



物业服务委法律资讯

2024年2月刊 总第24期

第十一届深圳律师协会物业服务法律专业委员会 汇编

主编：周强律师

目录

一、 法律法规及行业政策	1
1、 中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	1
2、 《广东省城市绿化条例》（2023年修订）于2024年1月1日正式实施	3
3、 《贵阳市房屋专项维修资金管理条例》（2023年制订）于2024年5月1日正式实施	15
二、 典型案例：物业公司未经业主表决，擅自启动维修程序，且在后续鉴定、招标等程序中，均没有业主方代表的参与及监督，构成违约，应承担违约责任。	30
三、 物业知识问答	32
1、 业主大会选聘新的物业服务企业，业主委员会有哪些职责？ .	32
2、 居委会根据指定实施代行业主委员会活动的各工作事项，应通过何种方式做出相关决定？具体有哪些要求？	33
3、 正在施行居代业的住宅区是否可以在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组？	34

一、法律法规及行业政策

1、中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产行业合理融资需求，有效防范化解风险，现将有关要求通知如下。

一、明确业务管理口径

本通知所称经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。除本通知所称经营性物业贷款外，其他贷款仍按现行政策执行。

二、坚持依法合规展业

商业银行要按照市场化、法治化原则，依法合规开展经营性物业贷款业务。符合本通知定义的经营性物业贷款应纳入房地产贷款统计。

经营性物业贷款的借款人须依法成立，承贷物业应产权清晰，无复杂的债权债务关系。经营性物业贷款的借款人可以为房地产开发企业。

经营性物业贷款可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。经营性物业贷款在发放前应明确贷款用途。2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的 70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等要素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过 10 年，最长不得超过 15 年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少 5 年。

经营性物业贷款第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。商业银行应与借款人在贷款合同中约定资金管理账户，承贷物业经营收入原则上均应进入该账户，优先用于偿还当期贷款本息。商业银行要加强对承贷物业经营收支情况的监测，保障信贷资金安全。

商业银行发放经营性物业贷款应以承贷物业作为抵押品。结合第三方评估公司价值评估情况等，审慎确定物业评估价值。借款人与承贷物业实际经营管理主体不一致的，可将承贷物业实际经营管理主体作为共同借款人或连带责任保证担保人。

三、加强风险管理

商业银行应将经营性物业贷款纳入对借款人及其所在集团客户

的统一授信管理，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障信贷资金安全，支持通过银团贷款模式分散风险。

商业银行应严格开展贷前调查和贷中审查，科学区分房地产开发企业与集团控股公司风险，承贷物业有共同产权人或第三方权利人的，贷款前应取得其书面同意。

商业银行应加强贷款投放后的管理，严防贷款被挪用；及时对物业经营及价值情况开展跟踪评估，严密监测借款人及集团公司经营、财务、信用、担保、融资变化等重要信息，全面掌握各种影响贷款安全的风险因素，并采取针对性的风险缓释和保全措施。

中国人民银行、金融监管总局各分支机构要加强经营性物业贷款监管，指导督促商业银行严格落实本通知要求，依法合规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

中国人民银行办公厅

国家金融监督管理总局办公厅

2024年1月24日

附：做好经营性物业贷款管理 满足房地产企业合理融资需求

（来源：国家金融监督管理总局网站，网站链接：

<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1149293&itemId=915>）

2、《广东省城市绿化条例》

广东省第十四届人民代表大会常务委员会

公 告（第 16 号）

《广东省城市绿化条例》已由广东省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议于2023年11月23日修订通过，现将修订后的《广东省城市绿化条例》公布，自2024年1月1日起施行。

广东省人民代表大会常务委员会

2023年11月23日

广东省城市绿化条例

（1999年11月27日广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 根据2004年7月29日广东省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈广东省对外加工装配业务条例〉等十项法规中有关行政许可条款的决定》第一次修正 根据2012年7月26日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈广东省民营科技企业管理条例〉等二十三项法规的决定》第二次修正 根据2014年11月26日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等十项地方性法规的决定》第三次修正 2023年11月23日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议修订）

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 规划和建设
- 第三章 保护和管理
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

第一章 总 则

第一条 为了推动城市绿化事业高质量发展，促进科学、生态、节俭绿化，增进人民身心健康，根据有关法律、行政法规，结合本省

实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域城镇开发边界内的城市绿化的规划、建设、保护和管理。

城镇开发边界外纳入城市绿地系统规划的城市绿地，其绿化的规划、建设、保护和管理，依照本条例的有关规定执行。

法律、法规对林地、公路等绿化工作另有规定的，从其规定。

第三条 县级以上人民政府应当统筹做好城市绿化工作，将其纳入国民经济和社会发展规划，安排资金用于城市绿化。

县级以上人民政府应当推进绿美广东生态建设，依托自然资源和人文特色，利用植被、湿地、河涌、绿地、人文景观等资源，建设绿道、碧道、生态廊道和古驿道。

镇人民政府和街道办事处按照各自职责做好本辖区内的城市绿化工作，推进绿美广东生态建设。

第四条 省人民政府住房城乡建设主管部门是全省城市绿化主管部门，负责全省城市绿化管理工作，组织实施本条例。

市、县（区）人民政府城市绿化主管部门负责本行政区域内城市绿化工作。

县级以上人民政府自然资源、生态环境、交通运输、水利、文化和旅游、林业等有关部门在各自职责范围内做好城市绿化相关工作。

第五条 县级以上人民政府应当推动城市绿化科学研究和成果转化，开展重要乡土树种草种资源收集保护、开发利用、种苗繁育等关键技术和设施研发，推广应用绿化先进技术，发展岭南特色乡土植物。

第六条 县级以上人民政府城市绿化主管部门应当会同相关部门利用信息化技术，开展绿化资源、外来入侵物种、病虫害等的调查、

监测，按照规定实行数据共享。

鼓励县级以上人民政府城市绿化主管部门建立和完善绿化管理系统。

第七条 各级人民政府应当结合每年全国植树节和省义务植树活动月，组织各行各业和公民开展城市绿化活动；建立健全社会资本参与机制，鼓励、引导社会资本参与城市绿化工作。

支持城市绿化相关行业协会建立健全行业自律制度，组织开展行业培训，推动行业科技创新。

鼓励单位和个人通过造林绿化、抚育管护、自然保护、认种认养、设施修建、捐资捐物、志愿服务等形式参与城市绿化。

第八条 任何单位和个人都有权对破坏城市绿化的行为进行劝阻、投诉和举报。

县级以上人民政府城市绿化主管部门应当主动向社会公开城市绿化的规划、建设、保护和管理等相关信息，向社会公布统一受理投诉、举报的方式和途径。

第九条 各级人民政府应当普及城市绿化相关知识和法律法规，加强城市绿化宣传教育，引导社会公众参与城市绿化事业，提高社会各界爱绿植绿护绿意识。

鼓励和支持广播、电视、报刊、互联网等新闻媒体以及基层群众性自治组织、企业事业单位、志愿者等开展城市绿化、全民义务植树等宣传活动。

第二章 规划和建设

第十条 市、县人民政府城市绿化主管部门应当根据国土空间规划组织编制城市绿地系统规划，报本级人民政府审批。经批准的城市绿地系统规划应当报上一级人民政府城市绿化主管部门备案，并纳入

同级国土空间基础信息平台，叠加至国土空间规划“一张图”上。

城市绿地系统规划应当突出岭南特色，适应当地气候特点，科学规定各类城市绿地指标，合理安排各类绿地的空间布局，满足城市健康、安全、宜居的要求。城镇开发边界外具有生态系统及自然文化资源保护、休闲游憩、安全防护隔离、园林苗木生产等功能的各类城市绿地，按照规定纳入城市绿地系统规划。

经批准的城市绿地系统规划不得擅自变更；确需变更的，应当按照原审批程序报批并备案。

城市绿地系统规划的编制、变更应当采取论证会、听证会等形式听取社会公众、有关部门、专家的意见。

市、县人民政府应当建立城市绿地系统规划实施情况评估机制，定期对规划实施成效进行全面评估。

第十一条 城市人均公共绿地面积、绿化覆盖率和各类用地绿地率等绿化指标，按照国家规定执行。

公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地的绿地率应当根据用地面积、形状、功能类型等具体确定。

第十二条 城市绿化应当科学选择绿化树种，优先采用优良乡土树种。

省人民政府城市绿化主管部门应当科学制定、定期公布全省城市绿化适用树种名录，并动态调整。名录应当优先选用乡土树种。名录的编制、调整应当组织专家论证，并征求社会公众的意见。

城市绿化建设使用名录外树种的，所在地城市绿化主管部门应当组织专家论证。

第十三条 县级以上人民政府应当组织有关部门加强城市绿化中的外来入侵物种防控工作，保护生物多样性，加强植物检疫，在种

植前进行消杀除害。

第十四条 政府投资的城市绿化工程、工程建设项目的附属绿化工程的设计方案，应当有城市绿化主管部门参加审查。

对政府投资的城市绿化工程，城市绿化主管部门应当会同相关部门对设计方案的用地、用水、技术措施等进行合理性评价，并监督实施。

第十五条 城市绿化工程依法应当实行招标的，招标文件中应当按照规定明确投标人需具备与城市绿化工程相匹配的履约能力要求，资格审查委员会、评标委员会应当包含园林绿化专家。

第十六条 城市绿化建设应当兼顾道路、管线安全使用和树木的正常生长，与地上地下的管线及其他设施保持国家标准规定的安全间距。

第十七条 城市绿化工程竣工后，建设单位应当及时组织验收，并通知项目所在地城市绿化主管部门；城市绿化主管部门或者其委托的质量安全监督机构应当按照有关规定监督工程竣工验收。

第十八条 工程建设项目的附属绿化工程应当与主体工程同时完成；确因不可抗力等特殊原因不能同时完成的，完成时间不得迟于不可抗力结束后植物种植的下一个周期。

第十九条 各级人民政府应当完善边角地、空闲土地绿化激励政策，利用边角地、空闲土地等改造建设口袋公园。

城市绿化范围内建设用地暂时不能开工超过三个月的，建设单位应当按照规定进行临时绿化、铺装或者遮盖。临时绿化的具体办法由省人民政府城市绿化主管部门另行制定。

第二十条 各级人民政府应当按照节约和集约利用土地的原则推进城市绿化，加强现有绿地和树木的保护，避免盲目大规模更换树

种和绿地改造。

各级人民政府应当科学配置绿化植物，推广垂直绿化、屋顶绿化、桥梁绿化等形式的立体绿化和家庭绿植。政府投资建设的公共建筑、市政公用设施等，在符合公共安全的情况下，适宜采取立体绿化的，应当实施立体绿化。

各级人民政府应当推广节水节能绿化技术，鼓励采用透气透水的环保型材料。

第二十一条 县级以上人民政府应当结合原有的地形、地貌、水体、植被和历史文化遗址等自然、人文条件，开展城市河道、景观水体护坡驳岸的绿化与修复，推进绿化、水域、道路融合。

第二十二条 新建、扩建道路应当种植行道树。行道树应当按照有关技术规范种植，符合行车视线、行车净空、道路照明和行人通行的要求，兼顾景观、人文、生态效益。

城市绿化主管部门应当结合本地实际加强林荫路的建设与保护。有条件的地方可以建立健全本地特色风貌林荫路的保护管理制度。

第二十三条 支持城市绿地开放共享，增加社会公众休闲娱乐的绿色空间。城市绿化主管部门应当完善相关配套服务设施。

鼓励有条件的机关、企业事业单位向社会开放共享本单位附属绿地。

第三章 保护和管理

第二十四条 居住区绿地的保护和管理，由提供管理服务的物业服务人按照物业服务合同约定负责；没有物业服务人或者物业服务合同没有约定的，在镇人民政府、街道办事处指导下，由业主或者业主委员会负责。其他城市绿地的保护和管理责任人，按照国家有关规定确定；没有规定的，城市绿化主管部门为城市绿地的保护和管理责任

人。

城市绿地的保护和管理责任人应当建立健全绿化管理制度，及时修剪影响人身、房屋、交通和管线安全的树木，及时扑灭植物疫情。树木修剪应当按照相关标准和技术规范进行。

城市绿化主管部门应当制定树木迁移、修剪等城市绿地保护和管理工作的相关技术规范并加强指导、培训，对城市绿地的保护和管理工作进行检查、监督。

第二十五条 工程建设项目应当最大限度避免迁移、砍伐树木；无法避免的，应当在立项或者规划许可阶段、初步设计阶段相关文件中编制树木保护专章。

工程建设项目涉及树木保护、迁移、砍伐的，所需经费应当纳入项目预算。

第二十六条 因建设或者其他特殊需要临时占用城市绿地的，应当按照下列规定经城市绿化主管部门同意，并依法办理临时用地手续：

（一）同一项目占用面积不足一千五百平方米的，经所在地县级人民政府城市绿化主管部门同意；

（二）同一项目占用面积一千五百平方米以上的，经地级以上市人民政府城市绿化主管部门同意；占用面积七千平方米以上的，地级以上市人民政府城市绿化主管部门同意前应当报告地级以上市人民政府。

临时占用城市绿地的期限一般不得超过二年，能源、交通、水利等建设周期较长的基础设施项目占用期限不得超过四年；法律、行政法规另有规定的除外。

占用期满后，建设单位应当按照规定的期限、质量要求恢复绿地。

城市绿化主管部门应当定期检查临时占用绿地情况，及时纠正超期占用、挪作他用等情形，督促建设单位按期恢复绿地及保证绿地恢复质量。

第二十七条 在城市绿地配置交通设施或者供排水、电力、通信等公共设施设备，办理相关手续时应当征求城市绿化主管部门意见；属于改变城市绿地使用性质的，应当依法报城市绿化主管部门审批。

第二十八条 属于下列情形之一的，经批准可以迁移树木；确无迁移价值的，经批准可以砍伐树木：

（一）对人身安全、公共安全构成威胁或者严重影响居住采光、通风，通过修剪不能有效治理的；

（二）城市建设或者城市基础设施维护需要的；

（三）因树木生长抚育需要的；

（四）发生检疫性病虫害或者其他严重病虫害，未能有效治理的；

（五）树木已经死亡的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

砍伐城市树木应当按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。

迁移生产绿地树木、个人自有房屋庭院内零星树木的，不需要办理审批手续。

第二十九条 同一项目或者同一事由迁移、砍伐树木，按照下列规定办理：

（一）迁移、砍伐二百株以上树木或者历史名园等重要场所树木的，由地级以上市人民政府城市绿化主管部门审核后，报地级以上市人民政府批准；

（二）迁移、砍伐五十株以上二百株以下树木、胸径大于五十厘

米十株以上树木或者胸径八十厘米以上树木的，报地级以上市人民政府城市绿化主管部门批准；

（三）迁移、砍伐本款第一项、第二项规定以外树木的，报县级人民政府城市绿化主管部门批准。

城市绿化主管部门在批准前，应当进行现场查勘、征求社会公众意见，并进行公示，公示时间不得少于七日。属于砍伐树木的，应当征求专家意见；属于本条第一款第一项、第二项规定情形的，应当组织专家论证。

城市绿化主管部门应当依法定期向社会公开迁移、砍伐城市树木的审批、监督检查情况。

第三十条 经批准迁移树木的，申请人应当落实树木迁移地点，承担迁移和养护费用，采取保护措施，并于迁移完成后十五日内将迁移数量、树种、胸径、移植地点和养护管理等信息资料报批准迁移的城市绿化主管部门。

城市绿化主管部门应当指导和监督迁移树木的养护和管理。树木迁移后一年内未成活的，城市绿化主管部门应当督促申请人补植相应的树木。

第三十一条 因抢险救灾、处理突发事件等紧急情况，需要临时占用绿地或者迁移、砍伐树木的，可以先行实施。相关单位应当在险情排除后五日内补办相关手续，具体办法由省人民政府城市绿化主管部门另行制定。

第三十二条 严禁砍伐或者擅自迁移、修剪古树名木。

因国家、省级重点建设项目无法避让或者无法有效保护古树名木，或者古树名木的生长状况对公众生命、财产安全可能造成重大危害，且采取防护措施后仍无法消除安全隐患，确需迁移城市古树名木

的，由地级以上市人民政府城市绿化主管部门审查同意后，提交省人民政府城市绿化主管部门审核，报省人民政府批准。

城市绿化主管部门在审查时应当组织现场查勘和专家论证，征求社会公众意见，并进行公示，公示时间不少于十五日。

古树名木的生长状况对公众生命、财产安全可能造成危害的，县级以上人民政府城市绿化主管部门可以适当采取修剪、支架等防护措施消除安全隐患。

第三十三条 在城市绿地内，禁止下列行为：

- （一）刻划、敲钉、折枝、剥损树皮等损坏树木的；
- （二）损坏树木支架、栏杆、花基、供排水等绿化设施的；
- （三）以树承重、就树搭建的；
- （四）倾倒、排放有毒有害物质的；
- （五）违规停放机动车辆、堆放杂物的；
- （六）非法采石、取土的；
- （七）以水泥、沥青等硬化树穴的；
- （八）违反有关规范截除树木主干、去除树冠、破坏树木根系的；
- （九）其他破坏城市绿地及其设施和绿化植物的行为。

第三十四条 城市绿化主管部门应当对历史名园的绿化工作进行监督管理，加强岭南园林特色传统技艺的保护和传承工作，鼓励创新和推广地方传统园林技艺。

第三十五条 县级以上人民政府应当按照国家规定建立城市绿化垃圾处理和资源化利用体系，提高城市绿化垃圾收运处理能力和资源化利用水平。

第四章 法律责任

第三十六条 城市绿化主管部门和其他有关部门、城市绿地管理

单位及其工作人员违反本条例，有下列行为之一的，由有权机关责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反本条例第二十六条第四款规定，未督促临时占用绿地恢复工作的；

（二）违反本条例第十条第四款、第十二条第二款、第二十九条第二款、第三十二条第三款规定，未向社会征求意见或者未向社会公示的；

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第三十七条 违反本条例第十八条规定，未在规定时间内完成附属绿化工程建设的，由县级以上人民政府城市绿化主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按照未完成建设的绿化建设预算费用的一倍至三倍处以罚款。

第三十八条 违反本条例第二十六条第一款、第二款、第三款规定，擅自占用城市绿地、逾期临时占用城市绿地或者未按照规定的期限、质量要求恢复绿地的，由县级以上人民政府城市绿化主管部门责令限期退还、恢复原状，并可以按照占用面积处以每平方米三百元以上六百元以下罚款；造成损失的，应当负赔偿责任。

第三十九条 违反本条例第二十八条第一款规定，未经批准砍伐、迁移树木的，由县级以上人民政府城市绿化主管部门责令停止侵害，可以处每株二千元以上二万元以下罚款；造成损失的，应当负赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

违反本条例第三十二条第一款规定，砍伐或者擅自迁移、修剪古树名木的，按照《广东省森林保护管理条例》的有关规定处理。

第四十条 违反本条例第三十三条规定的，由县级以上人民政府城市绿化主管部门责令停止侵害，并按照规定予以处罚；造成损失的，应当负赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）违反第一项至第七项和第九项规定的，可以处二百元以上二千元以下罚款；导致树木死亡的，可以处每株一千元以上一万元以下罚款；

（二）违反第八项规定的，可以处每株一千元以上一万元以下罚款；导致树木死亡的，可以处每株二千元以上二万元以下罚款。

第五章 附 则

第四十一条 本条例下列用语的含义是：

（一）城市绿地，是指城市中以植被为主要形态，并对生态、游憩、景观、防护具有积极作用各类绿地的总称。

（二）城市绿化工程，是指新建、改建、扩建公园绿地、防护绿地、广场用地、附属绿地、区域绿地。

第四十二条 本条例自 2024 年 1 月 1 日起施行。

（来源：广东人大网，网站链接：

https://www.gdpc.gov.cn/gdrdw/zyfb/ggtz/content/post_195177.html）

3、《贵阳市房屋专项维修资金管理条例》

2023 年 4 月 26 日贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第十次会议通过 2023 年 11 月 29 日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准）

目 录

第一章 总 则

第二章 归 集

第三章 管 理

第四章 使 用

第五章 监 督

第六章 法律责任

第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域国有土地范围内商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋以及相关配套建筑的房屋专项维修资金（以下简称维修资金）的归集、管理、使用和监督。

售后公有住房、租赁型保障性住房维修资金的归集、管理、使用和监督，执行国家有关规定。

第三条 维修资金属于业主所有，实行统一归集、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 市人民政府住房城乡建设主管部门负责全市维修资金的监督管理工作；负责云岩区、南明区、乌当区、观山湖区行政区域和贵阳国家高新技术产业开发区管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

云岩区、南明区、乌当区、观山湖区人民政府住房城乡建设主管部门和贵阳国家高新技术产业开发区管委会按照职责，参与本行政区域或者管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等相关工作；其

他县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

贵阳国家经济技术开发区管委会（以下简称经开区管委会）负责其管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

综合行政执法、审计、财政、市场监管、自然资源和规划等部门以及消防救援机构，乡镇人民政府、街道办事处，应当按照各自职责做好维修资金监督管理的相关工作。

第二章 归 集

第五条 同一物业管理区域内，拥有两个以上业主的住宅、非住宅，应当统一设立维修资金，并按照本条例规定交存。

第六条 首期维修资金，按照下列规定计算：

（一）配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 8% 计算；

（二）相关配套建筑和未配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 5% 计算。

建筑安装工程每平方米成本控制价，由市人民政府住房城乡建设主管部门合理确定并适时发布。

第七条 首期维修资金，按照下列规定一次性存入维修资金专户：

（一）出售的商品房、非租赁型保障性住房，由购房人按照国家有关规定交存；

（二）未出售的商品房、非租赁型保障性住房，由开发建设单位作为业主在办理不动产首次登记前按照实际测量的建筑面积交存；

（三）统一建设用于安置的房屋，应当在房屋交付时交存，但因征收以产权调换的房屋，由被征收人在签订产权调换协议时交存；

（四）相关配套建筑，由开发建设单位在办理房屋不动产首次登记前交存。

前款规定情形以外已设立维修资金的物业管理区域，业主未交存首期维修资金的，应当按照本条例规定及时将首期维修资金存入专户。

未按照本条例规定足额交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人或者被征收人。

第八条 业主分户账面维修资金余额不足首期应交额 30%的，维修资金代管机构或者业主委员会应当告知业主及时续交。

设立业主大会的，续交方案由业主大会决定，必要时乡镇人民政府或者街道办事处给予指导。

未设立业主大会的，由相关业主在乡镇人民政府、街道办事处指导下拟订续交方案，经业主依法表决同意后实施。

第九条 从未交纳过维修资金的老旧小区，业主可以交纳，交纳方案由业主大会依法决定。

第十条 维修资金自存入维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行）之日起，每年按照中国人民银行的有关规定计息，定期计入维修资金分户账。

维修资金专户实际收到的全部增值收益每年分配到分户账，具体办法由市人民政府制定。

第三章 管 理

第十一条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未划转自管维修资金的，维修资金由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代为集中管理，所需工作经费列入同级财政预算予以保障。

第十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当按照资金安全、服务优质、科学评估和公平公开的原则，择优选择商业银行作为维修资金的专户管理银行，并向社会公布，依法签订委托管理合同，明确双方权利义务。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当按照职责，在专户管理银行开立本行政区域或者管理范围的维修资金专户，以物业管理区域或者幢为单位设账，以房屋门户号设分户账。

业主大会决定划转自管维修资金的，应当按照前款规定在专户管理银行开立维修资金专户。

专户管理银行按照合同约定，负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事务。

第十三条 业主大会决定划转自管维修资金的，应当在管理规约中约定下列事项：

- （一）维修资金专户开立、划转；
- （二）维修资金自管账户核算，或者委托依法设立的第三方专业机构管理账目；
- （三）维修资金的续交、应急使用和存储；
- （四）定期向业主大会报告维修资金管理使用情况；
- （五）违反管理规约应当承担的责任；
- （六）业主表决方式；
- （七）维修资金的其他重大事项。

业主大会未决定划转自管维修资金的，也应当在管理规约中约定维修资金的续交、应急使用、业主表决方式等事项。

管理规约应当向业主公示，公示期不少于7日。公示期满后，业主委员会应当组织召开业主大会，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。本条第一款第三项、第二款规定的续交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；本条第一款、第二款规定的除续交之外的其他事项应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

管理规约按照前款规定表决同意后，业主委员会应当形成业主大会决定和相关印证资料，报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会备案。

管理规约约定事项发生变更的，应当按照本条规定就变更事项重新公示、表决并备案。

受理备案的住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当将有关情况书面告知乡镇人民政府或者街道办事处。

第十四条 业主大会决定划转自管维修资金的，业主委员会应当持下列资料到有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会办理维修资金划转手续：

- （一）维修资金划转自管报告；
- （二）业主大会表决同意的维修资金自管方案和管理制度；
- （三）业主分户清册；
- （四）业主委员会主任或者副主任私章，业主委员会财务专用章印鉴；
- （五）物业服务合同或者物业自管方案。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自收到相关资料之日起5日内，通过部门内部核查、网络核验等方式核查管理规约、业主大会及业主委员会成立的情况，资料齐备的，出具维修资金划转告知书。

业主委员会应当持维修资金开户申请、划转告知书到专户管理银行办理自管专户开立手续。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自自管专户开立之日起5日内，将代管的该物业管理区域或者幢的维修资金余额划转至自管专户，并将有关账目移交业主委员会。

维修资金划转业主大会自管后，需要重新由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管的，应当经业主大会决定。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当加强对业主大会自管维修资金情况的指导、监督。

第十五条 维修资金划转业主大会自管后，有下列情形之一的，业主委员会应当持相应的变更资料到专户管理银行办理账户信息变更手续：

- （一）业主委员会变更的；
- （二）物业服务企业变更的；
- （三）其他变更的情形。

第十六条 房屋所有权转让时，该房屋分户账结余的维修资金随房屋所有权同时转让。

已交存维修资金，房屋因被征收或者其他原因灭失，或者与开发建设单位签订商品房买卖合同后解除合同的，相关当事人应当持本人合法有效证件到有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会办理结余维修资金退还手续。

第四章 使用

第十七条 维修资金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第十八条 房屋共用部位维修、更新、改造的范围包括下列情形：

- （一）屋面防水层破损或者渗漏的；
- （二）楼体外墙雨水渗漏导致外墙内表面浸湿的；
- （三）地下室、电梯底坑渗漏或者积水的；
- （四）楼体外墙外装饰层裂缝、脱落或者空鼓率超过国家标准规范的；
- （五）增加保温层、建筑保温层破损或者脱落，建筑保温不良导致楼体外墙内表面潮湿、结露、结霜或者霉变的；
- （六）楼梯间、公共走廊的装饰层开裂、锈蚀、起泡、翘皮、脱落或者被污染的；
- （七）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙或者院门破损的；
- （八）公共区域门窗或者窗纱普遍破损的；
- （九）其他需要维修、更新、改造的情形。

第十九条 房屋共用设施设备维修、更新、改造的范围包括下列情形：

- （一）电梯或者其部件需要维修或者更换的；
- （二）避雷设施设备不能满足安全要求的；
- （三）楼内排水、排污设施设备故障、损坏、漏水或者锈蚀的；
- （四）消防设施设备功能障碍，或者其部分设备、部件损坏影响正常使用的；
- （五）监控设施设备损坏不能正常使用的；

（六）非专业经营单位管理的供水设施设备及其部件磨损、漏水或者锈蚀，配电设备部分电缆、电线或者配电箱（柜）元件损坏的；

（七）其他需要维修、更新、改造的情形。

第二十条 使用维修资金，由业主依法约定；没有约定或者约定不明确的，应当按照谁受益谁承担的原则和下列规定分摊：

（一）属于全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；

（五）属于其他情况的共用部位、共用设施设备，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

未出售的房屋，由开发建设单位作为业主按照未出售房屋建筑面积的比例承担。

业主分户账维修资金余额不足支付分摊工程费用的，应当由该业主直接补足分摊工程费用的差额部分。

第二十一条 需要使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）业主、业主委员会或者物业服务企业作为使用申请人根据维修、更新或者改造的项目情况提出使用方案，详细说明使用原因、施工范围、施工计划、经费预算、付款方式、分摊列支范围及明细、工程造价评审情况等内容，并向分摊列支范围的业主公示，公示期不少于7日；

（二）使用方案公示期满，由业主委员会组织分摊列支范围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，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，表决结果向业主公示，公示期不少于 7 日；

（三）使用方案表决通过并公示后，使用申请人应当结合使用方案依法签订施工合同，并将使用方案、施工合同报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会；

（四）住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起 3 个工作日内，按照不高于施工合同约定金额的 50% 拨付预付资金；业主大会自管维修资金的，业主委员会应当自使用方案、施工合同报住房城乡建设主管部门或者经开区管委会之日起 3 个工作日内，按照不高于施工合同约定金额的 50% 拨付预付资金；

（五）项目竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示，公示期不少于 7 日；公示期满无异议或者异议不成立的，使用申请人持项目验收合格相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会提出拨付结算资金；

（六）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会应当自收到相关资料之日起 3 个工作日内拨付结算资金；业主大会自管维修资金，业主委员会作为使用申请人的，直接拨付结算资金。

前款第二项中，未成立业主委员会或者业主委员会不组织业主表决的，业主或者物业服务企业可以在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处指导监督下进行表决。

预算资金和结算资金，应当直接拨付至施工合同约定的项目勘察、设计、施工、监理或者材料、设备供应等单位账户。

第二十二条 业主委员会应当自业主大会成立之日起 60 日内组织编制维修资金应急使用预案。本条例施行前已成立业主大会但未制定应急使用预案的，业主委员会应当自本条例施行之日起 60 日内组织编制。

未成立业主大会的，乡镇人民政府或者街道办事处应当及时组织编制应急使用预案。

应急使用预案应当由维修资金分摊列支范围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，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，并向业主公示，公示期不少于 7 日。

应急使用预案公示期满无异议或者异议不成立的，自公示期满之日起 30 日内，由业主委员会、乡镇人民政府或者街道办事处报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当拟订应急使用预案示范文本并公布。

第二十三条 有下列情形之一的，严重影响业主生活，或者危及人身安全，属于本条例规定的紧急情况：

- （一）电梯故障危及人身安全，或者无法正常使用的；
- （二）屋面防水层、楼体外墙渗漏和楼体外墙墙面有脱落危险的；
- （三）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- （四）非专业经营单位管理的供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断，供配电设施设备发生故障造成停电或者漏电的；
- （五）消防设施设备严重损坏已不具备防火灭火功能的；
- （六）其他严重影响业主生活或者危及人身安全的情形。

第二十四条 按照应急使用预案，需要立即使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）使用申请人提出使用方案，经所在地乡镇人民政府或者街道办事处核实，报有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会；

（二）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会应当按照本条例第二十一条第一款第四项规定比例拨付预付资金。项目竣工后，按照本条例第二十一条第一款第五项、第六项规定程序拨付结算资金。

电梯发生紧急情况需要使用维修资金的，按照《贵州省电梯条例》规定的程序处理。

第二十五条 电梯、消防设施设备的维修、更新或者改造，使用申请人需要协助解决有关问题或者提供相关技术指导的，市场监管部门或者消防救援机构应当及时提供相应咨询服务。

电梯的维修、更新或者改造不需要通过技术手段进行安全评估的，市场监管部门应当出具核实意见；需要通过技术手段进行安全评估的，使用申请人联系电梯检验检测机构有困难的，市场监管部门应当给予协调。

第二十六条 属于维修资金支付范围，物业服务企业已垫资实施维修、更新或者改造的，应当将垫资结算情况、工程造价评审报告、相关票据等按照本条例第二十一条第一款第二项规定表决通过并公示，报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起3个工作日内拨付资金。

业主大会自管维修资金的，物业服务企业按照本条第一款规定完成资料报送后，向业主委员会申请拨付资金，业主委员会应当自收到申请之日起3个工作日内拨付资金。

第二十七条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备维修、养护费用；

（三）因人为损坏应当由当事人承担的房屋共用部位、共用设施设备修复费用；

（四）按照物业服务合同约定，属于物业服务内容的房屋共用部位、共用设施设备的有关维修、养护费用。

第二十八条 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用房屋共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益，业主大会决定的除外；

（四）房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第五章 监 督

第二十九条 使用申请人应当对使用维修资金提供资料的真实性、合法性负责。

使用申请人不得虚列工程项目或者工程量，不得将已拨付的维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他工程。

第三十条 使用维修资金 10 万元以上的，应当引入具有资质的第三方机构评审，评审费用由维修资金列支，但业主大会决定不聘请评审机构的除外。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律、法规、标准规范和合同约定提供服务，不得伙同使用申请人、施工单位或者其他管理人弄虚作假损害业主合法权益。

维修资金使用和工程施工过程中，分摊列支维修资金的业主可以推荐代表或者聘请专业人员参与全程监督。

第三十一条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会在保证维修资金正常使用的前提下，可以将其代管或者自管的维修资金转存专户管理银行定期存款，或者依法购买一级市场新发行的国债并持有到期，不得用于其他投资。

禁止将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立维修资金公共服务平台将全市维修资金的交存、使用、划转、对账、查询等纳入平台管理。

第三十三条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会代管维修资金的，其管理、使用应当依法接受审计机关的审计监督；维修资金财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定，并接受财政主管部门的监督。

业主大会自管维修资金的，业主委员会应当按年度将维修资金使用情况向全体业主公示。

第六章 法律责任

第三十四条 开发建设单位违反本条例第七条第一款第二项或者第四项规定，未交存首期维修资金的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以应交数额 0.5 倍以上 2 倍以下罚款。

第三十五条 开发建设单位未按照本条例第二十条规定分摊维修、更新或者改造费用的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十六条 物业服务企业违反本条例第二十九条第二款规定，虚列工程项目或者工程量的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以虚列或者虚增金额 1 倍以上 2 倍以下罚款。

业主委员会或者相关业主有前款行为的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对业主委员会成员或者相关业主给予警告。

第三十七条 违反本规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第三十八条 住房城乡建设主管部门和其他有关部门及其工作人员不履行本条例规定职责或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附 则

第三十九条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。

（来源：贵阳市人民代表大会常务委员会，网站链接：

http://www.gzrd.gov.cn/dfdfg/szdfxfg/202312/t20231219_83370254.html

二、典型案例：物业公司未经业主表决，擅自启动维修程序，且在后续鉴定、招标等程序中，均没有业主方代表的参与及监督，构成违约，应承担违约责任。

【案例索引】人民法院报 2023 年 8 月 11 日第 3 版

【案例要旨】物业公司对楼栋的楼顶屋面瓦片进行维护和管理，需要接受业主的监督。其未经业主表决，擅自启动维修程序，且在后续就楼栋楼顶屋面瓦片维修事宜展开的鉴定、招标等程序中，均没有业主方代表的参与及监督，损害了业主的知情权、表决权等合法权益，构成违约，应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等相应的违约责任。

【案例全文】刘某某等诉物业公司物业服务合同纠纷案

近日，广东省广州市中级人民法院二审审结一起物业服务合同纠纷案。

广州市某小区的楼栋顶层屋面为斜顶式设计，屋面均铺设了装饰性瓦片，风格统一，颇为美观。2018 年，有业主发现小区 F 栋楼顶屋面瓦片存在个别松动情况，遂通过信访渠道向区住建局反映。区住建局依职能提供政策咨询和业务指导，认为物业公司应抓紧时间维修屋面瓦片，紧急情况下可以启动应急维修资金。

2021 年 3 月，物业公司启动应急维修资金使用程序，单方委托某鉴定机构对 F 栋楼顶屋面进行了鉴定。鉴定机构出具鉴定意见：F 栋楼顶屋面局部瓦片存在开裂、破损、脱落及缺失现象，个别残存瓦片呈脱落趋势，有安全隐患，认定屋面构件为一般损坏，应尽快对损坏部位做修缮处理。随后，物业公司在广州市物业专项维修资金信息管理系统登记创设“F 栋楼顶屋面瓦片修复工程”项目并进行预算审价。

2021 年 6 月，物业公司发出邀请招标文件，某装饰公司中标。双方

经协商,制定了“铲除F栋楼顶原屋面的瓦片及其松脱的砂浆结合层,重新做防水层及涂料装饰”的维修方案。F栋分为三个单元,物业公司仅在二单元一楼大堂张贴了公示维修方案。

2021年11月,某装饰公司在未取得施工许可证的情况下,铲除了F栋楼顶屋面部分瓦片,拟以刷涂料的方式进行维修,在刷涂料时,被F栋的刘某某等业主阻止。

2022年3月,刘某某等78户业主向法院提起诉讼,认为物业公司未经业主同意擅自施工并动用维修资金,故意毁损楼顶屋面瓦片,严重损害楼体美观并妨碍防水、排水,其行为已违反物业服务合同的约定,要求物业公司将其拆除的F栋楼顶屋面瓦片恢复原状,保持原来的外观、结构和功能。

一审法院审理后,判决驳回刘某某等78户业主的全部诉讼请求。刘某某等78户业主不服,向广州中院提起上诉。

广州中院二审判决,撤销一审判决,物业公司于判决发生法律效力之日起三十日内将其铲除的楼顶屋面瓦片恢复原状。该判决现已生效。

【法院评论】

物业公司是小区物业服务企业,与业主建立了物业服务合同关系后,对小区共有部分包括楼顶等享有共有和共同管理的权利。本案中,物业公司对案涉楼栋的楼顶屋面瓦片进行维护和管理,需要接受业主的监督。

从程序上看,楼顶屋面瓦片的维修属于重大维修,根据民法典规定,使用建筑物及其附属设施的维修资金属于应由业主共同决定事项,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,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与

表决人数过半数的业主同意后,方可启动维修程序。本案中,物业公司未经业主表决,擅自启动维修程序,刘某某等78户业主提出异议,已超过案涉楼栋126户业主的一半。在后续就案涉楼栋楼顶屋面瓦片维修事宜展开的鉴定、招标等程序中,均没有业主方代表的参与及监督,物业公司以上行为已损害了业主的知情权、表决权等合法权益。

从维修方式上看,案涉楼栋楼顶屋面瓦片仅为局部开裂破损,物业公司可以就破损开裂的瓦片进行局部的修缮和更换,或者按照房屋原始的设计,采用与屋面瓦片铲除之前一样的材料和工艺,对案涉楼栋楼顶屋面瓦片进行重新铺设,外观上与其他楼栋保持一致。现物业公司将屋面瓦片全部铲除后,采用刷涂料的方式进行维修,属于对楼宇外观的重大改变,超出了物业公司对房屋共用部位及共用设施设备进行维护和管理的合理限度,刘某某等业主有权要求物业公司将拆除的屋面瓦片恢复原状,按照楼宇当初统一的设计样式进行维修。

物业管理服务事关千家万户,是关系居民生活质量的“关键小事”,是基层社会治理的重要一环。作为业主,享有监督物业服务企业的工作、监督物业共用部位和共用设施设备专项维修资金管理使用的权利;作为物业服务企业,应当充分尊重业主的知情权、表决权、监督权等合法权益,合理适度地为小区业主提供物业管理服务,不履行或不适当履行法律、法规规定以及合同所约定的维修、养护、管理等义务的,构成违约,应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等相应的违约责任。

三、 物业知识问答

1、 业主大会选聘新的物业服务企业, 业主委员会会有哪些职责?

《深圳市物业服务招标投标指导规则》明确，业主大会是住宅区公开招标选聘物业服务企业的招标人。业主委员会作为业主大会的执行机构履行如下职责：

- （一）编制招标公告、招标文件；
- （二）发布招标公告及对招标文件进行澄清、答疑和补遗；
- （三）依照业主大会确定的招标事项组织开标、评标和定标；
- （四）依照本规则组建评标委员会和定标委员会；
- （五）依照本规则答复相关异议；
- （六）依照中标结果，以业主大会名义与中标物业服务企业签订物业服务合同；
- （七）法律、法规、规章制度及本规则规定的其他职责。

2、居委会根据指定实施代行业主委员会活动的各工作事项，应通过何种方式做出相关决定？具体有哪些要求？

根据《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》第十四条规定，居委会代行本办法第十三条之工作事项，应当通过居委会会议作出决定。居委会应当就决议事项在会议召开前向住宅区基层党组织征求意见。

居委会会议应当有三分之二以上的成员出席，作出决定时应当经全体成员过半数同意并签字确认。居委会应当自会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

居委会可以邀请住宅区基层党组织、业主、物业使用人列席会议，列席的具体人数、组织形式由居委会自行确定。

居委会应当制作会议记录并妥善保管。

3、正在施行居代业的住宅区是否可以在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组？

根据《深圳市社区居民委员会代行住宅区业主委员会职责管理办法（试行）》第二十七条规定，住宅区业主根据《条例》相关规定，在代行期间向街道办事处提请成立首次业主大会会议筹备组或者业主委员会换届小组的，街道办事处应当履行组织成立业主大会和选举业主委员会的相关职责。