**附件一：《惠州市物业管理条例》立法调查问卷**

**填报单位、填报人、联系电话：（必填）**

**《惠州市物业管理条例》立法调查问卷**

为推进科学立法和民主立法，拓宽公民有序参与立法渠道，切实提高地方立法质量，我们组织开展此次《惠州市物业管理条例》立法问卷调查，以广泛征求建设单位、物业服务企业、业主及业主委员会等各方主体对《条例》立法的意见和建议，感谢大家积极参与。

调查问卷填写说明：

一、请您将合适答案填写在括号内；

二、除打“ \* ”的问题可以选择多个答案外，其它问题仅可选一个答案。

\***1、您对物业管理立法最关注的方面？（ ）**

A、业主、业主大会、业主委员会的权利和义务

B、物业服务企业的权利和义务

C、政府相关职能部门的职责分工（如住建、规划、民政、市场监督、公安、城管、环境、消防等）

D、供水、供电、供气、供暖等专营单位的责任和义务

E、业主委员会的规范运作

F、物业服务企业的选聘和退出

G、物业的使用和维护

H、物业管理服务质量及收费标准

I、公摊水电费的收取

J、住宅专项维修资金的使用、续筹和监管

K、物业管理区域停车

L、其他

\***2、您认为物业管理立法应规范的主体是（ ）**

A、业主、业主大会、业主委员会

B、物业服务企业

C、街道办事处、居委会等

D、物业管理政府行政主管部门

E、政府相关职能部门（如规划、民政、市场监督、公安、城管、环境、消防等）

F、供水、供电、供气、供暖、通信、邮政等专营单位

G、其他

**3、您如何评价您所居住小区收取的物业服务费标准？（ ）**

A、收费标准与服务质量相符

B、收费标准较高，与服务质量不符

C、收费标准较低，导致物业服务质量偏低

D、社区老旧，收费标准低，维修成本高，导致服务跟不上

E、不清楚

**4、您是否支持成立业主委员会?（ ）**

A、反对

B、不太支持

C、支持

D、无所谓

\***5、您认为召开首次业主大会或业主代表大会的条件是：（ ）**

A、物业管理区域内出售并交付使用的专有部分建筑面积达到建筑物总面积三分之一以上的

B、物业管理区域内出售并交付使用的专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上的

C、物业管理区域内业主已入住户数的比例达到三分之一以上的

D、首套物业出售并交付使用已满两年的

E、物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前九十天，决定不再续签的

**6、您认为是否有必要给予业主委员会明确的法律地位？（ ）**

A、有必要

B、没有必要

C、可以，但需要配以更完善的监管制度

D、其他

**\*7、您认为业主委员会委员资格应受如下哪些条件限制？（ ）**

A、业主身份

B、一定的履职时间、履职能力

C、无犯罪违法记录、无案底

D、本小区居住年限在三年以上

E、无违规装修、私自占用绿地和共用部位等行为

F、不交纳物业服务费、水电公摊费等相关费用

G、党员优先

H、非产权人，对房屋享有共有权利的同住人员且同住时间一年以上的

I、无需以上任何限制

J、其他（可另写）

**8、您认为是否需要成立业主大会监督委员会，规范业主大会的召开、做出决定和监督业主委员会落实业主大会决定?（ ）**

A、有必要成立监督委员会

B、没必要，业主委员会能自我监督

C、现阶段对业主委员会行为规范的制度不完善，有必要成立监督委员会，待完善后没必要

**9、您认为业主委员会选聘物业服务企业是否应该通过公开的招投标程序并告知全体业主？（ ）**

A、应该

B、不应该

\***10、您认为成立业主委员会最主要的困难是？（ ）**

A、大部分业主没有积极性

B、业主委员会成立的程序复杂

C、开发建设单位、物业服务企业不支持

D、街道办事处或乡（镇）人民政府没有给予充分的协助

E、一些业主私心太重

F、无业委会选举指导书

G、其他

**11、您是否支持业主委员会筹备组成员成为业主委员会成员 （）**

A、筹备组成员不可以竞选业主委员会成员

B、筹备组成员可以竞选业主委员会成员

**12、您认为业主重大事项投票哪种方式便捷( )**

A、选出梯位长投票

B、选出幢长投票

C、“粤省事”电子投票

**13、您认为业主委员会成员的报酬应当怎样规定？（ ）**

A、无报酬，提供义务服务

B、少量报酬，兼职服务

C、合理报酬，兼职或专职服务

D、全额报酬，专职服务

**14、您认为业主委员会成员的薪酬应当由谁支付？（ ）**

A、小区全体业主共同承担

B、从小区公共收益支付

C、从已缴纳物业服务费中支付

**15、您认为有没有必要实行物业管理联席会议制度？（ ）**

A、有必要

B、没有必要

\***16、您认为物业管理联席会议由哪些人员构成？（ ）**

A、区、街道物业管理部门

B、社区或居委会人员

C、公安派出所

D、业委会或业主代表

E、其他

**17、您认为未来对业主自治组织的管理，应该由哪个部门负责更合适？（ ）**

A、民政部门

B、住建部门

C、居民委员会

D、街道办事处或乡（镇）人民政府

E、街道派出所

F、由法律规定专门的机构来监督

**18、您认为小区公共收益是否需定期进行审计，并向全体业主公开？（ ）**

A、需要

B、不需要

\***19、对于小区中部分业主无故拒不缴纳物业服务费的行为，您的建议是？( )**

A、物业服务企业催缴

B、业主委员会催缴

C、由社区调解组织进行调解

D、收取一定比例的滞纳金

E、小区对其欠费行为进行公示

F、走法律程序

**20、经生效判决或仲裁裁决确认的拒付物业服务等费用的业主，您认为有没有必要将欠缴不良信息纳入个人征信系统？（ ）**

A、有必要，但是对物业服务企业的监管也要相应跟上

B、无必要

**21、您认为公共使用的产生的水、电费应如何收取？（ ）**

A、由供电供水公司直接收取

B、由供电供水公司委托小区物业服务企业代为收取

C、业主与物业服务企业在合同中约定,业主按一定标准向物业服务企业缴纳费用,供电供水公司向物业服务企业收取费用,物业服务企业自担盈亏

D、业主实行一户一卡直接托收

E、由业主委员会统一收取

\***22、您认为物业服务企业承接开发商移交新房，对物业共用部位、共用设施设备进行查验时，下列机构是否参加?（ ）**

A、随机邀请住宅小区内相关业主参与

B、引入第三方参与（物业管理专家）

C、邀请社会居委会、街道办事处参与

D、邀请相关主管部门参与

\***23、您认为，新、老两家物业服务企业在交接中是否引入退出机制，约定新、老物业、业主的权利？（ ）**

A、人、财、物现状移交

B、新物业按比例承接业主欠费，并支付给老物业

C、政府机关部门监督移交

\***24、业主与物业服务企业新房交接时，物业服务企业需各业主提供哪些资料或承诺?( )**

A、服务内容清单

B、收费标准

C、临时管理规约

D、不需要

\***25、物业服务企业承接物业管理服务时，建设单位对物业管理资料移交不齐备，共用部位、共用设施设备出现质量和使用功能问题不及时整改的，应由哪些部门监管？该如何处理？（）**

A、住建部门：督促限期整改，对不作为的应记录其信用档案，对工程保修款结算，应综合物业服务企业意见

B、房管部门：加强监督管理

C、街道办事处或乡（镇）人民政府，居民委员会：召开工程遗留问题的协调会议，确定处理方案及时限

D、法律规定专门的机构来监督

\***26、您认为建设单位应当将下列哪些材料在商品房买卖合同及临时管理规约中明示？( )**

A、前期物业管理招投标备案表

B、物业管理区域平面图、地理位置及四至界限及建筑物总面积

C、物业管理区域内专有部分的数量、面积和用途，以及除专有部分外共有部分的情况

D、地下室、底层架空层、天台的面积等共有部位的面积及权属

E、物业服务用房和业主委员会用房的面积、位置和交付使用的时间

F、装修管理规定

G、地产商所具有的产权面积和位置

H、公共区域使用的收入归属

**27、您认为商品房物业小区前期物业服务收费定价模式合理的是（ ）**

 A、市场定价（即由合同双方协商定价）模式

 B、坚持原有的政府指导价模式

C、政府投资的保障性住房实行政府指导价，商品房实行市场定价（即由合同双方协商定价）模式

D、按服务事项定价

E、无所谓

**28、您认为前期物业服务收费应采取哪种方式？（ ）**

A、包干制（物业企业自负盈亏）

B、酬金制（物业企业按约定比例提取酬金，多还少补）

**29、您认为用于日常维护物业共用部位、共用设施设备的住宅专项维修资金，在物业费收取时单列一并收取，以便解决维修资金使用难的问题。（ ）**

A、支持

B、不支持

C、其他

**30、您知道您所在的小区物业服务企业的服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费依据和标准收费方式吗？( )**

A、知道

B、知道一些

C、不清楚

**31、您认为利用物业管理区域内共有部分及其附属设施进行经营的经营所得收益如何分成？（ ）**

A、经营单位与业主按一九分成

B、经营单位与业主按二八分成

C、经营单位与业主按三七分成

D、经营单位与业主按四六分成

E、经营单位与业主按五五分成

F、全部冲抵物业费

G、用于补充住宅专项维修资金

**32、您认为物业服务企业利用物业共用部位和共用设施设备经营所得收益和分配信息是否应定期向业主公示？（ ）**

A、应该

B、不应该

\***33、目前普遍反映的物业专项维修资金“使用难”的问题，您认为是什么原因造成的？（ ）**

A、召开业主大会会议难

B、业主“双三分之二”表决通过难

C、业主对政策法规不了解

D、住宅维修资金审批流程过于复杂

E、实行电子投票难

**34、您认为本小区收取的住宅专项维修资金由谁监管比较合适?（ ）**

A、政府的物业专项维修资金管理机构

B、业主大会

C、业主委员会

D、物业服务企业

E、社区居委会

F、街道办事处或乡（镇）人民政府

\***35、在老旧小区和电梯更新改造中需使用维修资金时，为解决业主“双三分之二”表决难题，降低业主大会和业主委员会的决策成本，提高业主使用维修资金的决策效率，您认为是否应该在管理规约和业主大会议事规则中约定以下表决方式？（ ）**

A、委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使

B、集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用

C、默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票

D、异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过

E、实行电子投票可解决上述问题

**36、您认为电梯需要像机动车一样强制保险吗？（ ）**

A、需要

B、不需要

**37、您认为既有住宅增设电梯的，需征得哪些的业主同意？（ ）**

A、需经本梯号的三分之二以上业主同意

B、需经本梯号的全体业主同意

**38、您认为对既有住宅增设电梯，除底层外的其余楼层住户是否要对底层住户进行适当补偿？（ ）**

A、需要，按照1份的出资比例获得补偿

B、需要，按照0.9份的出资比例获得补偿

C、需要，按照0.8份的出资比例获得补偿

D、不需要

**39、您认为关于物业服务企业进入与退出是否需要备案或撤销备案？（ ）**

A、需要

B、不需要

**40、关于物业服务不到位，您认为有必要引入第三方评估机构对物业企业的服务进行质量评估吗？（ ）**

A、有必要

B、没必要

C、不清楚

\***41、您认为物业服务企业在经营中遇到的主要问题是：（ ）**

A、市场环境不公平

B、法律法规不健全

C、当地政府政策支持不够

D、企业税赋过高

E、人力资源水平低下

F、业主和使用人公德素质低

G、业主和使用人对物业管理缺少认识

H、物业服务企业服务意识差

I、物业服务企业管理水平低

J、缺少创新意识与做法

K、房屋质量差

L、开发商不配合

M、执法部门权责不清

\***42、对住宅改变为经营性用房的行为，您的观点是什么？（ ）**

A、业主有权依法改变房屋使用性质

B、扰民和侵害其他业主合法权益的情况较多

C、对擅自改变物业使用性质的行为，应当加强行政管理，并规定行政处罚

D、最重要的是有利害关系的业主同意

E、符合法律法规和管理规约，不影响其他业主合法权益的可以接受

F、不能接受

\***43、为维护物业管理区域内的设施和环境，您认为下列哪些行为应该禁止？( )**

A、违反法律、法规以及管理规约，改变房屋用途

B、损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置

C、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室、书房的上方

D、违反临时管理规约、管理规约或有关人均建筑面积，使用功能等规定出租房屋；

E、违法搭建建筑物、构筑物，破坏或者擅自改变房屋外观

F、损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备

G、损毁树木、园林或者占用公用绿地种植蔬菜、果树和围合庭院

H、存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品

I、损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通

J、任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧

K、制造超过规定标准的噪声、震动或者影响邻居采光、通风

L、不在规定区域停放车辆

M、擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画

\***44、您认为目前引发住宅小区矛盾纠纷的主要原因是：（ ）**

A、政府及相关职能部门对物业服务企业缺乏监管

B、政府及相关职能部门执法不进小区，应对效率低

C、物业服务企业服务管理不规范，从业人员整体素质偏低

D、开发商遗留房屋质量问题严重，不履行售楼承诺，矛盾转嫁至物业服务企业

E、业主尚未建立花钱买服务的理念，公共权责意识不清，不愿参与小区公共事务管理，经常以拖欠物业费作为处理问题的方法

F、业主委员会不作为、以权谋私

G、街道办事处或居民委员会处理不专业且应对效率低

H、供水、供电、供热、供气等专业经营单位未能有效履行维修保养责任

I、小区停车、绿化等公共资源有限，个别业主私自占用现象严重

\***45、对于目前部分小区违章搭建、乱停车、堵塞消防通道等违法违规行为无人管的局面，您的建议是？（ ）**

A、加强有关部门的联合执法

B、提高业主管理规约的法律效力

C、由业委会起诉违规者

D、不清楚

\***46、物业企业在履行业主违章装修管理过程中实施制止行为应在法律层面给予支持的措施？（）**

A、停电、停水

B、劝住施工企业或人员的违章施工行为，并将违章施工企业行为报备施工企业主管部门

C、责令违章施工人员恢复违章现状

D、允许物业企业控制违章施工的材料、工具、人员进场

**47、您认为是否应该建立物业管理区域违法行为实名投诉登记受理制度，按照职责分工，加强物业管理区域内的行政执法工作，建立健全的违法行为投诉登记、查处制度和诚信档案，并在物业管理区域内显著位置公布联系人姓名和联系方式以及公共网络投诉平台，以便第一时间依法查处物业管理区域内的违法行为？（ ）**

A、应该

B、不应该

**48、您认为目前我省住宅物业管理存在哪些问题？并对其提出相应建议。（请另写）**