**附件1：**

**青岛市业主共同决定事项电子投票规则（试行）**

**（征求意见稿）**

第一章 总 则

**第一条** 为维护业主合法权益，通过网络化信息化方式提升业主自治能力和基层社会治理智慧化水平，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》、《青岛市物业管理条例》等有关规定，结合我市实际，制定本规则。

**第二条** 本规则所称业主共同决定事项电子投票(以下简称“电子投票”)，是指投票组织者组织业主采用市物业管理部门建立的业主共同决定事项电子投票系统(以下简称“投票系统”)，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形式进行投票表决的活动。

电子投票系统使用免费，但互联网、通讯等运营商依法收取的服务费除外。鼓励和引导业主采用投票系统进行业主共同决定事项决策。

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。

尚未选举产生业主委员会或业主委员会无法正常履行工作职责的，由物业服务区域所属居（村）民委员会代行其职责。

**第三条** 市物业管理部门组织实施本规则，负责投票系统的建设、维护和管理，指导区（市）物业管理部门开展电子投票工作，保存电子投票数据信息。

区（市）物业管理部门负责开展本辖区电子投票宣传和培训工作，负责本辖区投票系统数据库的维护和管理，协同街道办事处（镇人民政府）完善数据库，指导、协调其开展电子投票工作。

街道办事处（镇人民政府）具体负责本辖区投票系统数据库的维护和管理，负责组织、指导、监督本辖区电子投票活动，协调处理电子投票中的重要问题和事项。

居（村）民委员会具体负责指导开展电子投票各项工作，调解相关纠纷，协助街道办事处（镇人民政府）做好与电子投票有关的工作。

第二章 电子投票数据库

**第四条** 市物业管理部门与市自然资源和规划部门建立投票系统数据库所需信息的共享和更新机制。市自然资源和规划部门将已办理不动产登记的不动产坐落、套内建筑面积、权利人名称、权利人证件号码等相关信息共享给市物业管理部门

市物业管理部门通过房屋交易网签系统共享尚未办理不动产登记专有部分房屋相关信息，由街道办事处根据上述共享信息核实房屋交付状态，确定业主身份。

**第五条** 区（市）物业管理部门与区（市）自然资源和规划部门建立相关信息的共享机制，采集更新尚未集成到市不动产登记数据库的投票系统数据库所需信息。

**第六条** 街道办事处（镇人民政府）可以按照下列程序采集或核实尚未办理不动产登记的专有部分相关信息：

　　（一）可以组织居（村）民委员会、物业服务人、业主委员会、投票组织者采集或核实不动产坐落等；

　　（二）按照《青岛市物业管理条例》相关规定认定业主和专有部分面积；

（三）将已采集或核实的不动产坐落、套内建筑面积、权利人名称、权利人证件号码等信息录入投票系统数据库。

第三章 投票发起和身份验证

**第七条** 投票组织者首次登录使用投票系统的，应当首先在投票系统注册账号，经街道办事处审核后完成投票系统物业管理区域关联。街道办事处应当在3日内完成审核。

投票组织者完成物业管理区域系统关联后，应将拟参与业主共同决定事项表决的业主名册（脱敏）进行公示，并组织业主核实，公示时间不少于5日。

公示期间，业主提出异议的，组织者应及时予以核实，若异议成立，应当及时向街道办事处（镇人民政府）提出修改申请，由街道办事处（镇人民政府）在投票系统核实处理。

**第八条** 投票组织者使用投票系统的，应当在物业管理区域张贴投票系统移动端“青岛物业管理公众服务”微信公众号（以下简称官方微信公众号）的二维码和电子投票操作指南，引导业主进行身份验证和房屋绑定。

**第九条** 业主应当自行关注官方微信公众号，并通过以下方式进行身份验证和房屋绑定：

（一）人脸识别验证：业主在官方微信公众号中录入姓

名、身份证件号码和个人手机号码、房屋产权证号，系统将通过人脸识别和发送手机验证码方式完成业主身份验证和房屋绑定；

　　（二）在线提交照片验证：无法通过人脸识别验证的，业主除了在官方微信公众号中录入本条第（一）项有关信息外，还需在线提交不动产权属证明、身份证件照片和个人手持该身份证件的照片，经街道办事处（镇人民政府）在线审核确认业主身份后，完成身份验证和房屋绑定；

　　（三）现场核实验证：无法通过人脸识别验证或者在线提交照片验证的，业主可以携带不动产权属证明、身份证件进行现场核实验证，投票组织者应当现场审核确认业主身份、拍摄业主身份证件照片和业主手持该身份证件的照片，并上传至投票系统。街道办事处（镇人民政府）在线审核确认业主身份后，完成身份验证和房屋绑定。

**第十条** 街道办事处（镇人民政府）可以在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信息（脱敏）告知投票组织者，投票组织者可以动员相关业主进行业主身份验证和房屋绑定补录工作。

**第十一条** 投票组织者将符合法定公示期限的表决议题、投票时间等事项录入投票系统，提交街道办事处（镇人民政府）审核，审核同意后，发送给投票业主。

第四章 投票

**第十二条** 电子投票期间不少于5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。

**第十三条** 投票系统于投票开始时间和投票截止时间前3日分别向业主绑定房屋的官方微信公众号送达投票通知和表决提醒，并通过短信提醒业主投票，业主通过官方微信公众号-我的小区查看信息并投票。

投票期间，业主可以在公众号查询本人表决意见、已经投票的业主总人数和专有部分总面积。

经查询对于实际年龄超过70周岁以上且常年实际居住在本物业服务区域的业主，投票组织者应当采取措施，及时提醒业主参与投票。

**第十四条** 投票系统采集的一个专有部分有两个以上业主，且两个以上业主身份均与“青岛物业管理公众服务”公众号绑定的，应当在投票前，协商推选一人行使投票权，协商推选不成的，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。

**第十五条** 业主应当对本人的电子投票表决意见负责，明示同意、反对、弃权表决意见。投票期间，已投票业主可变更但不可撤回已表决意见，投票意见变更的，投票系统采用业主最后一次电子投票表决意见。

**第十六条** 电子投票期间因客观原因不能使用电子投票但需要投票的业主，可以自行或委托代理人向投票组织者投送纸质票，投送纸质票应在居(村)民委员会监督下进行。

采用纸质投票的，业主应当在电子投票截止时间前完成，并在居民委员会监督下由投票组织者在电子投票截止时间前将纸质投票结果录入投票系统。

第五章 计票与结果公示

**第十七条** 投票系统在电子投票截止时间起，自动统计表决意见，生成电子投票的表决汇总结果和表决明细。业主可以在“青岛物业管理公众服务”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地址、专有部分面积、投票形式、表决意见等。

　　投票系统保存表决汇总结果、表决明细的期限不少于5年。

**第十八条** 召开首次业主大会，业主在投票期间已经查阅投票系统送达的投票通知或投票提醒但未投票的以及根据本规则第十六条签收纸质票但未投送的视为参与表决，并计入已表决意见多数票，但《青岛市物业管理条例》第三十条第一款第五项至第七项规定的事项除外。

除首次业主大会外，召开业主大会，未投票业主的计票规则按照《业主大会议事规则》、《临时管理规约》或《管理规约》办理；《业主大会议事规则》、《临时管理规约》或《管理规约》未规定的，参照首次业主大会办理。

**第十九条** 街道办事处（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1个工作日内，将表决汇总结果的电子文档送达投票组织者。

投票组织者应当自收到表决汇总结果2日内，将表决汇总结果向全体业主公示，公示时间为5日。

**第二十条** 对表决汇总结果、个人表决意见有异议的，异议提出人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（镇人民政府）提出，街道办事处（镇人民政府）应当按照下列规定处理：

（一）提出查验本人书面委托书的，业主应当出示身份证明和不动产权属证明。街道办事处（镇人民政府）应当会同居民委员会将书面委托书供其查验。经查验，书面委托书载明的表决意见与公示表决意见不一致的，由街道办事处（镇人民政府）在投票系统重新录入表决意见，并由投票系统自动统计生成表决结果并通告。

（二）有证据证明不是业主进行电子投票的，可以向街道办事处（镇人民政府）反映并提交相应证据。街道办事处（镇人民政府）应当进行核实。经核实情况属实的，街道办事处（镇人民政府）应当重新统计并通告表决结果。

（三）对业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的。街道办事处（镇人民政府）应当会同区（市）物业管理部门进行核实。经核实，异议的业主投票权数不符合《山东省物业管理条例》第三十三条和《青岛市物业管理条例》第十七条等规定的，街道办事处（镇人民政府）应当重新认定业主投票权数，重新统计并通告表决结果。

（四）对个人表决意见有异议要求查询表决明细的，街道办事处（镇人民政府）应当提供个人表决部分表决明细。

　　街道办事处（镇人民政府）应当自受理异议之日起30日内对异议进行核实处理；情况复杂的，可以延长30日。经核实异议不成立的，街道办事处（镇人民政府）应当书面答复异议提出人，并告知投票组织者。

第六章 附则

**第二十一条** 本规则所称“公示”，是指在物业服务区域内显著位置张贴并同时在官方微信公众号—我的小区公开，或者按照管理规约、业主大会议事规则确定的其他方式公开，征集业主意见，接受业主监督。

**第二十二条** 本规则规定公开自然人业主的姓名、手机号码的，应当保护业主隐私，只能公开业主的姓氏、手机号码的前3位和后4位数字，其余信息应当用\*号代替。

**第二十三条**《青岛市物业管理条例》第三十条规定应当由业主共同决定的事项，纳入电子投票。

　　业主共同决定的事项应当经《青岛市物业管理条例》第三十一规定比例的业主参与表决，并经规定比例的业主同意。

业主大会不得授权、委托业主委员会等其他主体决定《青岛市物业管理条例》第三十条规定的事项。

物业管理区域内需要部分业主参与表决事项，参照本规则执行。

**第二十四条** 本规则规定的专有部分建筑面积、专有部分总面积和业主人数、总人数按照《山东省物业管理条例》《青岛市物业管理条例》的相关规定认定。

**第二十五条** 各级物业管理部门、街道办事处（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无关的活动。同时，禁止任何单位、个人泄露、篡改业主信息。

**第二十六条** 本规则自印发之日起实施。

**附：**

**投票通知示例：**

（投票通知第一次）\*\*小区业主共同决定事项电子投票通知

业主电子投票共同决定事项具体内容及规则。

参与业主共同决定事项投票既是业主权利，也是业主应尽的责任，请您积极参与小区公共事务管理，共建“安居乐业”美好家园。

**表决提醒示例：**

（表决提醒第二次）\*\*小区业主共同决定事项电子投票表决提醒

业主您好：

\*\*小区业共同决定事项投票时间为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，目前距投票截止时间还有3日，参与业主共同决定事项投票既是业主权利，也是业主应尽的责任，请您积极参与小区公共事务管理，共建“安居乐业”美好家园。

业主电子投票共同决定事项具体内容及规则。

**短信提醒示例：**

（业主投票提醒第三次）\*\*小区正开展业主共同决定事项电子投票，请您关注“青岛物业管理公众服务”市物业管理部门官方微信公众号进行业主身份绑定并投票，积极参与小区公共事务管理, 共建“安居乐业”美好家园。