务院印发的《关于加强和完善城乡社区治理的意见》明确，“探索在社区居民委员会下设环境和物业管理委员会，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。”中共中央、国务院印发的《关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》，关于“加强村（居）民委员会规范化建设”中明确“社区居民委员会可增设环境和物业管理等委员会”。设立环境和物业管理委员会是前瞻对接国家法律、落实党中央、国务院基层治理体系和治理能力现代化的目标任务和重大举措的现实需要。同时，社区居民委员会是基层群众性自治组织的特殊法人主体，能够独立承担相应民事责任。</p>
16	<p>建议第七条修改为：“社区居民委员会接受指定，履行经业主大会授权代行之事务及根据本办法第二十六条之规定需要委托专业机构等费用，由街道办事处纳入财政预算，区财政部门应当予以保障。依法应当由全体业主承担的费用经业主大会表决通过后从业主共有资金中列支”。</p>	采纳	<p>意见吸收入相关条款。</p>

17	业主共有资金不足以列支的，建议明确为财政先行垫付。	解释	财政资金垫付不符合《深圳经济特区物业管理条例》中有关业主共有资金管理的规定。
18	建议第七条部分修改为：“业主委员会在任期内及社区居民委员会接受指定”。	不采纳	住宅区的业主委员会在任期内的，不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定的社区居民委员会代行业主委员会相关职责的条件。另，本办法第八条也进行了相应明确。
19	具体列明哪些情况属于扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件。	解释	一是《深圳经济特区物业管理条例》赋予街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理的职能。 二是本办法与《深圳市物业专项维修资金管理规定》等针对某一类业务的规范性文件也不同，是针对住宅物业管理区域内发生的特定几大类物业管理业务，因而对应的紧急情况和重大事件涉及面必然更广泛，也会涉及不同领域的法律、法规。 因此，住宅区物业管理发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件，需要社区居民委员会代为履行业主委员会职责的情形的判断，由街道办事处根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》以及相关法律、法规进行，更有利于操作和执行。
20	经 20%以上业主提出申请，需要就业主共同决定事项召集业主大会表决的，区住房和城乡建设局应当会同街道办事处立即指定社区居民委员会代行业主委员会召集业主大会职责。	不采纳	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条明确，“指定”启动由区住房和城乡建设部门会同街道办事处作出。
21	建议第八条修改为：“已多次组织开展首次业主大会会议筹备活动，但最终未能成立业主大会并选举产生业主委员会的；且住宅区物业管理发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件，需要召开业主大会及时解决的，街道办事处可以开展指定社区居民委员会临时应急代行业主委员会职责的工作。”	解释	依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定，启动社区居民委员会代行业主委员会的相关职责是一项应急机制。如果以“已多次组织开展首次业主大会会议筹备活动，但最终未能成立业主大会并选举产生业主委员会的”作为前提条件，并不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的立法原意，也不利于化解紧急的问题。

22	建议第八条部分修改为：“（二）已开展换届工作，但在自换届开始之日六个月内未选举产生新一届业主委员会的。符合上述情形且住宅区范围内持续发生扰乱公共秩序、危害公共安全等紧急情况或重大事件，经公共机关介入不能平息，经半数以上业主请求的，街道办事处应当立即开展指定社区居民委员会代行业主委员会职责的工作。”	解释	依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定，启动社区居民委员会代行业主委员会的相关职责是一项应急机制。如果以“自换届开始之日六个月内未选举产生新一届业主委员会的”“经公共机关介入不能平息，经半数以上业主请求的”作为前提条件，并不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的立法原意，也不利于化解紧急的问题。
23	建议第八条删除“（二）已开展换届工作，但未选举产生新一届业主委员会的”。	解释	依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定，启动社区居民委员会代行业主委员会的相关职责是一项应急机制，适用于业主委员会缺失而住宅区必须立即有主体去履行业主委员会职责并执行业主共同决定事项的情形。
24	1. 可以代行的情形范围较窄，建议增加业主委员会因缺员超过法定比例，或解散等情形。 2. “住宅区”较为狭义，住宅、商业、办公混合型物业建议也纳入。	不采纳	一是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条已经明确代行前提条件，本办法第八条也明确了代行前“已开展首次业主大会会议筹备”或“已开展换届工作”。二是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条明确“住宅物业管理区域”适用本办法。
25	建议第八条第二款修改为：“符合上述情形且住宅区物业管理发生法定必须要由业主大会投票决定的重大事件，街道办事处应当立即开展指定社区居民委员会代行业主委员会职责的工作”。	不采纳	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条明确了社区居民委员会代行业主委员会职责所涉及的事项的范围（即本办法第十三条的事项范围）。本办法无法突破为对所有“法定必须要由业主大会投票决定”事项进行处理。
26	建议第八条第一款增加一项：物业已交付使用满2年，仍未满足成立业主大会条件。	不采纳	不符合《深圳经济特区物业管理条例》第十九条、第一百二十四条规定。
27	建议第八条第一款增加一项：物业受到较多投诉的。	不采纳	不符合《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定。
28	征求意见的时间不少于二十日，或延长至三十日。	解释	一是征求意见公示的时间与《深圳经济特区物业管理条例》的公示时间一致。 二是本办法第八条已明确指定是在需要处理等紧急情况或重大事件的情况下进行。如果规定必须二十日，不利于及时解决问题。 三是公示的时间可以在十日的基础上根据具体情况进行延长。

29	<p>建议第九条修改为：“街道办事处组织业主委员会首届和换届选举时，可以在《业主大会议事规则》中提前征求业主对于社区居民委员会代行业主委员会职责的业主意见。未在《业主大会议事规则》中提前征求业主意见的，在第八条所述紧急情况或重大事件发生而指定社区居民委员会代行业主委员会职责的，应当在住宅区内以及物业管理信息平台上进行公示并征求业主、物业使用人的意见”。</p>	解释	<p>一是《深圳经济特区物业管理条例》一百二十四条是应急机制，也明确了“指定”“代行”的法定程序。 二是本办法依据《深圳经济特区物业管理条例》一百二十四条的要求规范街道办事处指定社区居民委员会代行职责活动，与业主大会另行表决通过《业主大会和业主委员会会议事规则》是两个范畴。</p>
30	<p>建议第九条修改为：“街道办事处指定社区居民委员会代行召集业主大会及其他业主委员会日常职责前，应当在住宅区内以及物业管理信息平台上进行公示并征求业主的意见。征求意见的时间不少于十五日”。</p>	解释	<p>一是本办法第十三条已明确社区居民委员会代行职责的范围和权限。 二是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条已明确应征求“物业使用人”意见。 三是本办法所称公示按《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条执行，即“在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间不少于十日”。本办法第八条已明确“指定”是为处理紧急问题，如果规定不少于十五日，不利于及时解决问题。公示的时间可以在十日的基础上根据具体情况进行延长。 四是依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条、第一百二十四条，征求“业主、物业使用人意见”并非“业主共同决定”。 五是实际工作中，公示的时间可以在十日的基础上根据具体情况进行延长。</p>
31	<p>社区居民委员会代行业主委员会职责必须有街道办事处的书面批复，并在小区公示7天以上，通告全体业主知情。</p>	解释	<p>一是本办法第十二条已明确“街道办事处书面指定社区居民委员会代行业主委员会职责，并将指定的书面文件在住宅区内以及物业管理信息平台予以公布”。 二是本办法所称公示按《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条执行，即“在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间不少于十日”。征求意见同时也是在公示，本办法要求征求意见的时间不少于十日。</p>
32	<p>建议第十条删除“(二)代行职责的内容”。</p>	采纳	

33	<p>建议第十条修改为：“街道办事处根据本规则第九条之规定进行公示的，应当包括以下内容：</p> <p>（一）指定社区居民委员会代行的原因、理由；指定的社区居民委员会；</p> <p>（二）代行具体职责的内容、代行期限；</p> <p>（三）公示期限不少于十五日；</p> <p>（四）当代行召集业主大会职责时，应当公示拟召集业主大会需表决的议题内容及代行授权内容（属于法律规定业主共同决定事项的）……”。</p>	部分采纳	<p>一是意见的第一款第一项、第二项采纳，将在另行发布的相关示范文本中予以吸收。</p> <p>二是意见的第一款第三项不采纳，理由：本办法所称公示按《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条执行。本办法第八条已明确“指定”是为处理紧急问题，如果规定不少于十五日，不利于及时解决问题。公示的时间可以在十日的基础上根据具体情况进行延长。</p> <p>三是意见的第一款第四项的相关解释：办本法第十条仅指街道办事处指定社区居民委员会的相关事项进行公示。</p>
34	<p>公示指定社区居民委员会负责人姓名和手机号，公示分管该社区的街道办事处领导姓名和电话。</p>	采纳	<p>此意见将在另行发布的相关示范文本中予以吸收。</p>
35	<p>1. 需要明确代行职责的开始时间、结束时间。</p> <p>2. 需要明确提前终止代行职责的条件。</p> <p>3. 需要明确代行职责延期的条件。</p>	采纳	<p>一是相关表述见本办法第十二条、第二十一条。</p> <p>二是将增加提前终止代行职责的内容。</p> <p>三是将增加代行期限届满后相关处置流程的条款。</p>
36	<p>建议第十一条部分修改为：“公示期届满后，支持的票数达到或超过《深圳经济特区物业管理条例》第二十七条、第四十九条相关比例的，街道办事处可以启动指定社区居民委员会代行”。</p>	解释	<p>一是本办法依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的规定而编制。</p> <p>二是社区居民委员会仅在本办法第八条规定的情况下才代行业主委员会的相关职责。</p> <p>三是本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。</p> <p>四是社区居民委员会代行的是业主委员会的职责，执行的是业主大会的决定。</p> <p>四是本办法第十一条明确了“公示期届满后，反对代行的意见数未超过该住宅区总户数百分之二十”的意见反馈途径。</p> <p>五是本办法第十一条所规定的“反对代行的意见数未超过该住宅区总户数百分之二十的，街道办事处可以启动指定社区居民委员会代行”，是参照《深圳经济特区物业管理条例》第二十七条“经业主总人数百分之二十以上业主或者持投票权数百分之二十以上业主提议，或者有业主大会议事规则规定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议”而确定。</p>



37	建议第十一条部分修改为：“对于已经开通电子投票系统的小区，计票应使用深圳市物业管理公众服务(微信公众号)电子投票系统，采取网络计票形式，按照一户一票原则进行”。	解释	一是本办法的征求意见活动涉及业主、物业使用人，意见统计方式参考了《深圳经济特区物业管理条例》第十八条的部分规则。 二是市物业管理信息平台的电子投票系统用于召集业主大会，《深圳市物业管理电子投票规则》已有规定。 三是市物业管理信息平台的准确性来自于业主与房屋分户信息的关联。 四是书面投票也是一种合法的意思表达方式。
38	公租房和安居房的住户人员流动性大，应适当增加业主的投票权重。针对人员构成特殊的小区，应差异化确定征求意见统计方式。	解释	本办法第十一条明确“专有部分的业主与物业使用人意见不一致的，以业主意见为准”。
39	第十一条“公示期满后”字样存在歧义，建议修改为“公示期内，反对代行的意见数未超过……的，公示期满后，街道办事处可以启动指定社区居民委员会代行职责”。	采纳	意见吸收入相关条款。
40	建议第十二条部分修改为：“……社区居民委员会自指定书面文件公布之日起履行代行职责。应到区住房和城乡建设部门备案后才可以代行职责”。	解释	一是本办法的第四条已明确“街道办事处应当将指定、终止的书面文件抄送区住房和城乡建设、民政、财政等部门”。 二是《深圳经济特区物业管理条例》规定的备案事项不包含“社区居民委员会代行业主委员会相关职责”。本办法作为规范性文件不能增设备案事项。
41	建议第十三条删除：“（二）组织业主共同决议筹集、管理和使用物业专项维修资金；（三）代行管理住宅区的业主共有资金基本账户”。	解释	一是该条依据《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条之规定编制。 二是社区居民委员会代行这两项工作职责需要组织业主共同决定事项的会议并按会议决议执行。
42	建议第十三条部分修改为：“……（三）组织业主共同决议住宅区的业主共有资金的使用管理制度，并代为按业主共有资金使用管理制度管理业主共有资金基本账户”。	采纳	意见吸收入相关条款。
43	一是增加社区居民委员会代为履行业主委员会职责的事项范围：拟定议事规则、管理规约（包括车位分配管理办法）草案并组织表决；确定车位权属；确定小区公共部分权属；每年组织业主在市物业管理信息平台对物业服务企业进行测评；终止或签订物业服务合同；公示保安、清洁工、水电等维修工、物业管理人员的姓名、电话、工资金额等。 二是将区住房和城乡建设部门对业主委员会的要求和考核内容，应用于对社区居民委员会的考核。	不采纳	一是《深圳经济特区物业管理条例》第三条明确“物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则”。本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。 二是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定是一种应急机制，并非长效机制。该意见的事项超出了《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条的规定范围。社区居民委员会代行的是业主委员会的职责，执行的是业主大会的决定。 三是扶持小区成立业主大会和选举产生业主委员会，是《深圳经济特区物业管理条例》及相关配套文件的立法本意。 四是本办法第三条、第八条也进行了相应明确。

44	物业小区事务管理应充分听取业主意见。	采纳	意见吸收入相关条款。
45	建议第十五条部分修改为“……经业主大会表决通过授权与他人订立合同时，应当加盖业主大会的印章……”。	采纳	意见吸收入相关条款。
46	“应急物业服务的内容、标准和收费参照原物业服务企业执行”建议修改为“应急物业服务的内容、标准和费用按照原物业服务合同执行”。	采纳	意见吸收入相关条款。
47	建议增加“如果有半数以上（包括一半）的业主对新物业服务企业有意向的或明确了选聘条件的，社区居民委员会应该按半数以上的业主的意见对新物业服务企业进行选聘”。	解释	一是选聘、续聘、解聘物业服务企业由业主共同决定，具体规定见《深圳经济特区物业管理条例》第二十五条第一款第六项、第一百二十三条第一款第六项。 二是社区居民委员会代行的是业主委员会的职责，执行的是业主大会的决定。
48	建议第十七条部分修改为：“……应当按照《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市物业专项维修资金管理规定》以及相关法律、法规，在规定的业主委员会的职责范围内开展相关工作”。	采纳	意见吸收入相关条款。
49	应当按照《深圳市业主共有资金监督管理办法》在市物业管理信息平台上向全体业主实时公开业主共有资金账户的基本信息及交易明细。不仅按季度公示。	采纳	将按照《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条、第七十三条的规定完善条款。
50	建议第十九条修改为：“【业主共有资金使用原则】住宅区需要使用业主共有资金基本账户或业主共有资金共管账户资金的，社区居民委员会应当按住宅区共有资金管理制度、已表决通过的业主大会年度预算方案或者业主大会会议决议事项，及时支付相关费用，并核对账目，并按照《深圳经济特区物业管理条例》第七十三条的规定按季度公示业主共有资金收支账目信息”。	部分采纳	一是将按照《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条、第七十三条的规定完善条款。 二是业主共有资金共管账户的开户方是物业服务企业，如果业主大会决定使用业主共有资金共管账户，则由开户方（物业服务企业）根据《深圳经济特区物业管理条例》规定管理和公开、公示相关信息，但并非本办法依法应规定事项。
51	住宅区使用业主共有资金基本账户的，按相关财务制度进行核算、公示数据、日常签订各类合同等工作均需社区居民委员会履行，建议参照本办法第十八条改为变更为业主共有资金共管账户进行管理。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条“业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户”。

52	建议增加：“社区居民委员会代行业主委员会其间召开业主大会会议的，必须协助街道办事处筹备召开首次业主大会会议及选举产生业主委员会或组织业主委员会换届的事宜”。	解释	一是业主委员会的选举工作，《深圳经济特区物业管理条例》已有相关规定，且非《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定本办法应规范事项。 二是本办法第二十七条对《深圳经济特区物业管理条例》第十九条的规定进行了强调。
53	建议增加：“因代行期间涉及重大事项或改造项目的，代行期限结束后仍需要提供相关证明材料及盖章的，社区居民委员会应予以提供”。	解释	一是代行结束后，社区居民委员会无权代行业主委员会的相关职责。 二是如果住宅区已产生业主委员会，属于业主大会所有的财物移交至业主委员会，将由业主委员会办理相关事项。 三是代行期限届满后，由街道办事处根据实际情况决定是否重新按程序指定社区居民委员会代行业主委员会职责。
54	建议取消代行的固定期限，改为“至业主委员会依法选举产生之日止”。否则本办法仍无法全面保障业主委员会法定权责履行和住宅区物业管理重要工作事项的延续性和效率。	解释	一是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定是一种应急机制，并非长效机制。社区居民委员会仅在本办法第八条规定的情形下才代行业主委员会的相关职责。 二是本办法第三条已明确“社区居民委员会代行业主委员会职责遵循非必要不代行”之原则。
55	建议第二十条修改为：“社区居民委员会根据法律、法规及本办法之规定代行业主委员会职责的，代行期限一般不超过六个月，最长不得超过一年”。	解释	本办法第二十条所规定的代行期限是最高时间期限，实际代行期限可以由街道办事处根据具体情况确定。
56	如果小区由于种种原因不希望产生业主委员会或者无法选举产生业主委员会，是否可以由社区居民委员会一直代管？	解释	一是《深圳经济特区物业管理条例》第三条明确“物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则”。 二是《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定是一种应急机制，并非长效机制。 三是扶持小区成立业主大会和选举产生业主委员会，是《深圳经济特区物业管理条例》及相关配套文件的立法本意。 四是本办法在第二十七条也强调社区居民委员会代行过程中街道办事处应当继续履行组织成立业主大会和选举业主委员会的相关职责。 五是《深圳经济特区物业管理条例》第六条、第十九条、第四十二条规定，街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作。
57	建议在第二十一条增加情形：“三分之一以上业主签名要求终止代行的”或者“50%（人数或面积）以上业主人数要求终止代行的”。	采纳	将增加业主要求终止代行的情形的条款。
58	街道办事处应当将指定、终止的书面文件在“深圳市物业管理公众服务”微信公众号公示。	采纳	一是“深圳市物业管理公众服务”微信公众号是“深圳市物业管理信息平台”的组成部分之一。 二是将意见吸收入本办法相关条款。

59	不但要在公告栏公示，还要在业主群和物业群公示	解释	本条所称公示按《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条执行，即“在物业管理区域显著位置公开张贴并同时 在物业管理信息平台发布”。
60	<p>建议第二十三条修改为：“【退出交接】住宅区依法选举产生业主委员会的，社区居民委员会应当在街道办事处 的指导监督下完成清算、移交工作：</p> <p>（一）对社区居民委员会履行代行职责期间的财务进行清算；</p> <p>（二）将财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料以及其他属于业主大会所有的财物移交至业主委员会；</p> <p>（三）将清算和移交情况在住宅区内进行公示，公示期限不少于十五日。</p> <p>因其他原因终止代行工作的，应当将代行期间的工作、财务、会议纪要进行公示，公示期不少于十五日。将代行涉及的业主共有资金账户、财务凭证、产生的资料、会议纪要等封存”。</p>	部分采纳	<p>一是本办法已明确：社区居民委员会应当执行现有的业主大会年度预算方案或者会议决定。</p> <p>二是社区居民委员会管理业主共有资金基本账户应按《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条、第七十三条实时、按季度公开相关信息。</p> <p>三是本条所称公示按《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十三条执行，即“在物业管理区域显著位置公开张贴并同时 在物业管理信息平台发布，时间不少于十日”。实际工作中，公示的时间可以在十日的基础上根据具体情况进行延长。</p> <p>四是将意见吸收入相关条款。</p>
61	<p>1. 代行期限届满，如果仍未成立业主委员会，则无接收主体，便无法办理资料移交。建议完善条款。</p> <p>2. 将《中华人民共和国公司法》的清算概念沿用至此，表述不严谨。建议代行期满后，由街道办事处组织委托第三方审计机构对社区居民委员会代行期间的财务情况进行审计。</p>	部分采纳	<p>一是将完善资料交接的相关条款。</p> <p>二是本办法规定“社区居民委员会应当执行现有的业主大会年度预算方案或者会议决定”，明确居民委员会代行业主委员会期间，逐项执行业主大会的决定。社区居民委员会代行业主委员会职责是程序性行为，不作实体性决策。</p> <p>三是社区居民委员会管理业主共有资金基本账户应按《深圳经济特区物业管理条例》第七十二条、第七十三条实时、按季度公开相关信息。</p>
62	建议在第二十四条增加“书面报告应向全体业主公示”。	解释	本办法已明确社区居民委员会做出决定或执行业主大会决定的相关环节应进行公示，例如第十四条、第十六条、第十七条、第十九条。

63	建议增加：对社区居民委员会进行监督和处罚；受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销；因社区居民委员会超越权限或者非法违规所产生的损失，由社区居民委员会或街道办事处承担，并赔偿侵权所造成的业主损失等相关条款。	解释	<p>一是《中华人民共和国民法典》第二百八十条规定：“业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。”即业主大会或者业主委员会作出的决定，对全体业主是具有约束力。社区居民委员会代行业主委员会职责是程序性行为，不作实体性决策，社区居民委会代行期间作出的所有决定均须按《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》的规定，依程序职责组织业主大会投票表决，作出决定后，可能出现的法律责任不应由社区居民委会承担，而应由全体业主共同承担。</p> <p>二是业主的权益受到侵害的可以根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》等相关法律、法规寻求救济。</p> <p>三是经济损失的判定、追索，应以人民法院有关裁判为准。</p> <p>四是如果社区居民委员会发生违反《深圳经济特区物业管理条例》或本办法之规定的问题，由街道办事处根据本办法第二十一条的规定终止社区居民委员会代行业主委员会职责。</p>
64	建议删除“但其能证明自己勤勉尽责，且已严格遵守《深圳经济特区物业管理条例》以及其他相关法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的除外”。	采纳	
65	社区居民委员会代行业主委员会职责作出的决定，相当业主委员会职责权力，但不代表业主大会决定。所以社区居民委员会决定不能代替业主大会的决定，对全体业主不具有法律约束力。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》规定业主大会、业主委员会的作出的决定对全体业主均有法律约束力，社区居民委员会根据指定而代行业主委员会职责所作出的决定，也对全体业主具有法律约束力。
66	建议把第二十六条的“可以”改为“应该”。	解释	本处“可以”是指街道办事处、社区居民委员会根据工作的实际需要进行选择，即是否购买服务以及购买什么类别的服务。
67	建议第二十六条改为：“【专业服务】业主委员会以及社区居民委员会代行职责所涉及的法律……”。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条、本办法第八条已明确社区居民委员会代行业主委员会职责的前提条件之一为业主委员会未产生。

68	建议第二十六条修改为：“【专业服务】……社区居民委员会代行职责所涉及的法律、会计、评估等专业事务，可以通过购买服务方式委托专业机构对物业管理纠纷、财务审计、物业承接和查验、物业服务标准和费用测算、物业专项维修资金使用方案、物业服务质量等工作进行协助。街道办事处可以通过集中采购的方式予以统筹”。	解释	一是社区居民委员会代行职责工作内容及购买服务事项不应超出《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条规定。 二是社区居民委员会履职内容具体可见本办法第七条、第十三条、第十六条、第十七条、第十八条等。
69	建议将第二十七条修改为：“【成立业主大会和业主委员会】社区居民委员会根据《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组的……街道办事处指定和公布社区居民委员会代行业主委员会职责时主动组织成立筹备组、换届小组”。	解释	一是《深圳经济特区物业管理条例》对成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组已有规定，如：“物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以向街道办事处书面要求成立首次业主大会会议筹备组”。本办法第二十七条是对《深圳经济特区物业管理条例》相关内容的强调。 二是本办法第八条已明确代行前提条件为：开展首次业主大会会议筹备活动但最终未能成立业主大会并选举产生业主委员会；或是已开展换届工作但未选举产生新一届业主委员会。
70	建议第三十条修改为：“【施行时间】本办法自XXXX年XX月XX日起施行，有效期一年”。	解释	为能保障工作的连续性，经研究，本办法试行三年为宜。
71	建议第三十条删除“有效期三年”字样。除非有新的法规代替。	解释	《深圳市行政机关规范性文件管理规定》第三十三条规定：规范性文件除需要长期执行的外，一般应当规定有效期……暂行、试行的规范性文件，有效期自施行之日起不超过3年。
72	增加业主委员会秘书和财务人员应该如何在社区居民委员会的领导下规范运作的内容。	解释	《深圳经济特区物业管理条例》第三十三条明确“业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。执行秘书、财务人员的工作职责及薪酬标准由业主大会确定”。即业主委员会秘书和财务人员仍须对业主大会负责，落实执行业主大会的决定，与同样需要执行业主大会决定的社区居民委员会履行职责并不冲突。
73	增加条款：“【行政处罚】街道办事处、社区居民委员会的经办或主管人员，如果没有在规定的时间内办理社区居民委员会代行业主委员会职责的工作，由街道办事处给予行政记大过处分，行政记大过处分二次的开除公职”。	解释	超出规范性文件的效力范围，本办法不能规定该类内容。

74	应体现大多数业主的参与度，并规范业主代表意见的反馈、提案、决策程序（应由业主代表参与投票）。	解释	<p>一是本办法第十四条【代行决策程序】已要求社区居民委会应当在会议召开前征求住宅区基层党组织意见。</p> <p>二是本办法第二十七条也强调住宅区业主根据《深圳经济特区物业管理条例》相关规定，在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组。</p> <p>三是《深圳经济特区物业管理条例》第三条明确“物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则”。第二十三条明确“物业管理区域全体业主组成业主大会……业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权”，支持和鼓励住宅区的业主通过成立业主大会和选举产生业主委员参与住区的管理</p>
75	建议指定相邻社区的社区居民委员会代行职责。	不采纳	《深圳经济特区物业管理条例》第一百二十四条已明确“指定物业所在地社区居民委员会”。