

关于印发《东莞市住房和城乡建设局业主共同 决定事项电子投票规则》的通知

东住建规〔2025〕9号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位：

《东莞市住房和城乡建设局业主共同决定事项电子投票规则》，经市人民政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局

2025年9月28日

东莞市住房和城乡建设局业主共同决定事项 电子投票规则

第一章 总则

第一条 为提高社会治理智能化水平，通过网络化信息化方式规范物业管理电子投票行为，提升业主行使表决权的便利程度，更好地维护业主权利，根据《中华人民共和国民法典》《东莞市物业管理条例》等有关规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 本规则适用于本市行政区域内业主、业主大会采用业主共同决定事项电子投票系统进行投票表决的活动及相应监督管理。

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”），是指业主、业主大会采用市住房城乡建设行政主管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进行投票表决的活动。

本规则所称投票组织者，是指对依法应当由业主共同决定的事项，组织业主投票表决的机构、单位或物业管理相关规定明确的组织，包括但不限于：业主委员会、物业管理委员会、业主大会筹备组、业委会换届小组、物业服务人、村民委员会（居民委员会，以下简称“村（居）民委员会”）等。

投票组织者的主体资格应符合有关法律、法规、规章和规范性文件的规定。

其他行政单位因工作需要使用投票系统的，应当经市住房城乡建设行政主管部门同意。

第三条 市住房城乡建设行政主管部门建立并组织实施本规则，负责投票系统的建设、维护和管理，指导镇人民政府（街道办事处、园区管委会）（以下简称“镇街（园区）”），开展电子投票工作。

镇街（园区）具体负责指导、协助、监督本辖区电子投票活动，调解处理电子投票活动中的纠纷。村（居）民委员会协助镇街（园区）做好与电子投票有关的工作。

市、各镇街（园区）不动产登记部门和房地产档案行政管理部门向市住房城乡建设行政主管部门共享投票系统所需业主信息。

第二章 电子投票数据库

第四条 市住房城乡建设行政主管部门与市自然资源部门（市不动产登记中心）建立投票系统数据库所需信息的共享和更新机制。市自然资源部门（市不动产登记中心）将已办理不动产登记的不动产坐落、面积、权利人名称、权利人证件号码等相关信息共享给市住房城乡建设行政主管部门，市住房城乡建设行政主管部门应当根据首次信息共享数据，实时将现有相关业务系统的

业主信息进行数据更新，后续根据市自然资源部门（市不动产登记中心）共享的数据定时更新。

市住房城乡建设行政主管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，由镇街（园区）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 镇街（园区）指导、协助、监督投票组织者按照下列规定采集物业管理区域业主专有部分相关信息：

（一）可以组织业主委员会、村（居）民委员会、物业服务人等投票组织者对物业管理区域内不动产信息和权利人信息进行采集或核实等工作；

（二）投票组织者将已采集或核实的不动产坐落、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

第六条 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并关联投票系统物业管理区域；镇街（园区）应当在 5 个工作日内完成投票系统物业管理区域关联的核实。占业主总人数百分之二十以上业主或者占小区总票权面积百分之二十以上业主不同意由物业服务人担任投票组织者的，镇街（园区）可以指定其他符合法定条件的机构、单位或组织担任投票组织者。

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清册进行公示，并组织业主核实，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，若异议成立，应当及时向镇街（园区）提出修改申请，由镇街（园区）在投票系统核实处理。公示期满，镇街（园区）不再受理。

第七条 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“东莞市住房和城乡建设局”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。

第八条 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，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）现场核实验证：无法通过人脸识别验证，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核实确认业主身份、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。镇街（园区）通过系统核实确认业主身份后，完成身份验证和房屋绑定。

第九条 镇街（园区）可以在电子投票前或者在电子投票期间，将业主未绑定公众号的总体情况告知给投票组织者。投票组织者可以通过宣传动员业主绑定公众号进行电子投票。

第十条 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，经系统核实无误后，方可发起电子投票事项。

第四章 投票

第十一条 投票系统于投票开始时间和投票截止时间前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查看信息并投票。

电子投票期间，业主、投票组织者可以通过官方微信公众号，实时查询本次投票进程（即已参与电子投票的业主总人数和专有部分总面积）和本人是否已参与电子投票及表决意见的信息。业主的表决意见，不提供其他主体查阅，待本次投票结束，完成数据汇总后依据相关规定公布投票结果及投票明细。

第十二条 业主应当对本人的电子投票表决意见负责，明示赞同、反对、弃权表决意见。一个专有部分登记两个以上所有权人（含两个，下同）的，应当在投票前，协商推选一人行使表决

权。同一专有部分的表决权不可拆分，在投票期间内只能投一次票，投票后不得更改。

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在本规则官方微信公众号绑定的，投票系统采用该专有部分的电子投票表决意见是共有人中第一个在系统中投票业主的意见。

第十三条 业主共同决定事项采用电子投票方式进行投票表决的，同时可以采用书面纸质投票（下称书面投票）的方式进行补充投票。采用书面投票方式进行补充投票的，业主应当在电子投票截止时间前完成书面投票。

书面投票与符合本规则的电子投票均为有效的业主决策投票，具有同等效力。但同一专有部分的业主在投票期间分别通过书面投票方式和电子投票方式进行重复投票的，业主的投票表决意见以电子投票意见为准。

第十四条 在电子投票期间采用书面投票的，应当遵守下列规定：

1.投票组织者应当在投票公告内容中，公开书面表决票或者选票的样本，告知业主领票和投票的时间、地点、方式；

2.投票组织者应当在物业管理区域内显著位置设置固定的已密封投票箱，接收业主投票，接受全体业主监督；

3.电子投票期限届满，业主书面表决票或者选票由镇街（园区）或村（居）民委员会临时保管。电子投票表决结果公示期间对投票表决结果无异议或者按照本规则规定对异议处理完毕的，镇街（园区）或村（居）民委员会应当将临时保管的业主书面表决票或者选票交还投票组织者。

第十五条 补录书面表决意见。在电子投票期间采用书面表决投票的，在电子投票截止时间之日起3个工作日内，由投票组织者会同镇街（园区）、村（居）民委员会查验和统计业主书面表决票或者选票，并将书面表决票或者选票的表决意见录入投票系统。投票系统对电子投票表决意见和书面表决意见统一计票。

书面投票补录应在唱票人、计票人、监票人在场下进行；唱票人、计票人、监票人不履行职责的，由镇街（园区）督促改正；拒不改正的，可指定工作人员代行其相关职责。

维修资金使用事项采用书面投票方式补充投票的，应当在电子投票截止时间前完成书面投票和录入投票系统工作。投票组织者负责将业主的书面投票结果录入投票系统，由投票系统完成统一计票。投票组织者对录入系统的书面表决意见结果负全部法律责任。

第五章 计票与结果公示

第十六条 投票系统在电子投票截止时间起，完成书面表决票或者选票的表决意见录入后，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。业主可以在官方微信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、专有部分面积、投票形式、表决意见等。

第十七条 参与投票表决的业主应当对当次共同决策的每项议题明示赞同、反对或弃权的表决意见。业主已明示表决意见的，该项议题投票方为有效；业主对议题未明示表决意见的，该项议题视为业主未投票，不得计入该项议题已参与表决业主的专有部分面积和人数。对于未参与当次投票表决的业主，该业主的投票权数不得计入已表决票。

第十八条 镇街（园区）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、表决明细的电子文档送达给投票组织者。

投票组织者应当自收到表决汇总结果、表决明细的当日，将表决结果、表决明细向全体业主公示。业主共同决定事项表决结果公示时间按法律、法规、规章等具体规定执行。

第十九条 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镇街（园区）提出，镇街（园区）应当按照下列规定处理：

（一）采用书面投票的，业主可以查验本人的书面表决票或者选票，但应当出示本人的有效身份证件和有效不动产权属证明。镇街（园区）或者村（居）民委员会应当将业主的书面表决票或者选票供其查验。经查验，书面表决票或者选票载明的表决意见与公示表决意见不一致的，由镇街（园区）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，可以向镇街（园区）反映并提交相应证据。镇街（园区）应当进行核实。经核实情况属实的，镇街（园区）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，业主、物业服务人、建设单位应当提交相应证据材料。镇街（园区）应当进行核实。经核实，原公示的业主投票权数不符合规定的，镇街（园区）应当重新认定业主投票权数，重新统计并通告表决结果。

第六章 附则

第二十条 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东莞市住房和城乡建设局官网（或官方微信公众账号）发布。

第二十一条 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。

第二十二条 投票系统中的投票结果应当依法保存，接受各方监督。各级物业管理部门、镇街（园区）、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。

泄露、篡改或者滥用业主信息和投票信息的，由相应主管部门依法追究法律责任，涉嫌犯罪的依法移送司法机关处理。

第二十三条 任何单位、个人不得有下列行为：

- 1.冒充业主或者指使他人冒充业主使用微信投票；
- 2.伪造或者指使他人伪造表决票、选票、业主签名、书面委托书和电子投票表决结果；
- 3.将业主信息用于与物业管理无关的活动。

第二十四条 费用。使用表决系统免费，但互联网、移动通信等运营商依法收取的服务费除外。

第二十五条 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。表决和公示涉及使用维修资金的事项，应按照维修资金管理相关规定执行。

第二十六条 电子投票是业主、业主大会表决业主共同事项表决投票方式之一，采用电子投票方式进行表决的，业主共同决定事项的表决规则仍按照现行有关法律、法规、规章以及规范性文件执行。

第二十七条 本规则自2025年10月7日起实施，有效期至2030年10月6日。