



广州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU MUNICIPALITY

2019

第32期（总第821期）

广州市人民政府公报

2019 年第 32 期（总第 821 期）

2019 年 11 月 20 日

目 录

部门文件

广州市司法局关于公布 2019 年 10 月广州市部门规范性文件目录的通告 …… (1)

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市业主决策电子投票规则的通知
(穗建规字〔2019〕8 号) …… (3)

广州市交通运输局关于印发广州市停车场经营管理规范的通知
(穗交运规字〔2019〕5 号) …… (14)

广州市水务局 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市港务局
广州市林业和园林局关于印发广州市建设项目节水设施“三同时”管理
暂行办法的通知 (穗水规字〔2019〕3 号) …… (21)

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧村庄全面改造成本核算办法的
通知 (穗建规字〔2019〕13 号) …… (24)

政策解读

《广州市业主决策电子投票规则》政策解读 …… (35)

《广州市停车场经营管理规范》政策解读 …… (46)

广州市司法局文件

广州市司法局关于公布 2019 年 10 月广州市 部门规范性文件目录的通告

按照《广州市行政规范性文件管理规定》（穗府令第 52 号）第十六、二十九、三十四条的规定，行政规范性文件应当经政府法制机构合法性审查、统一编号和统一公布。现将 2019 年 10 月经市司法局合法性审查，并统一编号、统一公布的广州市部门规范性文件目录予以公布。

目录中的部门规范性文件已在《广州市人民政府公报》刊载，并可在市政府门户网站上“广州市行政规范性文件统一发布平台”中查询（<http://www.gz.gov.cn/gfxwj>）。“广州市行政规范性文件统一发布平台”中的行政规范性文件电子文本具有行政规范性文件纸质文本的同等效力。

未经市司法局合法性审查、统一编号和统一公布的广州市部门规范性文件，不得作为行政管理的依据，公民、法人和其他组织有权拒绝执行，并可向市司法局提出审查建议。欢迎社会各界对照公布目录予以监督。

附件：2019 年 10 月广州市部门规范性文件目录

广州市司法局

2019 年 11 月 8 日

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

附件

2019年10月广州市部门规范性文件目录

序号	统一编号	文号	发布机关	标 题	发布时间	有效期至
1	GZ0320190151	穗水规字〔2019〕3号	广州市水务局	广州市建设项目节水设施“三同时”管理暂行办法	2019-10-31	2022-10-30
2	GZ0320190153	穗人社规字〔2019〕7号	广州市人力资源和社会保障局	广州市人力资源和社会保障局广州市交通运输局住房和城乡水务局中国人民银行广州分行关于印发广州市建设领域施工企业工资支付保证金管理暂行办法的通知	2019-10-30	2024-10-31
3	GZ0320190150	穗气规字〔2019〕2号	广州市气象局	广州市气象局关于印发广州市雷电防护装置检测单位信用管理暂行办法的通知	2019-10-29	2023-10-31
4	GZ0320190152	穗规划资源规字〔2019〕4号	广州市规划和自然资源局	广州市规划和自然资源局关于印发广州市促进城市公共艺术建设发展暂行办法的通知	2019-10-25	2022-10-24
5	GZ0320190148	穗人社规字〔2019〕6号	广州市人力资源和社会保障局	广州市人力资源和社会保障局广州市财政局关于印发广州市就业见习基地管理暂行办法的通知	2019-10-16	2024-10-15
6	GZ0320190147	穗公规字〔2019〕7号	广州市公安局	广州市公安局关于印发广州市政策性人户管理实施办法实施细则的通知	2019-10-10	2024-10-09

GZ0320190117

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2019〕8号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 业主决策电子投票规则的通知

各有关单位：

为贯彻落实打造共建共治共享的社会治理格局精神，依法保障业主对共同决定事项的表决权，落实提高社会治理智能化水平要求，通过网络化信息化提升业主行使表决权的便利程度，更好地保障业主权利，我局制定了《广州市业主决策电子投票规则》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请径向我局反映。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局

2019年8月6日

广州市业主决策电子投票规则

第一条 为贯彻落实打造共建共治共享的社会治理格局精神，依法保障业主对

(本文与正式文件同等效力)

共同决定事项的表决权，落实提高社会治理智能化水平要求，通过网络化信息化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《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国物业管理条例》《广东省物业管理条例》《广州市物业管理暂行办法》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电子投票活动。

本规则所称电子投票，是指以市住房城乡建设行政主管部门提供的业主决策电子投票系统（以下简称“投票系统”）为平台，业主通过微信等互联网技术手段，对物业管理活动中依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项，进行投票表决的活动。

第三条 市住房城乡建设行政主管部门组织实施本规则，负责投票系统的建设、维护和管理，负责全市电子投票活动的监督管理工作。

区住房城乡建设行政主管部门负责本辖区电子投票活动的监督管理工作。

街道办事处（镇人民政府）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。居民委员会协助街道办事处（镇人民政府）做好与电子投票有关的工作。

市、区住房城乡建设行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）要加强电子投票的宣传培训工作，推广使用电子投票。

第四条 按照本规则规定已建立物业管理区域电子投票数据库的，业主大会会议表决应当采用电子投票。

第五条 本规则所称会议组织机构，是指对依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项，召集业主投票表决的组织或者单位，包括：业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会、居民委员会、物业服务企业等。

会议组织机构的主体资格应当符合有关法律、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。

使用投票系统免费，但互联网、通讯等运营商依法收取的服务费除外。

第六条 依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的下列事项，可以采用电子投票：

（一）制定、修改业主大会议事规则；

- (二) 制定、修改管理规约；
- (三) 选举、更换、罢免业主委员会委员；
- (四) 决定是否设立业主监事会；
- (五) 续聘、选聘、解聘物业服务企业；
- (六) 确定物业服务的内容、收费标准、期限；
- (七) 筹集、使用物业专项维修资金；
- (八) 依法改建、重建建筑物及其附属设施；
- (九) 依法改变共用部位、共用设施设备的用途；
- (十) 利用共用部位、共用设施设备合法经营，管理和使用经营收益；
- (十一) 审议业主委员会的年度工作报告和收支预结算报告；
- (十二) 确定业主委员会委员的补贴标准和业主委员会专职工作人员的人数、薪酬标准；
- (十三) 改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议；
- (十四) 法律、法规、规章或者管理规约、业主大会议事规则依法约定应当由业主大会决定或者由业主共同决定的事项。

前期物业服务合同期限届满前解聘前期物业服务企业，并选聘新物业服务企业的，解聘物业服务企业和选聘新物业服务企业应当作为一个表决事项。

决定本条第一款第五项续聘或者选聘物业服务企业的，应当同时对本条第一款第六项作出决定。

业主大会决定由业主委员会管理本条第一款第十项经营收益的，业主委员会应当建立财务管理制度且该制度应当经业主大会同意。

第七条 市住房城乡建设行政主管部门统筹投票系统数据库的建立、维护和管理工作的，区住房城乡建设行政主管部门具体负责本辖区投票系统数据库的建立、维护和管理工作的。市、区住房城乡建设行政主管部门要加强投票系统数据库的安全管理工作。

市住房城乡建设行政主管部门与市规划和自然资源行政管理部门应当建立投票系统数据库所需信息的共享和更新机制。市规划和自然资源行政管理部门应当将已登记专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息共享给市住房城乡建设行政主管部门。

区住房城乡建设行政主管部门应当参照本条第二款规定，与区规划和自然资源行政

管理部门建立信息的共享和更新机制，采集投票系统数据库所需信息。在业主、业主大会开始电子投票前，区住房城乡建设行政主管部门要通过技术手段，及时更新投票系统数据库中已完成不动产登记的专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息。

第八条 物业管理区域内专有部分尚未依法办理所有权登记的，区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定采集相关信息：

（一）会同物业服务企业收集专有部分的地址（房号），物业所在地的公安部门应当予以协助；

（二）根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）第一条、第二条、第八条的规定认定专有部分的业主和建筑面积；

（三）将已采集专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息录入投票系统数据库。

第九条 自然人业主应当提供本人经实名认证的手机号码用于电子投票。

业主为法人的，可以提供法定代表人本人或者其委托的代理人本人经实名认证的手机号码。

业主委员会、业主监事会、物业服务企业应当宣传电子投票，并采取有效措施鼓励业主提供用于电子投票手机号码。

第十条 本规则规定公开业主的姓名、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。

第十一条 区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定建立、完善物业管理区域的投票系统数据库：

（一）按照本规则第七条、第八条规定采集专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息。

（二）按照前两项规定建立数据库后，区住房城乡建设行政主管部门可以会同物业服务企业核对专有部分的地址（房号）等信息。专有部分的地址（房号）等信息存在缺漏、变更的，应当及时补充、变更数据库中相应信息，公安机关应当予以协助。

物业管理区域的投票系统数据库已建立的，区住房城乡建设行政主管部门应当及时告知街道办事处（镇人民政府）、会议组织机构；可以将数据库中的业主清册提供给

街道办事处（镇人民政府）、会议组织机构。业主清册包括：专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名和业主手机号码（姓名和号码按照第九条规定作隐私处理）。

街道办事处（镇人民政府）、会议组织机构可以通过公示业主清册等方式，组织业主对业主清册进行核实。

街道办事处（镇人民政府）、区住房城乡建设行政主管部门可以采取与业主通电话、请通讯运营商协助等方式核实业主手机号码。

第十二条 区住房城乡建设行政主管部门应当加快建立辖区内住宅小区投票系统数据库。对于筹备成立业主大会、换届选举业主委员会、20%以上业主提议召开业主大会临时会议，以及业主大会拟续聘、选聘、解聘物业服务企业的住宅小区，应当优先建立投票系统数据库。

第十三条 投票系统数据库相关信息有变更的，街道办事处（镇人民政府）应当及时向区住房城乡建设行政主管部门申请变更。申请变更时应当提交以下资料和电子文档：

（一）业主手机号码发生变更的，提供变更后的手机号码。

（二）专有部分的地址（房号）发生变更的，提供合法变更地址（房号）的文件复印件、原地址（房号）和变更后的地址（房号）。

（三）未登记的专有部分已办理登记手续，且投票系统数据库尚未采集到该专有部分已登记信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件。

（四）已登记专有部分的建筑面积、业主姓名等信息发生变更，且投票系统数据库尚未采集到该专有部分已变更信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件。

变更本条第一款第一项、第二项规定信息的，区住房城乡建设行政主管部门可以直接变更；变更本条第一款第三项、第四项规定信息的，区住房城乡建设行政主管部门应当在收到资料之日起7个工作日内核实相关信息后变更。

区住房城乡建设行政主管部门应当在变更相关信息后，及时告知街道办事处（镇人民政府）。

第十四条 会议组织机构在向业主通告电子投票表决相关信息前，应当将电子投票时间、表决事项、表决规则等信息书面告知街道办事处（镇人民政府）。

会议组织机构拟通告信息符合本规则第二条、第三条、第四条的规定和物业管理其他相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时告知会议组织机构可以使用电子投票，并将业主清册提供给会议组织机构。

会议组织机构拟通告信息不符合本规则第二条、第三条、第四条的规定和物业管理其他相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当对会议组织机构提出指导意见，区住房城乡建设行政主管部门应当予以协助；会议组织机构应当按照街道办事处（镇人民政府）的指导意见予以更正。

第十五条 会议组织机构应当于电子投票开始 20 日前，向投票表决范围内的业主通告电子投票开始及截止时间、表决事项、表决规则等信息，公示业主清册等信息，并公开接收业主意见的联系方式。

因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议或者组织业主表决的，可以于电子投票开始前通告、公示前款规定的信息。

电子投票期限不得少于 5 日，不得超过 20 日。

第十六条 对本规则第十四条规定通告电子投票相关信息有意见、建议的，业主应当在通告期间向会议组织机构提出，会议组织机构应当及时答复。采纳意见、建议的，会议组织机构应当在开始投票前及时更新通告信息；表决事项、表决规则发生变更的，还应当及时告知街道办事处（镇人民政府）。

对本规则第十五条规定公示的业主清册有更正意见的，业主应当提供第十三条第一款规定的资料，向会议组织机构提出更正意见。会议组织机构应当将收集的业主更正意见和相应资料及时报送给街道办事处（镇人民政府）；街道办事处（镇人民政府）按照本规则第十三条规定向区住房城乡建设行政主管部门提交资料；区住房城乡建设行政主管部门按照本规则第十三条规定变更相应信息。

第十七条 会议组织机构应当于电子投票开始时间 3 个工作日前，向街道办事处（镇人民政府）提交表决事项、表决规则、投票时间等书面资料。

会议组织机构提交的前款资料符合本规则规定及物业管理其他相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时通知会议组织机构可以进行电子投票，并会同会议组织机构将表决事项、投票时间等信息录入投票系统。

第十八条 电子投票前，业主应当关注“广州物业管理”微信公众号，在公众号的业主投票专区，按照操作提示将业主身份与微信公众号绑定。业主可以在微信

公众号接收投票系统发送的投票信息，并进行投票。

投票系统于投票开始时间起自动向业主发送投票信息，在投票截止时间自动终止投票。

业主可以在“广州物业管理”微信公众号查询本人的表决意见。

第十九条 投票系统采集的一个专有部分有两个以上业主，且业主身份均与“广州物业管理”微信公众号绑定的，该专有部分的电子投票表决意见采用第一个投票业主的意见。

业主应当对本人的电子投票表决意见负责。

第二十条 因客观原因不能使用微信投票但需要投票的业主，可以在电子投票期间委托居民委员会或代理人投票。

委托投票应当遵守下列规定：

（一）业主委托居民委员会投票的，应当向居民委员会提交书面委托书，载明对表决事项的表决意见，并出示业主身份证明和不动产权属证明。

（二）业主委托代理人投票的，代理人应当向居民委员会提交业主的书面委托书，载明对表决事项的表决意见，并提交业主的身份证明、不动产权属证明和代理人的身份证明等材料。

（三）居民委员会应当根据街道办事处（镇人民政府）提供的业主清册核实业主身份。

（四）在电子投票截止前，居民委员会将业主的表决意见在投票系统中录入。

业主委托居民委员会或委托代理人投票，又在电子投票期间使用了微信投票的，业主的表决意见采用微信投票意见。

居民委员会应当为业主委托投票提供便利，可主动在物业管理区域收集业主书面委托书。

居民委员会应当妥善保管业主书面委托书，保管时间为 5 年。

第二十一条 业主的表决意见包括同意、反对、弃权三种。未明示表决意见的业主不计入参加业主大会会议的业主人数。

业主大会会议有多项表决事项，业主仅对其中部分事项表决的，投票系统在统计表决意见时，该业主未表决的其他事项的表决意见视为弃权；该业主计入参加业主大会会议的业主人数。

第二十二条 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结果和表决明细。业主可以在“广州物业管理”微信公众号查询表决结果。

表决结果包括：已投票业主的表决意见汇总、已投票业主的总人数和建筑物总面积、未投票业主的总人数和建筑物总面积等内容。

表决明细包括：已投票业主的地址（房号）、专有部分面积、投票形式、表决意见等内容。

投票系统保存表决结果、表决明细的时间不少于 5 年。

第二十三条 街道办事处（镇人民政府）应当于投票系统生成表决结果、表决明细后的 1 个工作日，将表决结果、表决明细的电子文档送达给会议组织机构。

会议组织机构应当自收到表决结果、表决明细之日起 3 日内将其公示，公示时间为 10 日。

业主大会议事规则已依法约定未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票的，会议组织机构应当在投票系统生成的表决结果基础上，将未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票，统计生成业主大会表决结果，并按照本条第二款规定的时间进行公示。

会议组织机构未按照本条第二款、第三款规定公示的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期公示，并通告全体业主；逾期拒不公示的，由街道办事处（镇人民政府）自逾期之日起 3 个工作日内公示。

第二十四条 对公示的表决结果、表决明细有异议的，异议提出人应当在公示期间实名书面提出，街道办事处（镇人民政府）、区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定处理：

（一）提出查验本人委托投票的，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）应当会同会议组织机构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）有证据证明不是自然人业主或者不是法定代表人或者不是法人委托的代理人使用微信投票的，可以向街道办事处（镇人民政府）反映。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。经核实情况属实的，街道办事处

处（镇人民政府）应当重新统计并通告表决结果。

（三）对公示的业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的，业主、物业服务企业、建设单位应当提交相应证据材料。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。经核实，公示的业主投票权数不符合本规则第三十一条规定的，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。

街道办事处（镇人民政府）应当在表决结果公示期限届满之日起 30 日内对异议进行处理；情况较复杂的，处理时间可以延长 30 日。

第二十五条 依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项，应当有投票表决范围内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主投票表决。

符合前款规定，且符合下列情形之一的，表决结果生效：

（一）本规则第二十三条规定的表决结果公示期届满，对表决结果无异议或者异议不成立的；

（二）按照本规则第二十四条规定对表决结果异议处理后，由街道办事处（镇人民政府）重新统计并通告结果的。

符合本条第二款第一项规定的，表决结果自公示期届满之日起生效；符合本条第二款第二项规定的，表决结果自重新通告之日起生效。

第二十六条 业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会违反本规则第四条、第六条的规定，不采用电子投票形式召开业主大会会议的，街道办事处（镇人民政府）应当责令其限期改正，并通告全体业主。

符合《广州市物业管理暂行办法》第三十七条第四款第一项、第四项、第五项的规定，有表决事项应当召开业主大会临时会议，且符合本规则第四条规定，但业主委员会、业主监事会未采用电子投票形式召开会议的，街道办事处（镇人民政府）应当责令其采用电子投票形式限期召开，并通告全体业主；逾期不召开的，由居民委员会在街道办事处（镇人民政府）的指导监督下组织召开。

业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会违反本规则第十四条第一款和第三款、第十五条、第十六条、第十七条第一款规定的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期改正，并通告全体业主。

第二十七条 业主委员会、业主监事会违反本规则规定，经街道办事处（镇人民政府）责令其限期改正，但逾期不改正的，街道办事处（镇人民政府）可以组织召开业主大会临时会议，由业主大会对解散业主委员会、业主监事会进行表决。

经业主大会决定解散业主委员会的，由街道办事处（镇人民政府）组织选举产生新一届业主委员会。

第二十八条 任何单位、个人不得有下列行为：

- （一）冒充业主或者指使他人冒充业主使用微信投票的；
- （二）伪造表决结果、表决明细，或者指使他人伪造业主书面委托书、业主签名的。

单位、个人有上述行为的，由相关行政管理部门根据职责分工依法予以处理；给业主、业主大会造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十九条 因不可抗力、意外事故、技术故障等情况导致投票系统不能正常运行的，市住房城乡建设行政主管部门应当尽快恢复投票系统正常运行，区住房城乡建设行政主管部门应当及时告知街道办事处（镇人民政府）、会议组织机构。

第三十条 经物业管理区域内占业主总人数百分之五以上业主提议有事项需要召开业主大会临时会议表决的，提议业主可以向街道办事处（镇人民政府）申请使用投票系统，通过投票系统征集其他业主是否同意召开业主大会临时会议的意见。提议业主应当提供提议表决事项、同意召开业主大会临时会议的业主签名表等相关书面资料。

经核实，提议业主人数达到物业管理区域内业主总人数百分之五以上的，街道办事处（镇人民政府）可以参照本规则规定，通过投票系统征集其他业主对是否同意召开业主大会临时会议的意见。同意召开业主大会临时会议的业主人数达到物业管理区域内业主总人数百分之二十以上的，业主委员会应当按照《广州市物业管理暂行办法》第三十七条规定召开业主大会临时会议。

第三十一条 本规则规定的专有部分建筑面积、建筑物总面积和业主人数、总人数按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）第八条、第九条的规定认定。

专有部分建筑面积、建筑物总面积和业主人数、总人数以投票系统数据库中已

登记的专有部分建筑面积、业主人数为计算范围。

第三十二条 本规则规定应当向全体业主公开的事项，会议组织机构可以通过书面通知、在物业管理区域内显著位置通告、公示，或者按照管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式公开，征集业主意见，接受业主监督。

通知、通告、公示事项内容较多的，会议组织机构可以通过微信群、公众号等方式向全体业主公开。

物业管理区域内楼栋较多的，会议组织机构应当将本楼栋的业主清册、表决明细等有关信息在楼栋入口或者大堂等显著位置公示。

第三十三条 住房和城乡建设行政主管部门、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的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、个人篡改业主信息。

泄露、篡改业主信息对业主造成损失的，由相关行政管理部门根据职责分工依法予以处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十四条 本规则自发布之日起实施，有效期 5 年。《广州市业主决策电子投票暂行办法》（穗建规字〔2016〕1 号）同时废止。

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

GZ0320190142

广州市交通运输局文件

穗交运规字〔2019〕5号

广州市交通运输局关于印发广州市 停车场经营管理规范的通知

各有关单位：

为规范停车场经营管理，促进停车场行业健康有序发展，市交通运输局制定了《广州市停车场经营管理规范》，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇有问题，请径向市交通运输局反映。

特此通知。

广州市交通运输局

2019年9月18日

广州市停车场经营管理规范

第一条 为了规范机动车停车场经营管理，根据《广州市停车场条例》等相关法律法规的规定，结合本市实际情况，制定本规范。

第二条 本规范适用于本市行政区域内机动车停车场的经营、管理等活动。

本规范所称的机动车停车场，是指实行机动车停放服务收费管理的经营性公共停车场、专用停车场和临时停车场。

非经营性停车场、城市道路临时泊位以及公共汽车和电车、道路旅客运输车辆、道路货物运输车辆等专用的停车场，不适用本规范。

第三条 市交通行政主管部门负责组织、指导本市停车场经营管理工作。

区交通行政主管部门负责具体组织实施本规范。

第四条 停车场经营者应当在工商登记后二十个工作日内向停车场所在地的区交通行政主管部门办理备案，领取备案证明。停车场经营者变更备案事项或者停业、歇业的，应当自变更或者停业、歇业之日起二十个工作日内向原备案机关办理变更备案、注销备案；备案证明遗失或毁损的，可向原备案机关申请补办。

停车场经营者办理经营性停车场备案，可以到各区交通行政主管部门政务窗口现场办理，也可以通过广州交通信息网广东政务服务网模块进行网上办理。

第五条 停车场停止使用的，停车场经营者应当在停止使用的一个月前，在停车场的出口、入口显著位置张贴停止使用公告，并报告原备案机关通过广州交通信息网、广州停车网等媒介向社会公告。

第六条 区交通行政主管部门应当每年对本辖区经营性停车场备案情况进行核查，并在每年 12 月 10 日前将核查情况报告市交通行政主管部门。对未按规定办理备案手续的停车场，应当责令其及时办理备案。

第七条 公共停车场、专用停车场应当配置相应服务设施设备，并符合以下要求：

（一）停车场每个入口处至少配置一个停车场标志牌。挂墙式标志牌应悬挂于停车场入口显著位置，立柱式标志牌应当设置于停车场入口道路旁显著位置，且不得影响道路交通安全和城市景观；标志牌右下角区域应当印制或张贴备案二维码，正下方应当标明停车场名称、停车位数量及编码，并保持内容清晰、版面整洁；

（二）在停车场入口显著位置设置公告牌，公告停车场名称、营业执照、收费标准、停车位数量和监督电话等信息；

（三）在停车场出口、入口等关键区域安装视频监控系统，视频资料存储时间不少于三十日；在停车场出入口设置车牌识别系统，自动识别和记录进出车辆车牌信

息；设置停车场出口、入口道闸。如入口道闸位置比邻次干道及以上级别道路的，则入口道闸位置与道路同侧路缘石之间应当预留不少于十米的车辆入场等候区；

（四）在停车场入口、出口显著位置设置相应的入口、出口标志。在停车场入口以及场内显著位置应当设置限速指示牌，限定车辆最高时速不得超过十公里。有限高区域的，应当在显著位置设置限高指示牌。在行车通道设置地面行车导向箭头。在转弯处有视线受阻情况的，应当在转弯前显著位置设置弯道安全照视镜。停车场内交通指引标志应当清晰简洁，连续统一，便于识别；

（五）在停车场入口处、收费区域、楼梯口或电梯口等显著位置设置停车场综合示意图，标明停车位平面分布、区域交通导向、应急通道等内容；

（六）按照《城市停车设施建设指南》等标准规范，在停车区域划设平行式、垂直式或者斜列式的停车泊位标线，并在停车泊位标线内标注停车位编号；

（七）按规定设置并标明无障碍停车位，供肢体残疾人驾驶或者乘坐的机动车专用；

（八）依照国家、省、市的有关规定，配建、加装电动汽车充电基础设施或预留接口。具备充电条件的停车位，应当首先满足电动汽车充电停放需求；

（九）设置车轮定位器，保持正常使用；

（十）在停车场区域、行车通道、行人通道、楼道等区域配备照明设备。按照停车场建筑设计要求配备排水设施或防涝、挡水设备。停车楼或地下停车场应当配备通风设施，并采取隔音设施等措施控制和降低机动车在停放过程中产生的噪声；

（十一）使用混凝土、沥青、砂石等具有防滑、防潮、防噪和防扬尘功能的材质对停车场地进行硬底化处理，保持坚实平整。停车场区域斜坡坡度大于百分之五时，应当设置胶垫、减速带等减速防滑设施；

（十二）符合建设工程消防技术标准要求，在停车场显著位置配置消火栓、灭火器和沙桶等有效消防设备设施，并保持消防通道和消防车登高操作场地正常使用。室外停车场按照保护半径一百五十米的范围设置消火栓，室内停车场按照间隔距离不大于三十米的范围设置消火栓。结合停车场特点选用干粉型、泡沫型和二氧化碳型等类型的灭火器，可以按照每十个停车位不少于一个净含量四公斤以上的手提式灭火器进行配置和摆放，也可以按照每五十个停车位不少于一个推车式灭火器和沙桶进行配置和摆放；

(十三) 在停车场入口及内部显著位置设置开启大灯提醒和禁烟、禁鸣等文明行车规范标志。

临时停车场应当符合前款第一项、第二项、第十项、第十一项、第十二项规定要求。

第八条 采用计算机计时计费的停车场经营者，应当按照本市停车信息管理系统有关数据联网技术规范要求，对现有计算机收费管理系统进行改造，确保系统可以实时上传泊位信息、车牌信息、车辆进出时间和收费标准。

第九条 机械式立体停车设备应当符合《中华人民共和国特种设备安全法》及相关安全技术规范要求，按规定办理特种设备施工告知、监督检查和使用登记。登记标志应当附着于特种设备的显著位置。

停车场经营者应当做好机械式立体停车设备的维护保养，并定期进行检查和安全检测。

第十条 商住一体建设项目的停车场，经营者应当在配建停车位的显著位置分别设置明显标识明确区分商业停车位或者住宅停车位；具备条件的，可以采取物理隔离措施加以区分。

第十一条 鼓励停车场经营者设置值班室、办公室、卫生间等服务设施，建设空余停车位引导、场内寻车以及语音广播等智慧停车信息系统；具备条件的，可以配备微型消防车。

第十二条 停车场经营者应当制定并组织实施下列管理制度：

(一) 经营服务制度，包括停车场经营管理架构、各岗位职责、工作要求、收费标准、收费方式、场地卫生保洁、服务投诉处理流程、收费系统数据保存制度以及系统故障处理等工作制度；

(二) 安全生产制度，包括安全生产各责任岗位制度、停车场区域内的安全消防设施配备清单、安全巡查工作制度、巡查记录台账、应急预案和应急通讯录、紧急情况下报机制等工作制度；

(三) 岗位培训制度，停车场工作人员应在上岗前参加一次专业职业培训学校或停车场行业协会组织的岗前培训。在岗工作人员每年至少培训一次。

停车场管理制度应当造册并形成文本。具备条件的，应张贴或悬挂于停车场出口、入口、收费岗亭、值班室等显著位置。

第十三条 停车场经营者应当遵守下列规定：

(一) 公共停车场、临时停车场无正当理由不得拒绝车辆入场停放，专用停车场应当优先满足服务对象的停放需求；

(二) 收取机动车停放服务费时应当说明停放时长、收费金额，并向机动车停放者出具专用发票；

(三) 机械式立体停车设备的安全管理人员和作业人员应当符合《中华人民共和国特种设备安全法》及相关安全技术规范的要求；

(四) 在停车场入口显著位置实时显示空余停车位信息；

(五) 停车场为车辆停放、取用和缴费提供信息化服务的，应当采取必要措施，防止泄露机动车停放者及其车辆相关信息。

鼓励停车场经营者购买安全生产责任险、停车场责任险等商业保险。鼓励有条件的停车场实施无人值守，提供电子移动支付机动车停放服务费和电子发票等便民措施。

第十四条 停车场工作人员应当遵守下列规定：

(一) 言行文明礼貌，有条件的停车场可统一着装；

(二) 引导车辆有序进出和规范停放，做好停车场出入口控制管理，对进出车辆进行登记；

(三) 保持停车场区域干净整洁、场内通道通畅；

(四) 不得强迫或者变相强迫机动车停放者接受停放车辆以外的其他有偿服务；

(五) 停车场内发生火警、交通事故、治安刑事案件或其他违法行为的，应当尽责处置，并及时报告相关管理部门处理。

第十五条 有下列情形之一的，停车场经营者可以拒绝提供车辆停放服务或者要求车辆立即驶离停车场：

(一) 车辆停放者拒绝车辆登记的；

(二) 停车场没有空余停车位的；

(三) 停放车辆为超高超限车型，可能影响停车场设施安全的；

(四) 车辆有漏油等安全隐患的。

本市人力三轮车、电动自行车、摩托车禁止行驶区域内的公共停车场，不得向禁止在本停车场所所在区域行驶的人力三轮车、电动自行车、摩托车提供停放服务。

第十六条 机动车停放者应当遵守下列规定：

- (一) 不得装载易燃、易爆、毒害、腐蚀、放射性等危险物品或者其他违禁物品；
- (二) 服从停车场工作人员指挥调度，按照场内交通标志、停车位标线在指定停车泊位停车，关闭电路，做好驻车制动，锁好车门；
- (三) 按照标准支付机动车停放服务费；
- (四) 不得在场内吸烟、使用明火、试车、乱扔垃圾、随地便溺；
- (五) 进出停车场时有序行驶，开启大灯，不得妨碍其他车辆或者行人正常通行；
- (六) 不得违规占用无障碍停车位。

第十七条 鼓励单位和个人将有权使用的停车位委托给网络预约停车服务企业向停车需求者提供长时固定或临时随机的停车服务，实行错时共享。

停车位错时共享的收费标准、利益分配、管理责任等事项由停车需求者、停车场管理者、停车位权属人以及网络预约停车服务企业四方协商确定。

第十八条 市、区交通行政主管部门应当通过本市停车场行业信用记录平台，记录、存储在履行职责或者提供公共服务过程中产生或者获得的停车场经营者、机动车停放者的信用信息。

第十九条 市、区交通行政主管部门应当依照《广州市公共信用信息管理规定》第十条、第十一条、第十二条、第十三条、第十四条、第十五条规定获取、收集和使用停车场经营者、机动车停放者的信用信息。

各区交通行政主管部门对辖区经营性停车场备案信息、本市停车场行业协会对停车场服务质量信誉评价情况，列入停车场经营者的提示信息。

第二十条 停车场经营者可以声明、自主申报、信用承诺、签订共享协议等形式，向各区交通行政主管部门提供自身信用信息，并对其真实性、准确性负责；本市停车场行业协会在征得停车场经营者、机动车停放者同意后，可向各区交通行政主管部门提供其依法记录、采集的市场信用信息，并对其真实性、准确性负责。

第二十一条 市、区交通行政主管部门向市公共信用信息系统报送、变更或者撤销停车场经营者、机动车停放者的信用信息，依照《广州市公共信用信息管理规定》第十八条规定处理。

第二十二条 对依法纳入守信激励主体名单和严重失信主体名单的停车场经营者、机动车停放者，市、区交通行政主管部门应当按规定向社会公示，并依照《广州市公共信用信息管理规定》第二十七条、第二十八条、第二十九条规定采取奖惩措施。

对有失信信息记录但尚未达到严重失信主体认定标准的停车场经营者，市、区交通行政主管部门应当将其作为诚信状况重点关注对象，加强监督管理。

第二十三条 市、区交通行政主管部门、停车场经营者应当妥善保管依法获取的车辆信息、机动车停放者个人信息及有关视频数据，非因法定理由不得公开或泄露。

第二十四条 本文件自 2019 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。

GZ0320190151

广州市水务局
广州市住房和城乡建设局
广州市交通运输局 文件
广州市港务局
广州市林业和园林局

穗水规字〔2019〕3号

广州市水务局 广州市住房和城乡建设局 广州市
交通运输局 广州市港务局 广州市林业和园林局
关于印发广州市建设项目节水设施“三同时”
管理暂行办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《广州市建设项目节水设施“三同时”管理暂行办法》印发给你们，请认

（本文与正式文件同等效力）

真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市水务局反映。

专此通知。

广州市水务局
广州市住房和城乡建设局
广州市交通运输局
广州市港务局
广州市林业和园林局
2019 年 10 月 31 日

广州市建设项目节水设施“三同时”管理暂行办法

第一条 为贯彻落实《中华人民共和国水法》《广东省实施〈中华人民共和国水法〉办法》《广东省节约用水办法》和《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发〔2012〕3号）、《水污染防治行动计划》（国发〔2015〕17号），严格执行节水设施“三同时”制度，推进节水型社会建设，特制定本办法。

第二条 本市规划区范围内新开工的、需要用水的新建、改建、扩建的工程项目（以下简称“建设项目”），适用本办法。

第三条 本办法所称节水设施“三同时”是指建设项目节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

第四条 市水行政主管部门负责本办法的组织实施。

市、区水行政主管部门会同住房和城乡建设、交通运输、民防、港务、林业和园林等行政管理部门根据职责分工，在建设项目的的设计、审查、节水设施应用和验收等环节落实节水设施“三同时”制度。

第五条 本办法所称节水设施包括：

- （一）生活用水器具；
- （二）生产工艺水回用系统；
- （三）各类用水设备循环回用系统；

- (四) 再生水回用系统；
- (五) 雨水收集利用系统；
- (六) 自来水计量器具及管材。

第六条 建设单位的项目可行性研究报告中应当有“节水措施方案”，初步设计、施工图设计的给水排水专业中应当包含节水措施相关内容。

建设项目节水措施方案的主要内容包括水源条件，再生水、雨水等非传统水源的利用，计量仪表的配置及能否满足水平衡测试要求，水耗状况与对比分析，节水措施，节水效果，节水设施设计采用的节水工艺、技术特点、方案比较分析、标准和规范等内容。

第七条 设计单位应当按照节水措施方案以及国家相关标准、规范，进行用水节水设施的设计，优先采用先进的节水技术、工艺、设备和产品。

第八条 按照我市工程建设项目联合审批相关规定，市、区水行政主管部门依托工程建设项目联合审批平台，对建设项目提出关于节水设施建设的部门意见。

根据《建设工程勘察设计管理条例》和国家、省、市工程建设项目审批制度改革的相关规定，建设单位需委托施工图审查机构或者应当向交通运输等有关行政主管部门申请施工图设计文件审查的，施工图审查机构或者交通运输等有关行政主管部门应当依据国家、省、市的有关规定和技术标准规范，对项目中涉及用水节水设施的设计进行审查。

第九条 建设单位应当确保节水设施与主体工程同时施工。

施工单位应当按照经确认审查合格的节水设施施工图进行施工，保证节水设施的工程质量，不得擅自变更节水设计内容。

第十条 建设单位应当按照我市工程建设项目联合竣工验收等相关规定组织建设项目配套节水设施验收。

第十一条 本办法自发布之日起施行，有效期 3 年。

公开方式：主动公开

GZ0320190154

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2019〕13号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 旧村庄全面改造成本核算办法的通知

各有关单位：

现将《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2019年10月31日

广州市旧村庄全面改造成本核算办法

第一条 为进一步明确旧村庄全面改造成本核算标准，规范旧村庄全面改造成本的核算方式，科学测算项目改造成本，根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）、《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56号）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规

[2017] 6 号)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5 号)等相关政策文件,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城市更新片区策划方案、项目实施方案编制和审核阶段对旧村庄进行的全面改造复建安置等成本核算。

第三条 旧村庄全面改造成本主要包括前期费用、建安费用、临迁费用、拆除费用、市政费用、农转用费用、不可预见费用等。

前款所称前期费用是指包含基础数据调查费、基础数据核查费、片区策划方案编制费、项目实施方案编制费、融资楼面地价评估费、土地勘测定界费在内的项目前期工作费用。

第四条 现状房屋拆运费用按不高于每平方米 60 元的标准核算(包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费);搬家补偿费按每户 4000 元的标准核算(含搬出、搬进费用);屋内装有电话、有线电视、宽带网等设施需迁移的,按广州市农民集体所有土地征收补偿的有关规定计算迁移费。

第五条 不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护费用(迁建或修缮)根据具体的保护方案确定,并计入改造成本。

第六条 在不突破规划建筑总量的情况下,旧村庄改造范围内安置住宅复建总量按照“栋”“户”或者“人”三种方式进行核定,同一项目只可以采用其中一种方式核算安置住宅复建总量。住宅复建总量不含住宅公建配套建筑面积。

(一)以“栋”的方式核定的,住宅复建总量按照每栋住宅 280 平方米乘以改造范围内合法住宅建筑的总栋数,并以不超过 10% 的比例上浮后核定;或以合法住宅建筑基底总面积的 3.5 倍,并以不超过 10% 的比例上浮后核定。

(二)以“户”的方式核定的,住宅复建总量按照每户 280 平方米乘以改造范围内的总户数进行核定。“户”的核定标准按照本市村庄规划建设管理的相关规定执行,已完成村改居的旧村可按照公安机关登记的户予以核定。

(三)以“人”的方式核定的,由征收主体或改造主体按照市场评估价收购村民既有合法房屋(含符合“三旧”改造补偿政策的房屋),本村村民(户籍人口)按照人均建筑面积 50 平方米的标准、建安成本回购住房;在规定时间内完成签约的,可按本村村民(户籍人口)人均建筑面积不高于 25 平方米给予奖励回购。

以上所称“合法住宅建筑”是指具有下列文件之一的住宅建筑,包括:房屋产

权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009 年 12 月 31 日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府（广州空港经济区管委会）实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确认文件等。

关于村民户籍人口、户数的确认文件应由户籍管理部门（公安机关）出具，其中用于核算住宅权益建筑面积的村民户数应由区按“户”的条件审核确认。

第七条 旧村庄改造范围内安置住宅复建改造成本的核定有以下几种情形：

（一）合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量不超过核定复建总量的，准予按照 1:1 复建，并计入改造成本；其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建。安置住宅权益面积建设费用单价按照复建住宅建设费用单价与房屋建安成本补偿（每平方米 1500 元）的差额计算，按上述原则计算所得的住宅权益面积建设费用，计入改造成本；其中扣减的房屋建安成本补偿（每平方米 1500 元）由村民自筹，不计入改造成本。

（二）合法住宅建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量超过核定复建总量的，按核定复建总量复建，超出面积可按房屋重置价给予货币补偿，或在不超过集体经济物业复建总量的前提下，可按照住宅租金收益和物业租金收益相当的原则，按比例折算转化为集体商业物业，计入改造成本。

（三）2009 年 12 月 31 日前建成经村集体经济组织批准的三层半以下住宅建筑的总量之外的建筑，可按每平方米 1500 元核算给予房屋建安成本补偿，计入改造成本。

（四）2009 年 12 月 31 日后建成的无合法证明的建筑，原则上不计入改造成本。符合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6 号）第二十五条规定的情况除外。

（五）旧村全面改造采用先收购房屋后回购的方式实施补偿的，收购价扣减回购价后的差额纳入改造成本。

第八条 旧村庄改造范围内集体经济物业复建总量可按现有建筑面积或用地范围两种方式核定。

（一）以现有建筑面积方式核定的，集体经济组织物业合法建筑面积按 1:1 核定复建量；2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的建筑，全部按照现有建筑面积

2:1 核定复建量，或全部按照保障改造后集体经济物业收入不降低的原则折算准予复建的总量，剩余面积可按房屋建安成本补偿，计入改造成本；2009 年 12 月 31 日后建成的无合法证明的建筑，不予核定。本款所称“合法”是指有房屋产权证或合法报建手续。

(二) 以用地范围方式核定的，包括纳入旧村庄改造范围的村级工业园、堆场、货仓、露天停车场等用地，按现有用地面积和容积率 1.8 (毛) 计算权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。纳入旧村庄全面改造范围的留用地可参照本条执行。

改造主体可根据实际情况选择村集体经济物业复建总量核算方式，原则上同一权属证明文件的地块只可采用其中一种方式核算村集体经济物业复建总量，特殊情况由各区结合实际情况报有审批权限的城市更新工作领导小组会议研究决定。纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建但尚未达到已批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

第九条 2009 年 12 月 31 日前建成的无合法证明的住宅和村集体物业建安成本价按每平方米 1500 元核算。具体补偿由村集体在不突破房屋建安成本补偿核定总额的前提下自行统筹实施。

第十条 临迁费标准参照房屋管理部门最新发布的《广州市房屋租金参考价》，结合旧村庄所在区域的市场租金水平评估确定。住宅临迁费单价可在每平方米每月 20 元至 40 元范围内浮动；集体经济物业临迁费单价可在每平方米每月 30 元至 60 元范围内浮动。

合法的房屋建筑与 2009 年 12 月 31 日前建成的准予复建的建筑，旧村规模较大、整体实施改造、一次性搬迁的，可按 5 年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×60 个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×60 个月”）；旧村规模较大、分期实施改造、分步搬迁的，可按 4 年时间核算临迁费用（即“准予复建的住宅建筑面积×临迁单价×48 个月+准予复建的集体物业建筑面积×临迁单价×48 个月”）。核算的权益建筑面积不得计算临迁费。2009 年 12 月 31 日之后建成的无合法证明的建筑，不得计算临迁费。

第十一条 旧村庄改造范围内规划的市政配套及公共服务设施应无偿移交政府

及相关职能部门，设施用地应当与融资用地同步转为国有。其中旧村庄复建安置范围内的非经营性的设施建设投资均计入改造成本，并优先配套建设。

第十二条 复建成本的计算应根据复建住宅及其配套设施，复建集体经济物业的建设等级，严格按照《旧村庄全面改造成本构成一览表》核定的综合单价（包括单体建安工程费（含装修费）、小区配套设施费、工程建设其他费、预备费等）标准执行。

复建费用单价为对应基数与系数相乘的值（附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中“6.8 为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设”除外）。基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整。系数为固定值，不得调整。

第十三条 整合权属范围外周边地块的改造成本，按照政府土地整备有关规定由专业机构进行评估。

第十四条 采用自主改造和合作改造模式的旧村庄全面改造项目，其融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金可纳入旧村庄全面改造成本。融资地价测算依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）中《广州市旧村庄更新实施办法》以及《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）的相关规定执行。

第十五条 不可预见费按附件《旧村庄全面改造成本构成一览表》中的前期费用、拆迁费用、复建费用与其他费用总和的3%计算，确实需要突破的，最高不超过5%，用于安置补偿过程中实际发生但又未纳入改造成本部分的费用。包括拆迁补偿安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。

拆迁奖励原则上不得超过改造成本的3%（计算基数不含融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金）。

第十六条 本办法未尽事宜，由各区人民政府（广州空港经济区管委会）结合项目实际，组织专家或专业技术机构评估论证并形成评估报告，报城市更新工作领导小组办公室提交城市更新工作领导小组审议。

第十七条 拆迁补偿安置方案（含具体细化的补偿标准和操作办法）由村集体

在不突破总体改造成本的前提下自行统筹实施。

第十八条 本办法自发布之日起实行，有效期五年。原《广州市城市更新局关于印发〈广州市旧村庄全面改造成本核算办法〉的通知》（穗更新规字〔2017〕3号）同时废止。原市城市更新局关于旧村庄改造成本等相关政策文件与本办法不一致的，按本办法执行。

附件：旧村庄全面改造成本构成一览表

附件

旧村庄全面改造成本构成一览表

	序号	项目	单位	单价	备注
前期费用	一	前期费			
	1.1	基础数据调查费			按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号）和《城市规划设计计费指导意见》（〔2004〕中规协秘字第022号），片区策划土地等数据调查费用49.22万元/平方公里，户外房屋测绘费用42.58万元/平方公里；实施方案土地等数据调查费用49.22万元/平方公里（用地面积），房产测绘Ⅲ类费用为2.72元/平方米（建筑面积）。基础数据成果核查费，按测绘费总和的30%计算。
	1.2	片区策划方案编制费	万元/公顷	3	包含策划研究、控制性详细规划用地方案费用。需要开展前期研究及专项评估的，其费用根据实际情况确定。≤20公顷时，按60万元/每项目。
	1.3	项目实施 方案编制费	万元/公顷	3	需要开展前期研究及专项评估的，其费用根据实际情况确定。≤20公顷时，按60万元/每项目。
	1.4	融资楼面 地价评估			按照《关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号），融资楼面地价评估选取2家评估机构，费用据实结算。
	1.5	土地勘测 定界			1. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），1:500地籍界线测绘Ⅲ类收费标准为372196.76元/平方公里。 2. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），E级控制点Ⅱ类收费标准为2553元/点。 3. 按照《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），建筑用地拨地定桩2594.32元/组，每组4个点。

	序号	项目	单位	单价	备注
拆 迁 费 用	二	住宅			
	2.1	有产权证			指具有下列文件之一的住宅建筑,包括:房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2009年12月31日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府(广州空港经济区管委会)实施村民建房登记管理的证明、属于一户一宅建设的确认文件等。
	2.1.1	临迁费	元/m ² ·月	20~40	按5年(或4年)计算。
	2.1.2	房屋拆运费	元/m ²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	2.2	无产权证			
	2.2.1	房屋拆运费	元/m ²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	2.2.2	房屋建安成本补偿	元/m ²	1500	按此标准核算补偿总值,具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
	三	集体物业			
	3.1	有产权证			包含有房屋产权证或合法报建手续。
	3.1.1	临迁费	元/m ² ·月	30~60	按5年(或4年)计算。
	3.1.2	房屋拆运费	元/m ²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	3.2	无产权证			
	3.2.1	房屋拆运费	元/m ²	60	包含房屋拆卸、余泥清运、余泥排放及办理各种手续的行政收费、手续费。
	3.2.2	房屋建安成本补偿	元/m ²	1500	按此标准核算补偿总值,具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
	四	祠堂等历史建筑			
	4.1	修缮费	元/m ²		以具体保护方案确定金额为准。
	4.2	迁建费	元/m ²		以具体保护方案确定金额为准。
	五	其他补偿			

	序号	项目	单位	单价	备注		
拆迁费用	5.1	搬家补偿	元/户	4000	含搬出、搬进费用。		
	5.2	电话、有线电视等迁移费			屋内装有电话、有线电视、宽带网等设施需迁移的，按广州市农民集体所有土地征收补偿的有关规定计算迁移费。		
复建费用	六	建设费用		基数	系数	单价	单价包含单体建安工程费（含装修费）、小区配套设施费、工程建设其他费、预备费等。计算面积按照本办法第六条、第七条和第八条执行。
	6.1	住宅（6层及6层以下）	元/m ²	1950	1.56	3046	单价不包含地下室、不装电梯、不配中央空调。
	6.2	住宅（7层及7层以上，总高度100米以下）	元/m ²	2826	1.47	4157	单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。
	6.3	住宅（总高度100米以上）	元/m ²	2826	1.63	4614	单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。
	6.4	权益住宅					按照本办法第七条第（一）款的有关规定执行。
	6.5	办公楼（6层及6层以上，总高度100米以下）（非小区配套）	元/m ²	2683	1.35	3620	单价包含地下室、装电梯、配中央空调。
	6.6	办公楼（总高度100米以上300米以下）（非小区配套）	元/m ²	5652	1.33	7525	
	6.7	商业（非小区配套）	元/m ²	3880	1.33	5160	

	序号	项目	单位	单价	备注
复建费用	6.8	为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设			根据旧村庄规划后重建区范围规划情况，进行专项评估后纳入改造成本。
其他费用	七	地质处理			
	7.1	不良地质处理费用			专项评估。
	7.2	场地环境调查及风险评估和污染场地土壤修复			专项评估。
	八	土地农转用费用			涉及农转用时计算，包含耕地开垦费、耕地占用税及菜田建设费、农用地补偿、安置补偿、青苗补偿等，具体按照相关部门的规定办理。
	九	城乡建设用地增减挂钩费用			涉及城乡建设用地增减挂钩时计算，具体按照相关部门的规定办理。
	十	整合周边地块费用			按照政府土地储备有关规定评估。
十一 不可预见费				3%~5%	不可预见费用于安置补偿过程中实际安置协议签订、风险评估、其他专题评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等未计入改造成本的费用。 不可预见费采取阶梯式计算，当总和（按本办法第十五条计算）≤30 亿元时，不可预见费比例取 5%； 当 30 亿元<总和（按本办法第十五条计算）≤100 亿元时，不可预见费比例取 4%； 当总和（按本办法第十五条计算）>100 亿元时，不可预见费比例取 3%。
十二 拆迁奖励					原则上不得超过改造成本的 3%（计算基数不含融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金）。

	序号	项目	单位	单价	备注
	十三	融资地块协议出让土地使用权测算土地出让金			具体测算依据执行本办法第十四条。
		改造成本合计			
<p>说明：</p> <p>1. 复建费用单价为基数与系数相乘的值（6.8 为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设除外）。基数为广州市建设工程造价管理部门公布的年度工程参考造价，每年按公布价调整。其中“住宅（总高度 100 米以上）”的基数与“住宅（7 层及 7 层以上，总高度 100 米以下）”的基数一致，“商业”与“商场”对应。系数为固定值，不得调整。</p> <p>2. 小区配套设施费，包括为小区配备的肉菜市场、幼儿园、教学楼、道路、绿化、园林、外水、外电、风雨连廊、垃圾收集站等设置的一切配套设施。</p>					

公开方式：主动公开

《广州市业主决策电子投票规则》政策解读

一、修订文件的背景、依据、目标和任务

(一) 背景。《广州市业主决策电子投票暂行规则》(以下简称《投票规则》)自 2016 年 9 月实施以来(市住房城乡建设局同步建立了电子投票系统),在我市首次实现了业主可以采用方便、快捷的电子投票方式,对物业管理区域内业主共同决定事项进行表决。业主大会采用电子投票表决不仅方便、快捷,而且表决结果真实可信,对保障业主行使表决权、规范我市物业管理活动发挥了较好的作用,取得了良好的社会效益。随着实践的不断深入、社会经济的快速发展,业主、业主委员会、物业服务企业、街(镇)和相关政府部门等各方对电子投票的关注度越来越高,各方需求也在不断地调整和提高,希望进一步降低使用电子投票门槛、进一步规范电子投票活动中的行为、电子投票操作更加方便和快捷;同时,希望行政主管部门加快建立住宅小区电子投票数据库,在全市更多小区推广使用电子投票,解决因使用书面方式投票引发的业主、物业服务企业对业主大会表决结果真实性存疑问题而造成的矛盾纠纷。因此,为进一步规范我市物业管理活动,切实保障业主行使表决权,更好地维护广大业主权利,原规则中的部分内容亟需修订。

(二) 依据。1. 国家法律法规:《中华人民共和国物权法》、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释〔2009〕7号)、《中华人民共和国物业管理条例》。

2. 广东省地方性法规:《广东省物业管理条例》。

3. 政府规章:《广州市物业管理暂行办法》。

(三) 目标和任务。《投票规则》修订后会对于推动我市成立业主大会、选举产生业主委员会,以及规范业主使用电子投票系统对业主共同决定事项进行表决的行为可以产生积极的社会影响,更加有利于维护广大业主的合法权益。

二、主要内容

(一) 《投票规则》的适用范围。

《投票规则》第二条:本规则适用于本市行政区域内业主决策电子投票活动。本规则所称电子投票,是指以市住房城乡建设行政主管部门提供的业主决策电子投票系统

(以下简称“投票系统”)为平台,业主通过微信等互联网技术手段,对物业管理活动中依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项,进行投票表决的活动。

(二) 使用电子投票的条件。

《投票规则》第四条:按照本规则规定已建立物业管理区域电子投票数据库的,业主大会会议表决应当采用电子投票。

(三) 电子投票表决事项的内容。

《投票规则》第六条:依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的下列事项,纳入电子投票范畴:

1. 制定、修改业主大会议事规则;
2. 制定、修改管理规约;
3. 选举、更换、罢免业主委员会委员;
4. 决定是否设立业主监事会;
5. 续聘、选聘、解聘物业服务企业;
6. 确定物业服务的内容、收费标准、期限;
7. 筹集、使用物业专项维修资金;
8. 依法改建、重建建筑物及其附属设施;
9. 依法改变共用部位、共用设施设备的用途;
10. 利用共用部位、共用设施设备合法经营,管理和使用经营收益;
11. 审议业主委员会的年度工作报告和收支预结算报告;
12. 确定业主委员会委员的补贴标准和业主委员会专职工作人员的人数、薪酬标准;
13. 改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决议;
14. 法律、法规、规章或者管理规约、业主大会议事规则依法约定应当由业主大会决定或者由业主共同决定的事项。

(四) 建立数据库的部门职责分工。

《投票规则》第七条:市住房城乡建设行政主管部门统筹投票系统数据库的建立、维护和管理工作的,区住房城乡建设行政主管部门具体负责本辖区投票系统数据库的建立、维护和管理工作的。市、区住房城乡建设行政主管部门要加强投票系统数据库的安全管理

工作。

市住房城乡建设行政主管部门与市规划和自然资源行政管理部门应当建立投票系统数据库所需信息的共享和更新机制。市规划和自然资源行政管理部门应当将已登记专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息共享给市住房城乡建设行政主管部门。

区住房城乡建设行政主管部门应当参照本条第二款规定，与区规划和自然资源行政管理部门建立信息的共享和更新机制，采集投票系统数据库所需信息。在业主、业主大会开始电子投票前，区住房城乡建设行政主管部门要通过技术手段，及时更新投票系统数据库中已完成不动产登记的专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息。

（五）采集未登记专有部分相关信息。

《投票规则》第八条：物业管理区域内专有部分尚未依法办理所有权登记的，区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定采集相关信息：

1. 会同物业服务企业收集专有部分的地址（房号），物业所在地的公安机关应当予以协助；

2. 根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）第一条、第二条、第八条的规定认定专有部分的业主和建筑面积；

3. 将已采集专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息录入投票系统数据库。

（六）建立电子投票数据库。

《投票规则》第十一条：区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定建立、完善物业管理区域的投票系统数据库：

1. 按照《投票规则》第七条、第八条规定采集专有部分的地址（房号）、建筑面积、业主姓名、业主身份证件号码等信息；

2. 按照前两项规定建立数据库后，区住房城乡建设行政主管部门可以会同物业服务企业核对专有部分的地址（房号）等信息。专有部分的地址（房号）等信息存在缺漏、变更的，应当及时补充、变更数据库中相应信息。公安机关应当予以协助。

（七）业主信息隐私保护。

《投票规则》第十条：本规则规定公开业主的姓名、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。

（八）优先建立电子投票数据库的情形。

《投票规则》第十二条：区住房城乡建设行政主管部门应当加快建立辖区内住宅小区投票系统数据库。对于筹备成立业主大会、换届选举业主委员会、20% 以上业主提议召开业主大会临时会议，以及业主大会拟续聘、选聘、解聘物业服务企业的住宅小区，应当优先建立投票系统数据库。

（九）变更电子投票数据库相关信息。

《投票规则》第十三条：投票系统数据库相关信息有变更的，街道办事处（镇人民政府）应当及时向区住房城乡建设行政主管部门申请变更。申请变更时应当提交以下资料和电子文档：

1. 业主手机号码发生变更的，提供变更后的手机号码；
2. 专有部分的地址（房号）发生变更的，提供合法变更地址（房号）的文件复印件、原地址（房号）和变更后的地址（房号）；
3. 未登记的专有部分已办理登记手续，且投票系统数据库尚未采集到该专有部分已登记信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件；
4. 已登记专有部分的建筑面积、业主姓名等信息发生变更，且投票系统数据库尚未采集到该专有部分已变更信息的，提供业主的身份证件和不动产登记证的复印件。

变更本条第一款第一项、第二项规定信息的，区住房城乡建设行政主管部门可以直接变更；变更本条第一款第三项、第四项规定信息的，区住房城乡建设行政主管部门应当在收到资料之日起 7 个工作日内核实相关信息后变更。

区住房城乡建设行政主管部门应当在变更相关信息后，及时告知街道办事处（镇人民政府）。

（十）电子投票前向街道告知投票相关信息。

《投票规则》第十四条：会议组织机构在向业主通告电子投票表决相关信息前，应当将电子投票时间、表决事项、表决规则等信息书面告知街道办事处（镇人民政府）。

会议组织机构拟通告信息符合本规则规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时告知会议组织机构可以使用电子投票，并将业主清册提供给会议组织机构。

会议组织机构拟通告信息不符合本规则规定的，街道办事处（镇人民政府）应当对会议组织机构提出指导意见，区住房城乡建设行政主管部门应当予以协助；会议组织机构应当按照街道办事处（镇人民政府）的指导意见予以更正。

（十一）电子投票前向业主通告投票相关信息。

《投票规则》第十五条：会议组织机构应当于电子投票开始 20 日前，向投票表决范围内的业主通告电子投票开始及截止时间、表决事项、表决规则等信息，公示业主清册等信息，并公开接收业主意见的联系方式。

因发生重大事故或者紧急事件需要召开业主大会临时会议或者组织业主表决的，可以于电子投票开始前通告、公示前款规定的信息。

（十二）电子投票期限。

《投票规则》第十五条：电子投票期限不得少于 5 日，不得超过 20 日。

（十三）处理业主对投票相关信息的意见、建议。

《投票规则》第十六条：对本规则第十五条规定通告电子投票相关信息有意见、建议的，业主应当在通告期间向会议组织机构提出，会议组织机构应当及时答复。采纳意见、建议的，会议组织机构应当在开始投票前及时更新通告信息；表决事项、表决规则发生变更的，还应当及时告知街道办事处（镇人民政府）。

对本规则第十五条规定公示的业主清册有更正意见的，业主应当提供第十三条第一款规定的资料，向会议组织机构提出更正意见。会议组织机构应当将收集的业主更正意见和相应资料及时报送给街道办事处（镇人民政府）；街道办事处（镇人民政府）按照本规则第十三条规定向区住房城乡建设行政主管部门提交资料；区住房城乡建设行政主管部门按照本规则第十三条规定变更相应信息。

（十四）将表决事项录入投票系统。

《投票规则》第十七条：会议组织机构应当于电子投票开始时间 3 个工作日前，向街道办事处（镇人民政府）提交表决事项、表决规则、投票时间等书面资料。

会议组织机构提交的前款资料符合本规则规定及物业管理其他相关规定的，街道办事处（镇人民政府）应当及时通知会议组织机构可以进行电子投票，并会同会议组织机构将表决事项、投票时间等信息录入投票系统。

(十五) 业主如何进行电子投票？

《投票规则》第十八条：电子投票前，业主应当关注“广州物业管理”微信公众号，在公众号的业主投票专区，按照操作提示将业主身份与微信公众号绑定。业主可以在微信公众号接收投票系统发送的投票信息，并进行投票。

投票系统于投票开始时间起自动向业主发送投票信息，在投票截止时间自动终止投票。

(十六) 对一房有多个业主投票意见的采用标准。

《投票规则》第十九条：投票系统采集的一个专有部分有两个以上业主，且业主身份均与“广州物业管理”微信公众号绑定的，该专有部分的电子投票表决意见采用第一个投票业主的意见。

(十七) 业主如何委托投票？

《投票规则》第二十条：因客观原因不能使用微信投票但需要投票的业主，可以在电子投票期间委托居民委员会或代理人投票。

委托投票应当遵守下列规定：

1. 业主委托居民委员会投票的，应当向居民委员会提交书面委托书，载明对表决事项的表决意见，并出示业主身份证明和不动产权属证明。

2. 业主委托代理人投票的，代理人应当向居民委员会提交业主的书面委托书，载明对表决事项的表决意见，并提交业主的身份证明、不动产权属证明和代理人的身份证明等材料。

3. 居民委员会应当根据街道办事处（镇人民政府）提供的业主清册核实业主身份。

4. 在电子投票截止前，居民委员会将业主的表决意见在投票系统中录入。

(十八) 对业主既微信投票又委托投票的采用标准。

《投票规则》第二十条：业主委托居民委员会或委托代理人投票，又在电子投票期间使用了微信投票的，业主的表决意见采用微信投票意见。

(十九) 业主的表决意见包括哪几种？

《投票规则》第二十一条：业主的表决意见包括同意、反对、弃权三种。未明示表决意见的业主不计入参加业主大会会议的业主人数。

(二十) 对部分表决事项未提出表决意见的认定标准。

《投票规则》第二十一条：业主大会会议有多项表决事项，业主仅对其中部分事项表决的，投票系统在统计表决意见时，该业主未表决的其他事项的表决意见视为弃权；该业主计入参加业主大会会议的业主人数。

（二十一）统计表决意见。

《投票规则》第二十二条：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结果和表决明细。业主可以在“广州物业管理”微信公众号查询表决结果。

表决结果包括：已投票业主的表决意见汇总，已投票业主的总人数和建筑物总面积，未投票业主的总人数和建筑物总面积等内容。

表决明细包括：已投票业主的地址（房号）、专有部分面积、投票形式、表决意见等内容。

（二十二）公示表决结果。

《投票规则》第二十三条：街道办事处（镇人民政府）应当于投票系统生成表决结果、表决明细后的 1 个工作日，将表决结果、表决明细的电子文档送达给会议组织机构。

会议组织机构应当自收到表决结果、表决明细之日起 3 日内将其公示，公示时间为 10 日。

业主大会议事规则已依法约定未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票的，会议组织机构应当在投票系统生成的表决结果基础上，将未投票表决业主的投票权数计入已投票表决多数票，统计生成业主大会表决结果，并按照本条第二款规定的时间进行公示。

（二十三）对未按照规定公示表决结果的处理。

《投票规则》第二十三条：会议组织机构未按照本条第二款、第三款规定公示的，街道办事处（镇人民政府）可以责令其限期公示，并通告全体业主；逾期拒不公示的，由街道办事处（镇人民政府）自逾期之日起 3 个工作日内公示。

（二十四）对表决结果、表决明细异议的处理。

《投票规则》第二十四条：对公示的表决结果、表决明细有异议的，异议提出人应当在公示期间实名书面提出，街道办事处（镇人民政府）、区住房城乡建设行政主管部门应当按照下列规定处理：

1. 提出查验本人委托投票的，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）应当会同会议组织机构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。

2. 有证据证明不是自然人业主或者不是法定代表人或者不是法人委托的代理人使用微信投票的，可以向街道办事处（镇人民政府）反映。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。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。

3. 对公示的业主人数、专有部分面积等业主投票权数提出异议的，业主、物业服务企业、建设单位应当提交相应证据材料。街道办事处（镇人民政府）应当会同区住房城乡建设行政主管部门进行核实。经核实，公示的业主投票权数不符合本规则第三十一条规定的，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。

街道办事处（镇人民政府）应当在表决结果公示期限届满之日起 30 日内对异议进行处理；情况较复杂的，处理时间可以延长 30 日。

（二十五）表决结果生效的规定。

《投票规则》第二十五条：依法应当由业主大会决定或者应当由业主共同决定的事项，应当有投票表决范围内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主投票表决。

符合前款规定，且符合下列情形之一的，表决结果生效：

1. 本规则第二十三条规定的表决结果公示期届满，对表决结果无异议或者异议不成立的；

2. 按照本规则第二十四条规定对表决结果异议处理后，由街道办事处（镇人民政府）重新统计并通告结果的。

符合本条第二款第一项规定的，表决结果自公示期届满之日起生效；符合本条第二款第二项规定的，表决结果自重新通告之日起生效。

（二十六）对不采用电子投票形式召开业主大会会议的处理。

《投票规则》第二十六条：业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会违反本规则第四条、第六条的规定，不采用电子投票形式召开业主大会会议的，街道办事处

(镇人民政府)应当责令其限期改正,并通告全体业主。

符合《广州市物业管理暂行办法》第三十七条第四款第一项、第四项、第五项的规定,有表决事项应当召开业主大会临时会议,且符合本规则第四条规定,但业主委员会、业主监事会未采用电子投票形式召开会议的,街道办事处(镇人民政府)应当责令其采用电子投票形式限期召开,并通告全体业主;逾期不召开的,由居民委员会在街道办事处(镇人民政府)的指导监督下组织召开。

(二十七)对业主大会筹备组、业委会、业主监事会违反有关规定的处理。

《投票规则》第二十六条:业主大会筹备组、业主委员会、业主监事会违反本规则第十四条第一款和第三款、第十五条、第十六条、第十七条第一款规定的,街道办事处(镇人民政府)可以责令其限期改正,并通告全体业主。

《投票规则》第二十七条:业主委员会、业主监事会违反本规则规定,经街道办事处(镇人民政府)责令其限期改正,但逾期不改正的,街道办事处(镇人民政府)可以组织召开业主大会临时会议,由业主大会对解散业主委员会、业主监事会进行表决。

经业主大会决定解散业主委员会的,由街道办事处(镇人民政府)组织选举产生新一届业主委员会。

(二十八)电子投票活动中的禁止行为。

《投票规则》第二十八条: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的;
2. 伪造表决结果、表决明细,或者指使他人伪造业主书面委托书、业主签名的。

单位、个人有上述行为的,由相关行政管理部门根据职责分工依法予以处理;给业主、业主大会造成损失的,依法承担赔偿责任;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

(二十九)可使用电子投票系统征集业主对召开业主大会临时会议的意见。

《投票规则》第三十条:经物业管理区域内占业主总人数5%以上业主提议有事项需要召开业主大会临时会议表决的,提议业主可以向街道办事处(镇人民政府)申请使用投票系统,通过投票系统征集其他业主是否同意召开业主大会临时会议的意见。提议业主应当提供提议表决事项、同意召开业主大会临时会议的业主签名表等相关书面资料。

经核实，提议业主人数达到物业管理区域内业主总人数 5% 以上的，街道办事处（镇人民政府）可以参照本规则规定，通过投票系统征集其他业主对是否同意召开业主大会临时会议的意见。同意召开业主大会临时会议的业主人数达到物业管理区域内业主总人数 20% 以上的，业主委员会应当按照《广州市物业管理暂行办法》第三十七条规定召开业主大会临时会议。

（三十）专有部分建筑面积、建筑物总面积和业主人数、总人数的认定标准。

《投票规则》第三十一条：本规则规定的专有部分建筑面积、建筑物总面积和业主人数、总人数按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）第八条、第九条的规定认定。

专有部分建筑面积、建筑物总面积和业主人数、总人数以投票系统数据库中已登记的专有部分建筑面积、业主人数为计算范围。

（三十一）向业主公开相关信息的方式。

《投票规则》第三十二条：本规则规定应当向全体业主公开的事项，会议组织机构可以通过书面通知、在物业管理区域内显著位置通告、公示，或者按照管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式公开，征集业主意见，接受业主监督。

通知、通告、公示事项内容较多的，会议组织机构可以通过微信群、公众号等方式向全体业主公开。

物业管理区域内楼栋较多的，会议组织机构应当将本楼栋的业主清册、表决明细等有关信息在楼栋入口或者大堂等显著位置公示。

（三十二）业主信息的保护措施。

《投票规则》第三十三条：住房城乡建设行政主管部门、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的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、篡改业主信息对业主造成损失的，由相关行政管理部门根据职责分工依法予以处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（三十三）《投票规则》的实施日期和有效期限。

《投票规则》第三十四条：本规则自发布之日起实施，有效期 5 年。《广州市业主决策电子投票暂行办法》（穗建规字〔2016〕1号）同时废止。

三、解读途径

- (一) 市政府门户网站、市住房城乡建设局官方网站；
- (二) “广州物业管理”微信公众号。

四、解读时间

在《投票规则》正式颁布后 10 日内，对社会公布解读材料。

《广州市停车场经营管理规范》政策解读

一、出台《广州市停车场经营管理规范》的背景和目的

2013 年颁布实施的《广州市机动车停车场经营管理规范》（穗交〔2013〕175 号）有效期已过；《广州市停车场条例》（以下简称《条例》）在 2018 年 10 月 1 日实施后，我市需根据行业管理的需求编制停车场经营管理方面的规范；《条例》第十一条也规定了需要建立停车场经营者、机动车停放者的信用记录。

我市经营性停车场存在以下经营管理方面的问题，需要交通部门会同相关部门去解决和完善：一是停车场资源产权结构复杂，停车场经营管理主体不明确；二是停车场经营管理行为不规范，如停车场无照经营、停车场经营者不按标准收取车辆停放费和服务设施不符合相关规范等；三是车辆停放行为不规范，如机动车停放者违章停放车辆、未缴纳车辆停放费等。

综上所述，有必要结合《条例》相关要求和停车场行业实际情况，编制规范经营性停车场经营管理的规范性文件。

市交通运输局在今年 3 月份开展相关调研工作，召开了停车场经营管理规范文件编制工作座谈会，与停车场行业协会和部分停车场企业代表就《广州市停车场经营管理规范》（以下简称《规范》）内容进行研讨，经过充分调研，起草了《规范》。3、4 月期间，市交通运输局先后两次征求了市市场监管局、市公安局、市发展改革委、市司法局、市规划和自然资源局、市住房城乡建设局、市工业和信息化局、市残联，各区交通运输局，广州市停车场行业协会等相关部门意见，共计收到相关部门反馈意见 22 条，其中，采纳 14 条意见，部分采纳 3 条意见，未采纳 5 条意见，结合征求意见情况对《规范》进行了修改完善，形成论证稿。随后，在 5 月份组织暨南大学、广州大学、广东鸿麓律师事务所、广州市停车场行业协会、广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司等单位的专家召开专家论证会，收到建议 4 条并全部采纳。在进一步对《规范》进行了修改完善后，形成公开征求意见稿。并于 5 月 22 日至 6 月 1 日公开征求意见，公开征求意见期间，收到意见 61 条。其中，涉及停车收费标准、租赁、充电设施方面的有 49 条，经营管理 6 条，城市道路临时泊位方面 3 条，行政管理 1 条，建设规划 1 条，中小客车指标 1 条。对公开收集到的意

见，部分与停车场经营管理有关的合理建议，均已采纳；而其他与本《规范》无关的意见（如停车场建设、路内停车管理等）或有关建议属于相关职能部门正在推进的工作（如停车场收费标准、住宅停车费议价规则），则未采纳。在《规范》制定尾声阶段，根据市司法局的意见对部分内容作了修改。

二、制定《规范》的原则

（一）政府规范管理。政府各部门按职责分工，加强协作，推进停车场配套基础设施规范化建设，规范停车场备案、管理制度制定与实施、规范机动车停放相关服务等行为，鼓励单位和个人的错时共享，促进停车场行业健康有序发展。

（二）停车场规范化经营。经营性停车场有偿为人民群众提供车辆停放和保管服务，应按照规定配备相应的服务设施，建立完善的停车场经营管理制度，以确保有序的车辆停放、保管服务，维护停车场内的人员与财产安全。

（三）市场权责分明、健康发展。停车场经营者在提供服务过程中应当遵守各项规定为机动车停放者提供服务，无故不得拒绝停放，并且有权拒绝违规车辆停放；机动车停放者在停放车辆的过程中也应遵守规定，规范、有序地停放车辆，按照标准支付机动车停放服务费，不得在停车场内做出其他违法违规的行为。

三、《规范》的适用范围

本市行政区域内机动车停车场经营、管理等活动，适用本规范。

本规范所称的机动车停车场，是指供机动车停放并实行停放服务收费管理的公共停车场、专用停车场、临时停车场，不包括非经营性停车场、城市道路临时泊位以及公共汽车和电车、道路旅客运输车辆、道路货物运输车辆等专用的停车场。

四、如何规范管理停车场？

《规范》在停车场规范化经营管理方面做出了基本规定。首先，明确规定了停车场的备案制度和备案核查制度，包括首次备案、变更备案或者停业、歇业的规范化流程、办理备案的主要方式以及年度备案情况核查制度，并另行规定了停车场停止使用向社会公告的规定。

五、《规范》对停车场服务设施设备做了哪些规定？

《规范》在第七条至第十二条中规定了停车场应当配置相应服务设施设备的标准。一是明确了停车场标志牌、公告牌、交通标志标线、停车场综合示意图、停车泊位标线、无障碍停车位、电动汽车充电基础设施或预留接口、车轮定位器、照明

排水隔音设施等与停车服务直接相关的基本设施配置规定；二是明确了停车场场地材料、减速防滑设施、消防设施、特种设备以及视频监控系统等与停车场消防安保直接相关的基本设施配置规定；三是鼓励、引导停车场提升服务设施配置水平的规定；四是明确规定了停车场经营者应当制定并组织实施的管理制度，包括经营服务制度、安全生产制度、岗位培训制度。

六、如何解决停车场经营者与机动车停放者之间的权责义务问题？

除了前述提及的关于停车场经营管理方面和设施配置规范化问题，《规范》还对停车场经营者、工作人员的义务做出了规定，并且规定了停车场经营者在部分情况下可以拒绝提供车辆停放服务或者要求车辆立即驶离停车场的权利。考虑到本市部分地区对人力三轮车、电动自行车以及摩托车的禁行现状，《规范》也明确规定了在前述车辆禁行区域内的停车场应拒绝为前述车辆提供服务。

对于机动车停放者，《规范》也明确了其在停车场内的行为规范，如不得装载危险物品、按照交通标志标线规范停车、按照标准支付机动车停放服务费等，以维护停车场的正常运作。

七、如何提高经营者服务意识和停放者的停车意识？

《规范》中第十八条至第二十三条参考省、市出台的社会信用管理立法有关精神，对建立停车场经营者和机动车停放者信用记录做出了基本规定，按相关法律法规要求获取、收集和使用停车场经营者、机动车停放者的信用信息。建立停车场经营者、机动车停放者的信用记录平台，将依法获取的停车场经营者及机动车停放者相关信息纳入市公共信用信息系统，这意味着停车场经营者的服务行为和机动车停放者停车行为将影响到其自身的信用记录，对于双方增强规范意识具有一定效果；同时《规范》也指出将依法纳入守信激励主体名单和严重失信主体名单的停车场经营者、机动车停放者向社会公示，这对双方规范自身行为也具有警示作用。

《广州市人民政府公报》简介

《广州市人民政府公报》是由广州市政府办公厅主办并公开发行的政府出版物。《广州市人民政府公报》主要刊载广州市政府规章和行政规范性文件，是政府信息公开的重要载体。根据《中华人民共和国立法法》等有关规定，在《广州市人民政府公报》上刊登的政府规章和行政规范性文件文本为标准文本，与正式文件具有同等效力。

《广州市人民政府公报》创刊于1949年12月，曾用刊名《广州市政》、《广州政报》。自创办以来，《广州市人民政府公报》发挥了传达政令、宣传政策、指导工作、服务社会的作用。

《广州市人民政府公报》发行方式为免费赠阅，赠阅范围包括广州市直机关，各区政府，街道办事处、镇政府，居委会、村委会，广东省内各大专院校，广州市内中小学校，重要交通枢纽，各级图书馆等。《广州市人民政府公报》在广州市政府门户网站“中国广州政府”（<http://www.gz.gov.cn>）设置专栏刊登，供公众查阅。

主 管：广州市人民政府

国内刊号：CN44-1712/D

主 办：广州市人民政府办公厅

赠阅范围：国内

编辑出版：广州政报编辑部

邮政编码：510032

地 址：广州市府前路1号市政府1号楼112室

网 址：<http://www.gz.gov.cn>

电 话：83123236 83123238

印 刷：广州市人民政府机关印刷厂
