《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理暂行办法（草案）》起草说明

为深入贯彻落实党的二十大精神，进一步规范龙华区原农村城市化社区（以下简称城中村）物业管理活动，提升物业服务水平，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称特区物管条例）第一百二十五条之规定和龙华区人民政府的工作安排，在经过深入调研、征求各方意见，并经各级领导多次召开专题会进行研究后，我们完成了《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理暂行办法（草案）》（以下简称《办法》）的起草工作。现就《办法》有关情况说明如下：

**一、起草必要性**

（一）是贯彻落实党的二十大精神，提高龙华区城中村物业服务水平的需要

习近平总书记在党的二十大报告中指出：“积极发展基层民主。健全基层党组织领导的基层群众自治机制，加强基层组织建设，完善基层直接民主制度体系和工作体系。” 城中村物业管理活动涉及城市基层群众切身利益，是加强基层组织建设，完善基层直接民主的重要组成部分。

龙华区有338个城中村，房屋建筑（住宅类）面积达2600万平方米，占龙华区房屋建筑总面积的近一半，这些建筑大部分没有完善的报建手续，属于历史遗留违法建筑。由于历史遗留违建多，且产权关系复杂，城中村物业管理活动一直无法适用国家和地方有关物业管理的相关法律法规，导致城中村物业管理活动长期无法可依，物业服务委托主体混乱，物业服务法律关系复杂，权利义务不清，城中村物业管理长期处于低水平运作，已严重阻碍了龙华区整体城市管理水平的提升和人民群众对美好居住环境的向往。

自2014年12月5日深圳市龙华新区城市建设局印发《龙华新区城中村试点小区物业管理大会和理事会管理暂行办法》以来，龙华区已采取多种措施推动城中村物业管理自治活动的开展，但收效甚微，究其原因是出台的相关政策文件没有明确的法律依据，法律效力低，推行难度大。当前迫切需要贯彻落实党的二十大精神，从加强城中村基层组织建设的角度出发，出台规范性文件，指导和规范城中村建立物业管理组织机构，提升城中村物业服务水平。

（二）是回应社会关切，主动服务民生工作的需要

近年来，区人大代表、政协委员一直关注城中村物业管理的法治工作，接连提出围绕物业管理的建议和提案。区政协二届二次会议第2021号提案明确要求加快针对城中村物业管理活动的建章立制工作。在此情形下，《办法》的制定，是回应社会关切，主动服务民生的需要。

（三）特区物管条例的明确要求

2019年8月29日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议表决通过了新修订的物区物管条例，该条例已于2020年3月1日起施行。新修订的特区物管条例第一百二十五条第二款明确要求各区人民政府制定原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法。制定《办法》是龙华区人民政府的法定职责所在。

**二、起草过程**

2022年11月，我们组建专门团队就制定《办法》进行专题研究和起草工作。从2022年11-12月，我们深入龙华区城中村小区、股份合作公司、社区工作站、居民委员会和街道办事处进行实地走访、调查，获得了龙华区城中村物业管理自治现状的第一手材料。

同时，我们还收集整理了龙华区人民政府、区住建局自2014年以来出台的有关城中村物业管理的相关政策文件、相关的调查数据和相关资料，以及深圳市人大常委会、深圳市委市政府出台的有关农村城市化、土地管理、违法建筑处理等方面的法规、政策和文件。

在此基础上，我们起草了《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理暂行办法（征求意见稿）》，并将该征求意见稿下发给各街道办、村股份合作公司征求意见。经三次征求意见，三次修改，我们最终形成了《深圳市龙华区原农村城市化社区物业管理暂行办法（草案）》。

**三、起草的主要思路**

这次起草的主要思路是：根据城中村历史遗留违法建筑较多，合法建筑与违法建筑交错并存的特点，贯彻落实党的二十大精神，从加强城中村基层组织建设，提升城中村物业服务水平的角度出发，参照特区物管条例的相关规定，构建城中村物业管理组织机构的成立制度及其运作的议事规则制度。

**四、起草的主要内容**

《办法》共计6章26条，包括总则、物业管理区域划分、议事会的成立和运作、物业服务、监督管理和附则。具体内容如下：

**（一）明确了城中村物业管理的基本原则**

《办法》第二条和第三条确立了城中村物业管理活动由党建引领，社区股份合作公司作为责任主体、物业管理议事委员会内部协商、政府监管相结合的基本原则。该原则的确立，既发挥了社区党委在社区物业管理活动中的领导作用，又充分保证了社区股份合作公司依据特区物管条例第一百二十五条规定的主体责任作用，同时也充分保障了城中村物业权益方的物业管理权益，以及城中村物业管理活动必须在政府主管部门的监督指导下开展。

**（二）明确了城中村物业管理区域划分方法**

物业管理区域划分是开展城中村物业管理活动的前提和基础，针对城中村的特点，《办法》提出了城中村物业管理区域划分应综合考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设、历史沿革等因素，遵循相对集中、资源共享、便于管理的原则。

**（三）将城中村物业管理自治机构定义为物业管理议事委员会，简称议事会**

由于城中村存在大量的历史遗留违法建筑，无法使用“业主大会”概念作为城中村物业管理自治机构的称谓，在经过认真研究和比较之后，我们在《办法》中采用了“物业管理议事委员会”（简称“议事会”）的称谓，并对这一称谓作出了明确的界定。我们认为，议事会的概念符合城中村物业管理自治机构特殊性的要求。

**（四）明确了筹备、组织成立议事会的责任主体是社区股份合作公司或街道办事处**

《办法》第八条规定，社区股份合作公司是筹备、组织成立该物业管理区域议事会的责任主体，同一物业管理区域有两家及以上社区股份合作公司的，由物业管理区域所在地街道办事处指定其中一家。

社区股份合作公司可以根据原农村城市化社区实际情况筹备、组织成立议事会。街道办事处认为需要成立议事会的，社区股份合作公司应当筹备、组织成立。

**（五）明确了议事会的组成及职责**

《办法》第九条规定，议事会由社区党委或者物业管理区域基层党组织、居民委员会、社区股份合作公司派员和原农村城市化社区物业权益人（以下简称“物业权益人”）代表共同组成。议事会组成人数为单数，由七至十一人组成，其中社区党委或者物业管理区域基层党组织、居民委员会代表各一人，社区股份合作公司代表一人，物业权益人代表四至八人。物业权益人代表由社区股份合作公司在征求社区党委同意后，在主动报名的基础上从热心公益的人选中确定。

从议事会的组成可以看出，《办法》设定的议事会组成既有社区各方组织代表参与，又充分保障了多数物业权益人的代表权和决策权。

物区物管条例第一百二十五条明确规定，城中村物业管理自治机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项。为此，《办法》第十三条规定，议事会的决策范围限于：（1）确定或者变更原农村城市化社区物业服务内容、服务标准和收费方案；（2）决定选聘、续聘或解聘物业服务企业；（3）确定物业管理自管方案；（4）决定其他物业管理有关事项。

**（六）****明确了议事会的议事规则**

《办法》第十五条规定的议事会决议程序规定，议事会会议须有三分之二以上委员出席，作出决定，应当经过与会委员四分之三以上委员同意。此项规定主要考虑议事会为代议制机构，应当充分保障城中村多数物业权益人的决策意见。同时，该规则也与现行特区物管条例及民法典第二百七十八条之规定相符。

**（七）****明确了股份合作公司在城中村物业管理活动中的特定责任**

《办法》第十七条规定，社区股份合作公司在城中村物业管理活动中应当履行下列职责：（1）执行议事会会议决议； （2）签订物业服务合同；（3）自行提供物业服务或监督物业服务企业履行物业服务合同；（4）其他应该由社区股份合作公司履行的物业管理事项。

《办法》第十八条规定，具有下列情形之一的，社区股份合作公司应当形成议题提交议事会讨论处理：（1）无法自行组织提供物业服务；（2）物业服务企业决定提前解除合同或合同期限届满不再续签物业服务合同；（3）决定放弃自行组织提供物业服务；（4）拟提前解除合同或期限届满不再续聘原物业服务企业；（5）出现影响原农村城市化社区物业管理的其他重大事项。

**（八）确立了城中村物业服务公开招标和物业服务企业信息公开制度**

为保证城中村物业管理活动的公开性和透明性，《办法》第十九规定议事会选聘物业服务企业原则上应当采用公开招标方式进行。

为充分保证物业权益人的知情权，《办法》第二十条规定，物业服务企业应当将下列信息予以公示：（1）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；（2）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；（3）物业管理费使用情况；（4）法律法规规定应当公开的其他物业管理信息。

**（九）明确了各政府职能部门的分工**

《办法》在总则和监督管理部分明确了区住房和建设局、街道办事处及相关职能部门的职责分工。重点是发挥街道办事处对议事会和股份合作公司在城中村物业管理活动中的指导和监督管理职能。