

办理结果：留作参考

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2025〕36号

对区十七届人大六次会议 第102号代表建议的答复

刘凡代表：

您提出的关于办公园区业委会投票机制的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

我局严格依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上

海市住宅物业管理规定》等法规，扎实履行自身职责：

一、依法厘清业主共同决策事项权责边界

《中华人民共和国民法典》第二百七十一条：“业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”第二百七十八条：“下列事项由业主共同决定：（一）制定和修改业主大会议事规则；（二）制定和修改管理规约；（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；（七）改建、重建建筑物及其附属设施；（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主和参与表决人数过半数的业主同意。”

依据上述条款，您提到的诸如园区停车场改造和停车收费标准调整、公共区域修缮、安保系统升级等均属于全体业主共同决定的事项，应根据业主大会表决结果执行。

二、依法规范完善业委会组建机制

《上海市住宅物业管理规定》第九十四条：“非住宅物业管

理，参照本规定执行。” **第八条**：“住宅小区，包括分期建设或者两个以上单位共同开发建设的住宅小区，其设置的配套设施设备是共用的，应当划分为一个物业管理区域。” **第十三条**：“业主大会由一个物业管理区域内的全体业主组成。” **第二十条**：“业主委员会由业主大会会议选举产生，依法履行职责。”

关于您提出的在一个物业管理区域内组建多个业委会的建议，并不符合《上海市住宅物业管理规定》中相关条款。如确需对现行法律规定进行修改或补充，建议您向市房屋管理部门反映，或向上海市人大及其常委会提出立法议案。我局将依法履行自身职责。

三、强化属地协同与监督指导机制

《上海市住宅物业管理规定》 **第四条**：“区房屋行政管理部门负责本辖区内物业管理的监督管理，指导和监督乡、镇人民政府和街道办事处实施与物业管理相关的行政管理工作。” **第五条**：“乡、镇人民政府和街道办事处应当建立本辖区住宅小区综合管理工作制度，协调和处理辖区内物业管理综合事务和纠纷；其设立的房屋管理事务机构（以下简称房管机构）承担房屋管理的相关具体事务。乡、镇人民政府和街道办事处履行以下职责：（一）指导和监督业主大会、业主委员会的组建和换届选举，办理相关备案手续；（二）指导和监督业主大会、业主委员会的日常运作，对业主大会筹备组（以下简称筹备组）成员、业主委员会成员和业主委员换届选举小区成员进行培训；（三）参加物业承接查验，

指导和监督辖区内物业管理项目的移交和接管工作；（四）办理物业服务合同备案，对物业管理区域内的物业服务实施日常监督检查，指导和督促物业服务企业履行法定的义务；（五）监督业主、使用人按照规定使用和维护物业；（六）建立物业管理纠纷调解和投诉、举报处理机制，调解物业管理纠纷，处理物业管理相关投诉和举报；（七）建立物业应急服务保障机制；（八）法律、法规规章规定的其他职责。” **第三十六条：**“居民委员会、村民委员会设立的人民调解委员会，可以依法调解本地区业主、业主委员会、物业服务企业之间的物业管理纠纷。”

依据上述条款，我局将进一步加强对街镇相关业务的指导工作，定期组织法规培训，提升履职能力；针对园区重大事项，建议属地街镇、居委会主动牵头搭建联席会议平台，确保决策透明合规，切实维护业主合法权益与社区和谐稳定。

下一步，我局将结合党建引领基层治理要求，协同属地街镇推动物业管理与社区治理深度融合，进一步提升业主自治效能与园区治理水平。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2025年3月14日

