

川建行规〔2022〕9号

四川省住房和城乡建设厅 印发《四川省业主电子投票表决规则》的通知

各市（州）住房和城乡建设局（委）：

现将《四川省业主电子投票表决规则》印发你们，请抓好贯彻落实。

四川省住房和城乡建设厅

2022年9月19日

四川省业主电子投票表决规则

第一章 总则

第一条 为了维护业主合法权益，通过互联网方式提升业主表决的便利程度，推进基层社会治理能力现代化，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规，结合我省实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于四川省行政区域内业主采用电子投票表决系统进行共同决定事项投票表决的活动。

第三条 本规则所称业主电子投票表决，是指投票组织者组织业主采用省住房城乡建设主管部门会同有关部门建立的电子投票表决系统，对物业管理活动中依法应当由业主共同决定的事项以互联网方式进行投票表决的活动。

本规则所称投票组织者，包括业主大会筹备组、换届小组、业主委员会（物业管理委员会）、居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）。

第四条 电子投票表决系统按照全省统一、分级管理、无偿使用的原则建设。

电子投票表决系统使用免费，但互联网、通讯等运营商依法收取的流量、短信等服务费除外。

鼓励和引导业主采用电子投票表决系统进行业主共同决定事项决策。

第五条 省住房城乡建设主管部门负责电子投票表决系统的建设、维护和管理的工作，指导各市（州）住房城乡建设主管部门加强电子投票表决系统的使用及监督管理工作。

市（州）住房城乡建设主管部门负责本行政区域内电子投票表决系统的使用及监督管理工作，加强电子投票表决系统宣传培训和推广使用。

县（市、区）住房城乡建设主管部门负责开展本辖区电子投票表决系统的宣传培训和电子投票数据库的维护管理工作，协同街道办事处（乡镇人民政府）完善数据库，指导、协调其开展电子投票表决工作，加强本行政区域内电子投票表决系统的监督管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）具体负责本辖区电子投票数据库的建立，组织、指导、监督本辖区电子投票表决活动，调处相关纠纷。

居（村）民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）做好与电子投票表决有关的工作。

第二章 电子投票数据库

第六条 本规则所称电子投票数据库是指在电子投票表决

系统中，以物业服务区域为单位，采集房屋编号，以及房屋编号对应的业主姓名、业主手机号码、房屋面积等信息，满足业主电子投票表决需求的信息数据库。

第七条 省住房城乡建设主管部门会同省自然资源主管部门建立电子投票数据库所需信息的共享和更新机制。

省自然资源主管部门应当将已办理不动产登记的不动产坐落、房屋建筑面积、权利人名称、权利人证件号码、联系电话等相关信息共享给电子投票数据库。

第八条 市（州）、县（市、区）住房城乡建设主管部门会同同级自然资源主管部门建立相关信息的共享机制，采集更新尚未集成到省不动产登记数据库的电子投票数据库所需信息。

第九条 街道办事处（乡镇人民政府）应当组织居（村）民委员会、业主委员会、投票组织者采集不动产基本信息，并将已采集或核实的不动产坐落、房屋建筑面积、权利人名称、权利人证件号码等信息录入投票系统数据库。建设单位、物业服务人应对采集或核实工作给予配合和协助。

第十条 业主可以通过手机短信信息、微信二维码等验证确认业主身份，或经本人同意，由本人提供实名认证的手机号码给业主大会筹备组、换届小组、业主委员会（物业管理委员会）、居（村）民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）代为确认。

单位业主的，由单位代表确认信息，单位代表需单位出具授权委托书。

第十一条 投票数据库中业主相关信息有变更的，街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会应当根据业主申请信息及时进行变更。业主申请变更时应当提交以下资料：

（一）手机号码发生变更的，提供变更后的手机号码；

（二）专有部分的地址（房号）发生变更的，提供合法变更地址（房号）的文件复印件、原地址（房号）和变更后的地址（房号）；

（三）未登记的专有部分已办理登记手续，且投票系统数据库尚未采集到该专有部分已登记信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件；

（四）已登记专有部分的建筑面积、业主姓名等信息发生变更，且投票系统数据库尚未通过不动产登记数据库采集到该专有部分已变更信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件。

第三章 投票发起

第十二条 投票组织者首次登录使用电子投票表决系统的，应当首先在系统注册账号，经街道办事处（乡镇人民政府）审核后完成系统物业服务区域关联。街道办事处（乡镇人民政府）应

应当在3个工作日内完成审核。

投票组织者完成物业服务区域系统关联后，应将拟参与业主共同决定事项表决的业主名册在物业服务区域内和通过互联网方式进行公示，公示时间不少于7日。

公示期间，业主提出异议的，组织者应及时予以核实，异议成立的，应当及时向街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会提出修改申请，由街道办事处（乡镇人民政府）在投票表决系统核实处理。

第十三条 投票组织者公示参与业主共同决定事项表决的业主名册，公开业主姓名、手机号码的，应当保护业主隐私，限于公开业主的姓氏、手机号码的前3位和后4位数字，其余信息应当用*号代替。

第十四条 电子投票表决前，投票组织者指导业主关注“四川省业主电子投票表决系统”公众号，按照操作指引将业主身份与公众号绑定。业主可以在公众号接收投票信息后进行投票表决。

第十五条 街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会可以在业主电子投票前或者在电子投票期间，将未完成身份验证和房屋绑定的业主情况告知投票组织者，投票组织者指导相关业主进行业主身份验证和房屋产权信息绑定补录工作。

第十六条 投票组织者应当在电子投票表决前，将表决议题、

投票时间、业主名册等信息在物业服务区域内显著位置公示，有条件的，可以通过业主微信群等互联网方式向业主公示。公示应当告知业主接收意见的联系方式，公示时间不少于 15 日。

因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议的，可以于会议召开前通知全体业主并告知临时召开的事由。重大事故或者紧急事件由街道办事处（乡镇人民政府）确认。

业主共同表决议题等事项应当符合《四川省物业管理条例》等规定和本物业服务区域《业主大会议事规则》等约定。

第十七条 公示期间，业主对表决议题、投票时间等有异议的，应当在公示期间以书面形式实名向投票组织者提出，投票组织者应当自收到异议之日起 5 个工作日内处理并答复。

投票组织者未及时处理业主异议或者业主对答复不服的，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）提出申诉，街道办事处（乡镇人民政府）应当及时协调处理。

第四章 投票表决

第十八条 电子投票表决时间不少于 7 日，自投票开始时间起开始投票，至投票截止时间自动终止投票。

第十九条 投票表决期间和投票表决期限届满后，业主可以在“四川省业主电子投票表决系统”公众号查询本人表决意见、已经投票表决的业主总人数和专有部分总面积。

第二十条 一个专有部分有两个以上业主，且两个以上业主身份均与“四川省业主电子投票表决系统”公众号绑定的，投票系统自动采用该专有部分的电子投票表决意见在先投票业主的意见。

第二十一条 业主应当对本人的电子投票表决意见负责，明示同意、不同意、弃权的表决意见。

业主大会会议采用记名投票方式进行表决，不得对已公示会议议题以外的议题进行表决。

业主大会会议有多项议题，业主仅就部分议题进行投票表决，纳入该议题投票结果的计算，不纳入其他议题投票计算。同一业主在投票期限内只能行使一次投票权。

第二十二条 电子投票表决期间未使用电子投票的业主，可以自行或者委托代理人向投票组织者投送书面表决票，涉及选举业主委员会及成员、选聘和解聘物业服务人、使用维修资金等法定重大事项的，投送书面表决票可在居(村)民委员会代表的监督下进行。投票组织者应当在电子投票截止时间后 5 个工作日内，在居(村)民委员会代表的监督下，将书面表决票结果录入电子投票系统。

业主委托代理人投票表决的，委托人应当提供委托人和本人身份证明材料、委托人签署的授权委托书、委托人不动产权证书

明的复制件，向投票组织者投送书面表决票。

第五章 计票与结果公示

第二十三条 投票表决系统自动统计表决意见，即日（实时）生成电子投票的表决汇总结果和表决明细。住房城乡建设主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会、业主委员会、业主可以在“四川省业主电子投票表决系统”公众号查询表决汇总结果。

表决汇总结果包括：参与表决投票业主的专有部分总面积、总人数及占比比例，未参与表决投票业主的专有部分总面积和总人数，全体业主表决意见的汇总结果等。

表决明细包括：参与表决投票业主的房号、姓名、专有部分面积、投票形式、表决意见等。

投票表决系统备份保存表决汇总结果、表决明细的期限不少于5年。

第二十四条 街道办事处（乡镇人民政府）应当于投票系统生成表决汇总结果、表决明细后的3个工作日内，将表决汇总结果送达投票组织者。

投票组织者应当自收到表决汇总结果3个工作日内，将表决汇总结果向全体业主公示，公示时间不少于7日。

第二十五条 业主对表决汇总结果、本人表决意见有异议的，

应当在表决汇总结果公示期间以书面形式实名向街道办事处(乡镇人民政府)提出查询申请。经核实异议不成立的,街道办事处(乡镇人民政府)应当书面答复异议提出人,并告知投票组织者。经核实异议成立的,街道办事处(乡镇人民政府)应当重新统计并通告表决结果。

第六章 附则

第二十六条 住房城乡建设主管部门、街道办事处(乡镇人民政府)、投票组织者、投票系统开发维护单位等工作人员应当妥善保管业主信息,不得用于与电子投票表决无关的活动。禁止任何单位和个人泄露、篡改业主信息。

第二十七条 本规则自 2022 年 10 月 1 日起施行。有效期 5 年。