



珠海市人民政府公报

ZHUHAISHI RENMIN ZHENGFU GONGBAO

2024

第5号(总第414号)

珠海市人民政府公报

珠海市人民政府办公室编

2024年6月17日

第5号（总第414号）

目 录

【市政府、市政府办公室文件】

珠海市人民政府关于印发珠海市2024年国民经济和社会发展规划的通知 (珠府〔2024〕16号).....	(1)
珠海市人民政府关于进一步完善城乡居民基本养老保险相关规定的通知 (珠府〔2024〕18号).....	(10)
珠海市人民政府关于进一步深化广东珠海金湾台湾农民创业园体制机制 改革的决定(珠府〔2024〕19号).....	(11)

【部门规范性文件】

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业承接查验办法》的通知 (珠建〔2024〕91号).....	(28)
珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业专项维修资金管理办法》 的通知(珠建〔2024〕90号).....	(26)
珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》 的通知(珠建〔2024〕124号).....	(34)

【政策解读】

关于《进一步完善城乡居民基本养老保险相关规定的通知》的政策解读.....	(38)
关于《珠海市物业承接查验办法》的政策解读.....	(40)
关于《珠海市物业专项维修资金管理办法》的政策解读.....	(42)
关于《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》的政策解读.....	(44)

珠海市人民政府关于印发珠海市 2024 年 国民经济和社会发展规划的通知

珠府〔2024〕16 号

各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

《珠海市 2024 年国民经济和社会发展规划》已经珠海市第十届人民代表大会第四次会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到问题，请径向市发展改革局反映。

珠海市人民政府

2024 年 3 月 4 日

珠海市 2024 年国民经济和社会发展规划

一、2024 年经济社会发展的总体思路和预期目标

（一）发展环境

从宏观环境看，世界百年未有之大变局加速演进，国际力量对比深刻调整，大国博弈更趋激烈，地缘政治冲突加剧，在高通胀、高债务、高利率制约下，世界经济增长动能趋弱，风险挑战增多，国际货币基金组织（IMF）预测世界经济增长 2.9%，较 2023 年回落 0.1 个百分点。从国内形势看，我国发展面临的机遇和挑战并存，国内有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多，但也要看到，我国社会主义市场经济的体制优势、超大规模市场的需求优势、产业体系配套完整的供给优势持续显现，宏观政策空间仍然充足，发展的韧性强、潜力足、回旋余地广，经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变，世界银行预计 2024 年中国经济增长 4.5%，我国仍是全球增长的主要动力源和稳定器。从珠海自身看，今年是澳门回归 25 周年、珠海建市 45 周年、横琴粤澳深度合作区成立 3 周年，各类政策红利不断显现。随着过去两年我市抢抓发展机遇，推动产业链供应链加速重构，积极发展产业新赛道，加快推进项目落地攻坚，经济增长的动力不断增强、动能持续释放，必将带动珠海高质量发展加速崛起。

（二）总体思路

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，落实省委十三届三次、四次全会和省委经济工作会议精神，按照市委“1313”思路举措，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，树立新作风、扛起新使命、增创新优势、展现新担当、干出新作为，为广东在推进中国式现代化建设中走在前列作出珠海贡献。

（三）主要预期目标

- 地区生产总值增长 6%。
- 规模以上工业增加值增长 8%。
- 固定资产投资总额增长 4%。
- 社会消费品零售总额增长 6%。
- 外贸进出口总额增长 2%。
- 实际吸收外商直接投资正增长。
- 一般公共预算收入增长 3.6%。
- 居民消费价格涨幅控制在 3%左右。
- 全体居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步。
- 城镇新增就业人数 4 万人以上。

二、2024 年国民经济和社会发展重点工作

（一）按照“一点两地”新定位新要求，推进新阶段粤港澳大湾区建设

全力支持服务横琴粤澳深度合作区（以下简称“合作区”）建设。锚定合作区 2024 年第一阶段发展目标，持续加强要素支撑、产业协同、交通联接、民生保障。定期召开珠海市人民政府 横琴粤澳深度合作区执行委员会联席会议，协商解决合作区开发建设中的重点难点问题。推动建立与合作区的重大基础设施和公共服务项目建设成本共担机制。做好暂需我市代管行政职权事项兜底保障。“联合招商、收益共享”，争取为合作区招引落地产业项目 30 个以上。联合打造“一程多站”精品旅游线路，支持横琴国际休闲旅游岛建设。加快广珠（澳）高铁前期工作，推进黑白面将军山隧道南北延线项目建设，全力支持合作区封关运作。有序衔接澳门教育、医疗、社区服务等民生公共服务。

奋力开创珠澳港合作新局面。用好管好港珠澳大桥，做好“澳车北上”“港车北上”服务保障，争取“粤车南下”政策尽快落地，推动粤港跨境物流“西进西出”，

加快建设大桥经贸新通道，探索建设“大桥功能服务区”。发挥港珠澳大桥旅游地标作用，加大产品开发力度。加强港珠澳机场合作，推进航空打板合作。深化跨境金融合作，联动澳门、合作区建设“十字门金融区”，打造广东金融发展“第三极”。携手澳门推动广珠澳科技创新走廊建设，加快推动横琴中医药广东省实验室、中国一葡语系国家科技交流合作中心建设。配合省加快推动实施珠中江水资源一体化配置工程，进一步提升珠澳原水保障能力。深入实施“湾区通”工程，持续优化“跨境通办”服务，便利港澳居民在珠海就业创业生活。发挥澳珠极点带动作用，携手珠江口西岸都市圈城市提升一体化发展水平。

（二）牢牢扭住扩大内需战略基点，加快构建“双循环”新格局

充分激发有潜能的消费。推动消费从疫后恢复转向持续扩大，加快打造区域消费中心城市。培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费。整合创新“海岛、音乐、时尚、运动”四大主题，持续实施“全域旅游区有网红新热点”计划。打造环口岸消费带，做大口岸、免税经济，促进免税消费。培育珠海老字号、珠海消费品“名品”等优质品牌，打造一批珠海本土国货消费品牌。稳定和扩大传统消费，提振汽车、电子产品、家居等大件消费，开展“珠海购物节”等形式多样的促消费活动，支持重点步行街（商圈）提质升级。调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。

全力扩大有效益的投资。发挥政府投资引导带动作用，推动1898个、总投资1.72万亿元的“三个一批”项目提速建设。落实支持民间投资发展的政策措施，用市场办法、创新方式进一步激发民间投资内生动力和外部活力。扎实做好重大项目谋划储备工作，在交通、水利、产业、新基建等领域谋划实施一批带动性强的重大项目。积极申报中央预算内投资和地方政府专项债等各类资金，通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，完成更多实物工作量。

稳步扩大高水平的开放。打好外贸、外资、外包、外经、外智“五外联动”组合拳。加快重大外贸平台建设，发挥高栏港综合保税区、粤港澳物流园、空港国际智慧物流园等园区作用，完善跨境物流功能配套，吸引更多跨境货源集聚。培育外贸新业态，拓展中间品贸易、服务贸易、数字贸易、跨境电商进出口，申建中国服务外包示范城市。谋划珠澳跨境工业区转型，持续推进珠海保税区等海关特殊监管区整合优化。优化口岸功能布局，加快口岸基础设施建设。全力支持企业参加广交会、进博会等重要展会开拓市场。支持企业把握“一带一路”等发展机遇，拓展海外业务，提高国际竞争力。加大稳外资服务力度，精准出台政策扶持，推动现有外资企业增资扩产。

（三）深入实施创新驱动战略，不断塑造发展新动能

建设具有竞争力的创新发展环境。充分发挥香洲区、高新区的产业基础、城市环境等优势，打造更多更具吸引力和竞争力的高质量孵化器、高水平科创平台，更大力度集聚创新要素，打造粤港澳大湾区超级科创“孵化器”。落实《珠海经济特区国家高新技术产业开发区条例》，促进和保障高新区高质量发展，推动高新区三年内工业总产值迈上千亿元大关。深化与大院大所合作，打造集人才引进、技术创新、研发孵化、科技招商、成果转化于一体的产业技术研发类科技创新平台，支持南方海洋实验室、珠海中科先进院等科创平台建设，更好服务地方产业发展。深入实施“高企倍增”行动，按照“科技型中小企业—高新技术企业—独角兽企业”培育路径，培育更多具有自主知识产权和核心竞争力的高新技术企业。加快建设“云上智城”，打造算力成本最低城市。深入推进知识产权强市建设，实施重点企业知识产权保护工程，做好初创企业知识产权保护辅导。培育和壮大科技服务业，支持中小微企业购买优质创新资源和服务。开展技术经纪人培训，培育一批技术转移转化研究、运营和服务人才。

强化人才引育激发创新创业活力。坚持人才引领驱动，优化升级“珠海英才计划”，推动产业创新高层次人才倍增、创新创业团队倍增，加快产业青年人才集聚。深化与澳门、合作区人才协同，探索推动与香港建立人才合作机制。举办海外高层次人才政策宣讲、参观考察及创新创业洽谈会等招才引智活动，持续擦亮“珠梦未来·海纳英才”珠海城市引才品牌。探索建设外国人来华工作许可综合管理平台，落实境外高端人才认定和个人所得税政策，吸引海内外人才来珠创新创业。完善优化院士工作站建设，支持创新主体与院士建立长效合作机制、开展协同创新。支持中大、北师大、北理工、暨大等在珠高校建设，推动产教融合、科教融汇，提升高等教育服务能力。

（四）坚持实体经济为本、制造业当家，加快构建具有竞争力的现代化产业体系

坚持制造业当家。加快构建以新质生产力为战略支撑、先进制造业为主体的现代化产业体系。围绕“4+3”产业，在新一代信息技术、化学材料产业、高端制造装备业、智能家电产业等领域加快产业链关键环节布局，支撑产业集聚集群发展。把握生物医药与健康、人工智能、光伏、锂电池、信创以及集成电路等赛道产能扩张机遇，布局新技术、新产业。强化重点产业项目要素保障，推进重点项目、科技型企业投融资对接，推动金融资源向重点领域聚集，精准灌溉实体经济。大力推动以数字化、智能化为代表的新技改。全面铺开“盘根计划”，建立分层次企业培育机制，加快“个转企、小升规、规改股、股上市”，培育更多“链主”企业、制造业单项冠军企业、

专精特新企业。

扎实推进“项目攻坚年”和“企业服务年”。构建更快捷高效的市区联动、部门联动、政企联动机制和要素供给机制，高效推进 37 个产业立柱项目，推动在建项目快投产、签约项目快落地。持续优化企业服务，出台企业服务年工作方案，建立健全与企业的常态化沟通交流机制，全方位支持企业健康发展，促进企业增资扩产、技术改造、数字化转型。推动产业空间大整合，加快建设珠海大型产业集聚区，优化珠海高新区“一区多园”建设和珠海经济技术开发区建设。实施“园区投入倍增”工程，补齐产业园区基础设施短板，提升产业承载能力。加快完善 5.0 产业新空间建设运营机制。

加快发展现代服务业。顺应国际资金跨境流动趋势，深化港珠澳金融开放合作，对接澳门资本市场建设 REITs 产业园，推进大湾区跨境母基金具体项目落地。深化“金融三张网”建设，大力发展科技金融、普惠金融，更好满足实体经济多样化金融需求。加快建设生产服务型国家物流枢纽和现代流通战略支点城市，持续推进“广珠铁路联结热点计划”，加强港铁联动，实现珠海港与广珠铁路良性发展。携手港澳探索“一会多地”“港珠澳合办”等会展合作模式，高标准举办 2024 粤港澳大湾区服务贸易大会等活动。全力办好第十五届中国航展，借力中国国际航空航天博览会和亚洲通用航空展“双航展”优势，建设通用航空产业综合示范区，打造大湾区低空经济产业高地。推动开通珠海至深圳、陆地至海岛自动驾驶载人飞机航线和无人机物流直航。大力发展信息服务、科技服务、工业设计等生产性服务业。培育直播电商产业，打造特色鲜明的直播电商城市。集聚发展总部经济。推进邮政快递业发展。

提升海洋经济综合实力。构建现代海洋产业体系，打造海洋生物、海洋高端装备、海洋旅游等百亿级产业集群。建设国家级海洋牧场示范区，做大做强深海养殖及其深加工、种苗、冷链物流等上下游产业链，打造“蓝色粮仓”。依托中海福陆、三一海洋重工等发展深水海洋工程装备和大型临港工程装备产业。提高游艇整船设计水平，拓展国际市场。推动高栏海上风电等海上新能源项目开工建设。加强海岛资源开发，市财政安排不少于 5 亿元集中投入万山重点海岛开发、产业发展，打造特色海岛旅游品牌。推进国家海洋综合试验场（珠海）、珠海海洋科普中心建设。

（五）全面深化改革，再造体制机制新优势

深化重点领域改革。坚持“两个毫不动摇”，加快国有经济布局优化、结构调整，形成引领新兴产业和实体产业发展的产业平台，进一步增强国资国企核心功能和核心竞争力，优化民营经济发展环境，高规格出台《珠海市进一步促进民营经济发展壮大

的若干措施》《珠海市关于进一步激发民间投资活力的若干措施》等政策文件，依法保护民营企业产权和企业家权益，促进民营经济做大做强。加快推进要素市场化配置综合改革试点，构建资源要素向产业集中配置的新机制，支持企业平等获取资源要素。深化机构改革，构建系统完备、科学规范、运行高效的机构职能体系。深化农村改革，推进国家农村综合性改革试点试验区建设。

打造更优营商环境。对标国际一流营商规则，实施《珠海市建设国际化一流营商环境标杆城市高质量助力产业发展改革方案》，深入推进营商环境重点领域提优攻坚，打造珠海政府服务品牌。持续提升电子证照用证能力，推动粤省事和粤商通平台在企业业务场景的应用。打造全市一体化政务服务体系，不断深化政务服务自助机“就近办”，政务服务平台移动终端“掌上办”，更多事项实现“跨境办”“高效办成一件事”，稳步提升服务体验。推动市民服务中心投入使用，完善信息化配套，提升政务服务效能。持续推进信用珠海建设，构建以信用为基础的新型监管机制。

（六）深入实施“百县千镇万村高质量发展工程”，推进城乡区域协调发展

推动东西“双城”联动融合。加快西部城市中心建设，完善西部地区产业配套，牵引大项目、大产业进驻，引导人口人才在西部地区集聚就业置业。完成珠海大道（珠海大桥西至泥湾门大桥西段）扩建、香海大桥西延线先行段等项目建设，加快推动珠海隧道建设，形成横贯东西的综合交通网络。联合北京师范大学开展“基础教育教师育人能力提升工程”，提升西部地区 21 所相对薄弱学校的办学水平，推动教育优质均衡发展。强化优质发展要素供给，引导人才、技术、金融等资源向西部和乡村流动。

打造全省“百千万工程”特区样板。持续深化“1 区 4 镇 50 村”全省首批典型县镇村品牌建设，打造一批有特色、有影响、可复制推广的亮点示范工程。充分发挥镇联城带村节点功能，优化镇街教育、医疗、文化等公共资源供给，做大红旗镇、斗门镇、平沙镇等中心镇，做强专业镇，高标准建设海岛特色镇，打造美丽圩镇示范样板镇。全面推进乡村振兴，做好粮食生产工作，推进撂荒耕地复耕复种，确保重要农产品有效供给。加快预制菜产业发展。补齐农村道路、污水、垃圾治理等短板，提升乡村风貌，打造独具特色乡村振兴示范带。深入推进“村村有物业”，发展壮大农村集体经济。做好珠字号“土特产”文章，加快推动农民致富增收。扎实推进对口支援、协作、帮扶、合作工作。

（七）完善城市功能提升城市品质，进一步增强城市发展活力

优化综合交通网络结构。以三大战略通道项目建设为牵引，努力构建多层次、枢纽型、网络化的综合立体交通体系。推进黄茅海跨海通道、金琴快线北延段（至珠中

边界)工程(二期)等建成通车,加快兴业快线(南段)、中山东部外环高速二期珠海段等项目建设。加快珠肇高铁施工进度,推动珠海中心站(鹤洲)枢纽站城一体工程、南珠(中)城际香山至拱北段开工建设,实现广珠城际珠海段小交路(往返)列车加密开行。推动珠海机场综合交通枢纽项目(一期)完工,推进珠海机场改扩建工程建设。系统谋划推动交通综合治理,开展人民路快速化改造等工程,改善路网“微循环”,打通跃升路、丰源街、文洋路等8条瓶颈路。

提升城市功能品质。以高质量的战略规划引领珠海现代化建设,开展珠海面向2049城市发展战略规划研究。开展城市体检,推动城市结构优化、功能完善、品质提升。推进吉大、联安等13个城中村改造,升级改造64个老旧小区。新建市政燃气管道40公里,基本完成全市燃气管道和设施老化更新改造任务。持续推进公共停车场建设,新建公共停车位1.5万个。推进海绵城市建设。深入实施全国文明城市创建“里子”工程。深入推进生态文明建设,持续推进“美丽中国”珠海实践、绿美珠海生态建设,打造“风景区中的城市”。新建、改建公园8个,打造城市服务驿站12个,建设林荫道不少于15公里,森林质量精准提升2.4万亩以上,打造5个绿美广东生态建设示范点。深入打好污染防治攻坚战,持续提升空气质量,加快推进前山河等城市主要水体污染整治重点项目,加强土壤污染源头防治,推动“无废城市”建设,加快生活垃圾处理设施和转运站建设。积极稳妥推进“双碳”工作,推动能耗双控逐步转向碳排放双控。

(八) 坚持尽力而为、量力而行,推动社会民生事业发展

兜住兜准兜牢民生底线。深化实施“有业有住有家”计划。强化就业优先政策,打造“爱湾区、留特区”高校毕业生就业服务品牌。大力实施“产业新工匠”培育工程,加快市技师学院扩建,支持民办职(技)校、企业培训中心建设,继续实施中小企业员工培训“百万行”三年行动计划,全面完成百万人次培训任务。稳步提高各项社保待遇,促进灵活就业和新业态从业人员参保。2024年城乡居民基本医疗保险人均财政补贴标准提高至750元/人/年。全面开展低保边缘家庭和支出型困难家庭救助工作。加快推进保障性住房建设,筹集各类保障性住房和人才住房1万套。深化实施“一老一小”优养优育计划,推动社区居家养老服务发展,落实生育支持和母婴保健政策,申报建设第三批国家儿童友好型城市。

加快发展社会事业。持续推进基础学位攻坚行动,新增公办学位不少于2.8万个。深入实施名师名校倍增工程,高水平建设国家级“全国教师培训南方中心”。推动优质医疗资源扩容和东西部均衡布局,支持人民医院、中大五院、省中医院珠海医院建

设高水平医院和区域医疗中心，推进遵医五院创建三甲医院，实施基层医疗卫生服务固本强基工程。深化爱国卫生运动，完善珠海健康教育体系。加强历史文化资源活化利用，推出红色旅游精品线路，改造提升唐家、香洲埠、南屏、斗门旧街等历史文化街区。提高文化惠民服务效能，广泛开展市民艺术荟、青少年艺术花会等公共文化活动。开放古元美术馆新馆、全民健身综合训练馆。

（九）更好统筹发展和安全，构建安全稳定的发展环境

统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。推进更高水平平安珠海建设，强化社会治安整体防控，深入推进常态化扫黑除恶斗争。坚持和发展新时代“枫桥经验”，推进市、区、镇（街）、村四级综治中心建设，持续提升基层社会治理能力和水平。健全粮食购销监管长效机制，推进香洲区新粮库项目（二期）等建设，进一步保障粮食安全。大力推进国家食品安全示范城市创建工作。推进珠海 LNG 二期、光伏发电、充电设施、储能电站等能源设施建设，持续做好能源安全稳定供应。推动城乡消防、应急等基础设施建设，统筹推进防范化解道路交通、建筑施工、食品药品、危化品安全风险，坚决防范重特大安全事故发生。全力做好军民融合、国防动员、人防海防、拥军优抚安置等工作。

（十）压实压紧计划实施主体责任，确保完成计划目标任务

强化主体责任落实，将各项目标任务按照部门职能分解到各主管部门、各区，建立工作台账，定期梳理总结重点工作、重点任务、重点项目、重点指标进展情况。加强督导和考核，将完成情况纳入各区各部门经济社会发展综合评价和绩效考核体系，推动形成工作合力。完善检查监督机制，依法接受市人大及其常委会的监督，自觉接受市政协的民主监督。加强政府督查，更好发挥审计监督、统计监督等职能作用，推进审计发现问题整改。完善计划实施的公众参与和民主监督机制，拓宽公众参与渠道，及时公开计划实施情况，主动接受社会监督，确保高质量完成全年发展目标任务。

珠海市 2024 年国民经济和社会发展计划

主 要 指 标	2024 年预期目标	
	总量	增速
1.地区生产总值（亿元）（%）	-	6
2.人均 GDP（万元）（%）	-	-
3.规模以上工业增加值（亿元）（%）	-	8
4.一般公共预算收入（亿元）（%）	-	3.6
5.居民消费价格指数（%）	-	3 左右
6.社会消费品零售总额（亿元）（%）	-	6
7.固定资产投资额（亿元）（%）	-	4
8.外贸进出口总额（亿元）（%）	-	2
9.实际吸收外商直接投资（亿美元）（%）	-	正增长
10.全体居民人均可支配收入（元）（%）	与经济增长基本同步	
11.年末总人口（万人）	-	-
12.城镇新增就业人数（万人）	4 以上	-
13.研发经费投入增长（%）	-	10
14.单位 GDP 能耗下降率（%）★	完成省下达任务	
15.单位 GDP 二氧化碳排放降低（%）★	完成省下达任务	
16.城市空气质量优良天数比率（%）★	完成省下达任务	
17.地表水达到或好于 III 类水体比例（%）★	100	-
18.森林覆盖率（%）★	保持平稳	
19.粮食综合生产能力（万吨）★	完成省下达任务	

ZFGS-2024-02

珠海市人民政府关于进一步完善城乡居民基本养老保险相关规定的通知

珠府〔2024〕18 号

各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

为完善我市城乡居民基本养老保险制度，进一步与国家及省政策规范对接，决定调整《珠海市城乡居民基本养老保险实施办法》（珠府〔2020〕75 号，以下简称《办法》）中有关缴费的规定，现就相关事项通知如下：

一、城乡居民基本养老保险缴费方式统一为按年缴费。缴费标准为每人每年 720 元、1200 元、1440 元和 1800 元四个档次，参保人自行选择其中一档缴费。在一个自然年度内，参保人只能选择一个缴费标准。

二、参保人年满 60 周岁但累计缴费年限（含按国家城乡养老保险制度衔接办法合并计算的职工基本养老保险缴费年限）没有达到规定缴费年限的，可申请继续逐年缴费，并享受相应的政府缴费补贴。

逐年缴费至 65 周岁仍然没有达到规定缴费年限的，可以一次性缴纳养老保险费至规定的缴费年限后，按月领取基础养老金和个人账户养老金，但一次性缴费不享受政府缴费补贴。

三、自本通知实施之日起，《办法》中第十一条、第二十五条规定与本通知不一致的，以本通知为准。

本通知自 2024 年 4 月 1 日起实施，国家和省有新规定时从其规定。

珠海市人民政府

2024 年 3 月 7 日

珠海市人民政府关于进一步深化广东珠海金湾台湾农民创业园体制机制改革的决定

珠府〔2024〕19 号

各区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

为深入学习贯彻党的二十大精神和习近平总书记关于农业农村现代化重要论述、对台工作重要论述和视察广东重要讲话、重要指示精神，全面落实省委“1310”具体部署和“百千万工程”工作要求，深化海峡两岸农业交流合作，经市政府常务会议研究，现就进一步深化广东珠海金湾台湾农民创业园（简称“珠海台创园”）体制机制改革事项决定如下：

一、切实提高对促进珠海台创园高质量发展重要性的认识

珠海台创园是 2008 年经国家农业部、国台办批准成立的广东省首家台湾农民创业园，是粤港澳大湾区“9+2”城市中唯一一家台湾农民创业园，立足珠海、毗邻港澳、辐射全国，具有非常明显的政治优势、资源优势和区位优势。市相关单位、金湾区要充分认识到，进一步深化珠海台创园体制机制改革，促进珠海台创园高质量发展，对准确把握新时代新征程对台农业工作的新形势新要求，扎实做好当前和今后一个时期对台农业工作，推动两岸融合发展，具有非常重要的政治意义、经济意义和社会意义。

二、进一步理顺管理机制，切实提高运营水平

（一）强化珠海台创园建设工作领导小组配置。进一步调整、充实珠海台创园建设工作领导小组，由市政府主要领导任组长，市委、市政府相关领导任副组长，成员由涉及珠海台创园建设任务的市有关单位主要负责同志和金湾区主要负责同志组成。领导小组作为市政府对珠海台创园建设工作的议事协调机构，负责指导、统筹、协调和决策工作，领导小组办公室设在市农业农村局。

（二）完善台创园管理体制。调整台创园管理机构设置，加强人员力量配备，做好园区发展规划、土地流转、基础设施建设以及公共服务等工作。理顺市区镇三级与台创园管理关系，压实各方责任，发挥金湾区属地管理作用，提高园区管理工作效率。

（三）组建珠海台创园运营管理公司。由华发集团组建珠海台创园运营管理公司，在台创园管委会的统筹和指导下，全面负责园区日常管护、招商引资、投融资、产业

开发、品牌培育、市场信息、产品推广等业务，全面推行市场化运作，公司自主经营、独立核算。

（四）进一步强化科技支撑。市现代农业发展中心要进一步加强对珠海台创园的科技服务力度，专注农业科研推广主责主业，紧紧围绕种业振兴和现代海洋牧场建设等核心任务。台创园核心区二期 900 亩科技创新基地主要用于科研推广公益用途，具体管理及使用由市现代农业发展中心和华发集团落实，其中公益部分由市现代农业发展中心负责，经营部分由华发集团负责。

三、加强对珠海台创园建设工作的指导，切实形成工作合力

市农业农村局、市台港澳事务局等单位要加强对珠海台创园建设工作的指导，重点做好以下工作：

（一）明确发展目标定位。以“台湾农民创新创业乐园、海峡两岸农业合作样板和粤港澳大湾区现代农业示范园区”为发展目标，按照“大园区承载、大集团引领、大项目带动”的思路，不断做大做强珠海台创园能级量级。

（二）合理规划利用土地。巩固“三区三线”划定成果，根据珠海台创园核心区部分土地性质变化情况，科学规划核心区产业发展结构和功能分区，助推园区产业转型升级；加快园区闲置低效土地合理开发利用，依法收回园区闲置建设用地和低效农用地，重新纳入园区整体规划，进一步促进园区产业用地节约集约利用，同时加大招商力度，注入更多的台湾元素，做活做强台创园。

（三）出台落实配套政策措施。完善入园企业管理办法，健全企业进入退出机制，出台促进园区现有产业转型升级的相关政策措施，重点培育或引进行业头部企业或科技创新企业，淘汰一批低质低效企业，落地落细入园企业，特别是台企台农在科技创新、信贷、融资、子女入学等各项保障，落实相关税收支持政策。

（四）加大财政资金投入。建立健全财政投入机制，珠海台创园基础设施建设所需资金由市、区共同负责，重点支持珠海台创园完善农业生产所需的大型水利基础设施建设，围绕一二三产业融合发展，打造区域公用品牌，完善产业配套，补齐旅游要素短板，全面提升园区品位；珠海台创园日常维护、管理所需资金由市、区财政负责，以确保园区水电路网等基础设施不断完善和正常运行，保障园区工作人员为企业发展提供服务。

- 附件：1. 广东珠海金湾台湾农民创业园建设工作领导小组职责
2. 广东珠海金湾台湾农民创业园建设工作领导小组议事规则
3. 广东珠海金湾台湾农民创业园运营管理公司职责

珠海市人民政府

2024 年 3 月 13 日

附件 1

广东珠海金湾台湾农民创业园建设 工作领导小组职责

一、贯彻落实党中央国务院、省委省政府、市委市政府关于台创园建设的决策部署，制定地方配套政策措施。

二、建立重大问题议事协调机制，负责台创园建设管理的组织领导、协调工作，协调解决台创园建设发展中的重大问题。

三、研究审定台创园建设、改革、清理整顿、转型升级的重点任务、重要政策措施等方案；审核台创园整合、升级、区域布局等事宜，审定园区总体规划、产业发展规划等。

四、研究确定台创园年度工作任务及各成员单位年度促进园区建设发展的具体工作任务。

五、对各区和成员单位促进台创园发展的工作开展情况以及园区综合发展水平进行考核评价；安排部署对园区的专项督查。

附件 2

广东珠海金湾台湾农民创业园建设 工作领导小组议事规则

第一条 为进一步加强珠海台创园建设工作领导小组对珠海台创园工作的领导，健全珠海台创园建设工作的统筹协调和决策工作机制，根据国务院台办、农业农村部、国家林草局等部门出台的《关于支持台湾同胞台资企业在大陆农业林业领域发展的若干措施》、农业部办公厅、国务院台湾事务办公室秘书局《台湾农民创业园建设发展

评价试行办法》等文件精神，结合我市工作实际，制定本规则。

第二条 珠海台创园建设工作领导小组坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记关于农业农村现代化和对台工作重要论述和习近平总书记视察广东重要讲话、重要指示精神，准确把握新时代新征程对台农业工作的新形势新要求，全面落实省委“1310”具体部署、深入实施“百千万工程”，充分发挥牵头抓总、统筹协调等作用，全面推进珠海台创园建设，推动两岸融合发展。

第三条 珠海台创园建设工作领导小组加强对珠海台创园建设工作的指导，健全工作机制，切实压实市、区、镇各级责任，形成推动珠海台创园高质量发展的强大合力。

第四条 领导小组是市政府议事协调机构，由市政府主要领导担任组长，市委、市政府相关领导任副组长，领导小组成员由承担珠海台创园建设任务的市有关单位和金湾区主要负责同志组成。领导小组设立办公室，设在市农业农村局，承担领导小组日常工作。

第五条 领导小组实行集体研究处理重大问题会议制度，每年至少召开1次会议。

第六条 领导小组会议议题由领导小组办公室根据领导小组工作部署或成员单位提请，结合阶段重点工作任务研究提出建议，报领导小组组长（或由其委托的副组长）批准确定。

第七条 领导小组会议由组长（或其委托的副组长）主持。会议出席人员为：领导小组组长、副组长、成员和有关成员单位主要负责同志。根据会议议题安排相关市领导同志和有关部门、相关区负责同志列席会议。列席人员名单于会前报领导小组组长批准确定。

第八条 领导小组会议纪要，是领导小组会议决定事项的依据，由领导小组办公室根据会议研究的结论性意见整理形成，报领导小组组长（或其委托的副组长）签发。

第九条 建立领导小组专题会议制度。由分管副组长召集，有关市领导及部门负责人参加，根据实际工作需要适时召开专题会议，审议有关珠海台创园工作的重要文件，研究重点专项任务等。专题会议根据需要印发领导小组专题会议纪要，印发范围为相关市领导、成员单位，以及与会议决定事项有关的部门、相关区。专题会议研究确定的事项、同意印发的文件以领导小组名义印发，须报请领导小组组长同意。

第十条 领导小组负责组织对成员单位开展珠海台创园建设工作的实绩考核工作。根据工作需要，考核对象可以抽查到相关镇村（居委会）和有关重点任务单位。

第十一条 考核内容以农业农村部办公厅、国务院台湾事务办公室秘书局印发的《台湾农民创业园建设发展评价试行办法》为依据，重点考核管委会和领导小组成员

单位落实党中央国务院及省委省政府、市委市政府部署的台创园建设阶段性目标任务和年度重点工作完成情况，以园区建设、年度工作、品牌打造、基础保障、创优争先等落实情况为重点。

第十二条 考核纳入成员单位党政领导班子综合考核体系，其结果作为干部选拔任用、评先奖优、政策试点、项目安排和财政资金分配、用地指标安排、机关绩效考核和追责问责的重要参考依据。

第十三条 本规则由市政府负责解释，具体解释工作由市农业农村局承担。

第十四条 本规则自印发之日起施行。

附件 3

广东珠海金湾台湾农民创业园 运营管理公司职责

珠海台创园运营管理公司由华发集团设立，在市农业农村局和台创园管委会的统筹和指导下，负责园区重点产业项目投资开发，及园区基础设施建设、园区招商引资及园区运营管理等具体实施工作，全面推行市场化运作，公司自主经营、独立核算。具体职责如下：

一、在管委会指导下开展台创园总体规划、产业发展规划等研究工作。

二、在管委会指导下编制台创园的招商引资策略，及相关的招商引资工作。按照管委会给予的相关要求及授权，审核上报区域内投资项目。

三、负责台创园重点产业项目的投资、建设及运营工作。

四、负责园区管理服务，包括园区企业服务平台项目运营管理，园区内的卫生保洁、绿化、道路等公共设施维护，及安全保卫工作。

五、负责为入园企业提供金融相关服务。

六、负责台创园项目策划、包装和对外宣传工作等具体实施工作。

七、负责园区企业服务和管理工作，协调企业与政府各部门、各行业的关系。

ZBGS-2019-08

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市 物业承接查验办法》的通知

珠建〔2024〕91 号

各有关单位：

现将《珠海市物业承接查验办法》印发给你们，请认真贯彻落实，实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2024 年 4 月 25 日

珠海市物业承接查验办法

第一章 总则

第一条 为规范物业承接查验行为，维护业主、建设单位和物业服务人的合法权益，根据《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》《物业承接查验办法》等相关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明、依法有序以及保护业主共有财产的原则。

第三条 鼓励物业服务人通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动，向建设单位提供有关物业服务的建议，为实施物业承接查验创造有利条件。

第四条 市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）负责指导和监督全市物业承接查验工作。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）负责本辖区内物业承接查验备案等监管工作。

第五条 新建物业的建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当约定所要交付的物业共有部分、共用设施设备的配置和建设标准。

建设单位应当按照法律、法规、规章和规范性文件相关规定以及房屋买卖合同约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

第六条 新建物业的承接查验是指建设单位将物业服务项目移交前期物业服务

人之前，前期物业服务人代表全体业主与建设单位之间对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收。

非新建物业的承接查验是指物业服务人退出或者进入物业管理区域之前，与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构之间对物业的共有部分、共用设施设备进行的检查和验收。

第二章 新建物业的承接查验

第七条 前期物业服务合同或者临时管理规约应当对全体业主同意授权物业服务人代为查验物业共有部分、共用设施设备的事项作出约定。

第八条 新建物业的承接查验应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得自然资源、消防救援、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经住房城乡建设行政主管部门备案；

（二）道路名称标志清楚，楼宇/栋号、户号牌编号准确并经公安部门确认；

（三）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按照规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热安装独立计量表具；

（四）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施按照规划设计要求建成；

（五）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并符合规划使用功能要求；

（六）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（七）物业服务用房按照规定标准落实到位，并达到投入使用条件。

（八）实行分期开发的物业项目，同期内的公共设施设备及配套用房通过竣工验收后，可以分期实施物业承接查验；

（九）物业使用、维护和管理相关资料完整齐全；

（十）建设单位依法选聘前期物业服务人，并签订前期物业服务合同；

（十一）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他条件。

第九条 建设单位应当在物业交付使用十五日前，与受聘物业服务人完成新建物业的承接查验工作。

第十条 新建物业的承接查验主要依据下列文件：

（一）房屋买卖合同；

（二）临时管理规约；

（三）前期物业服务合同；

- (四) 物业规划设计方案；
- (五) 建设单位移交的图纸资料；
- (六) 建设工程及相关配套设施、设备质量法规、政策、标准和规范。

建设单位与物业服务人签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验事项。前期物业服务合同就物业承接查验标准进行约定；没有约定或者约定不明确的，建设单位与物业服务人可以补充约定；不能达成补充协议的，按照国家、行业标准履行；没有国家、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准执行。

第十一条 新建物业的承接查验按照下列程序进行：

(一) 在物业竣工验收合格、交付使用三十日前，建设单位应当书面通知物业服务人，由物业服务人对其拟承接的物业服务项目进行综合性的物业承接查验，确保物业服务项目达到规划设计和使用要求；

(二) 物业服务人与建设单位相关人员成立物业承接查验小组，由物业承接查验小组确定包括查验内容、查验方法和查验人员等内容的物业承接查验方案；

(三) 建设单位向物业服务人移交有关图纸资料及电子档案；

(四) 物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验物业共有部分、共用设施设备，并记录查验结果；

(五) 物业服务人将查验结果书面通知建设单位；

(六) 建设单位解决物业承接查验中发现的问题或者出具书面承诺确定解决问题的时间；

(七) 确认查验结果；

(八) 签订物业承接查验协议；

(九) 办理物业服务项目交接手续；

(十) 办理物业承接查验备案。

第十二条 物业服务人应当将物业共有部分、共用设施设备关于数量和质量不符合约定或者规划设计、建筑安装标准的情形进行记录，并书面通知建设单位。建设单位应当及时解决问题，并组织物业服务人复检。

第十三条 建设单位应当自物业服务项目交接完成之日起三十日内，持下列资料向物业服务项目所在地的区物业主管部门申请备案：

- (一) 前期物业服务合同；
- (二) 临时管理规约；
- (三) 物业承接查验协议；
- (四) 建设单位移交资料清单；

- (五) 物业承接查验记录;
- (六) 交接记录;
- (七) 其他与物业承接查验有关的资料。

物业服务人应当在完成物业承接查验备案之日起五日内,将备案情况书面告知物业服务项目所在地的镇人民政府或者街道办事处,同时在物业管理区域显著位置长期公示物业承接查验情况。

第十四条 为保证新建物业承接查验工作进行顺利,受委托的物业服务人前期介入时间一般不得少于三十日,前期介入费用的承担方式由建设单位与物业服务人双方自行约定。

物业承接查验费用的承担方式,由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的,由建设单位承担。

第十五条 建设单位应当在现场查验十五日前,移交下列资料:

(一) 物业规划批准资料、竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,分幢分层平面图和套型图,物业管理区域内道路、景观、绿化、水系、地下停车库、配套设施、地下管网竣工图等竣工验收资料;

(二) 共用设施设备清单及其安装、使用、维护保养和使用培训等技术资料,包括消防设施合格证、电梯准用证、机电设备出厂合格证、设备使用说明书、设备安装、调试报告和设备保修卡、保修协议等资料;

(三) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(五) 业主购房合同备案范本、业主清册和物业清单;

(六) 临时管理规约;

(七) 物业服务用房相关资料;

(八) 房屋销售时公布的物业管理方案与承诺、前期物业服务合同;

(九) 物业专项维修资金交纳明细;

(十) 物业管理区域内根据规划和住宅区域配套标准建设,未计入共有建筑面积进行分摊的车库(位),且符合房屋登记条件,所有权人为建设单位的权属材料;

(十一) 物业管理区域内根据规划和住宅区域配套标准建设,依法属于全体业主共有的车库(位),且符合房屋登记条件,所有权人为全体业主共有的权属材料;

(十二) 物业承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,建设单位应当列出未移交资料的详细清单,并书面承诺补交的具体时限。

第十六条 新建物业自移交之日起，物业服务人应当全面履行前期物业服务合同约定、法律法规规定以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因服务不当致使物业共有部分、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

新建物业移交后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当承担修复责任；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。

第三章 非新建物业的承接查验

第十七条 非新建物业的承接查验应当具备下列条件：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构已经依法与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（二）原物业服务人已经依法退出物业管理区域；

（三）原物业服务人已经依法与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构进行交接；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定的应当具备的其他条件。

第十八条 非新建物业的承接查验主要依据下列文件：

（一）物业服务合同；

（二）管理规约；

（三）拟移交物业服务项目的规划设计方案；

（四）原物业服务人依法应当移交的图纸资料；

（五）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第十九条 非新建物业应在物业服务合同生效前十五日内，由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构会同业主大会新聘的物业服务人，与原物业服务人完成承接查验工作。

第二十条 非新建物业的承接查验按照下列程序进行：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当书面通知新聘物业服务人，由新聘物业服务人对拟承接的物业服务项目进行综合性的物业承接查验，以确认物业管理区域内共有部分、共用设施设备的现有状态；

（二）新聘物业服务人与业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主代表等相关人员成立物业承接查验小组，由物业承接查验小组确定物业承接查验方案；

（三）物业承接查验小组应当将物业承接查验方案在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不得少于七日；

（四）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构向新聘物业服务人移交有关图纸资料及电子档案；

(五) 物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验共有部分、共用设施设备;

(六) 物业承接查验中发现的问题,应当详细记录。物业承接查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等,并由查验人签字,双方企业和业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构盖章,并以书面形式明确有关问题的解决办法、时限等,存在争议的应当在物业承接查验记录中载明。交接双方应当对物业管理区域内消防、电梯等共用设施设备的使用维护现状给予确认;

(七) 物业承接查验小组应当将查验结果在物业管理区域显著位置进行公示,公示时间不得少于七日;

(八) 业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与新聘物业服务人签订物业承接查验协议;

(九) 办理物业服务项目交接手续。

第二十一条 非新建物业承接查验时应当移交下列资料:

(一) 结合实际情况参照本办法第十五条内容进行移交,第(六)(八)项以外的内容;

(二) 管理规约;

(三) 物业服务项目档案资料,包括反映物业服务项目实际情况的图纸资料和技术档案资料,有关设施设备的使用说明、运行情况记录等技术资料;

(四) 物业服务收费、停车费等资料,公共能耗分摊办法及收支情况资料,原物业服务人利用物业共有部分、共用设施、共用设备等所得收益的明细账目和收支情况;

(五) 由业主交纳、原物业服务人代收的公用水、电费资料;

(六) 物业服务区域内共用设施设备维保协议;

(七) 与物业服务和物业经营相关的合同及资料;

(八) 承接物业服务项目时接收的以及管理过程中产生的其他资料;

(九) 其他资料。

第四章 其他

第二十二条 物业承接查验主要以核对的方法进行,除现场查验、设备调试外,还可以采用观感查验、使用查验、检测查验和试验查验等方法进行。

物业承接查验工作应当首先对物业产权资料、工程竣工资料、规划设计资料、设施设备资料等进行移交查验,为物业服务项目的现场查验奠定基础。

物业承接查验双方应当签订物业承接查验协议。

第二十三条 现场查验应当形成包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容的物业承接查验记录,由物业承接查验人员

共同签字确认。

第二十四条 物业承接查验协议应当对物业承接查验的内容、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

物业承接查验协议作为物业服务合同的补充协议，与物业服务合同具有同等法律效力。

第二十五条 物业服务项目的交接工作应当形成包括移交资料明细、物业共有部分、共用设施设备明细、交接时间等内容的物业服务项目交接记录，由物业承接查验人员共同签字确认。

第二十六条 物业承接查验的档案资料归物业管理区域内全体业主共同所有。

新建物业的承接查验档案资料由物业服务人管理，非新建物业的承接查验档案资料由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构保管，或者由被委托的物业服务人保管。

物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务人的，原物业服务人应当在物业服务合同终止十五日前，向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构移交物业承接查验档案资料；新选聘的物业服务人应当向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构办理物业承接查验档案资料的领用手续。

第二十七条 物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，依法承担违约责任。

第二十八条 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务人现场检查和验收的内容，但建设单位应当将该部分共用设施设备的移交情况书面告知物业服务人。

第二十九条 物业承接查验中出现纠纷，可以由双方协商解决，双方不能协商一致的，可以通过诉讼解决。

第三十条 物业承接查验双方可以聘请专业机构协助查验，并有权委托公证机构对物业承接查验的过程和结果进行公证。

第三十一条 建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务人承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目。

建设单位不得凭借关联关系滥用股东权利，在物业承接查验中免除自身责任，增加物业服务人责任，损害物业买受人的权益。

第三十二条 未经查验或查验不合格的物业服务项目，物业服务人有权拒绝接收。

物业服务人擅自承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目，并因此给业主造

成损害的，应当承担相应的赔偿责任。

第三十三条 建设单位、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与物业服务人恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，物业承接查验的双方应当共同承担赔偿责任。

第三十四条 建设单位、物业服务人未按本办法履行承接查验义务的，应当作为不良经营行为记入企业信用信息档案。

第五章 附则

第三十五条 本办法自 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 4 月 30 日。

ZBGS-2019-12

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市 物业专项维修资金管理办法》的通知

珠建〔2024〕90 号

各有关单位：

现将《珠海市物业专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实，实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2024 年 4 月 25 日

珠海市物业专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 第一条为了加强本市物业专项维修资金管理，保障物业共有部分、共用设施设备正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住宅、商住、办公及商业等物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

第三条 本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称物业共有部分，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主共同共有或者部分业主共同共有的部分，一般包括：房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主共同共用或者部分业主共同共用的附属设施设备，一般包括：电梯、中央空调、天线、照明、消防设施设备、智能系统、绿地、道路、路灯、排水设施、池、井、非经营性车场车库、物业服务用房、信报箱、公益性文体设施和共用

设施设备使用的建筑物和构筑物等。

第四条 市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）会同同级财政部门统筹全市物业专项维修资金的监管工作。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业主管部门）会同同级财政部门负责本辖区内物业专项维修资金的使用监管工作。

财政、审计、自然资源、市场监管、公安、消防救援、不动产登记中心等部门按照各自职责，做好物业专项维修资金管理的相关工作。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）负责本辖区内物业专项维修资金监管的相关工作。

第五条 物业专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的管理原则。

第二章 交存

第六条 一个物业管理区域内有两个以上业主的，应当交存物业专项维修资金。一个物业管理区域内仅有一个业主的，可以参照本办法的标准自愿交存物业专项维修资金。

物业管理区域内有两个以上业主，且部分物业属于已售公有住房的，业主和售房单位应当依法交存物业专项维修资金。已售公有住房物业专项维修资金交存办法由相关政府部门另行制定。

业主交存的物业专项维修资金属于已交存资金的业主所有。

第七条 业主应当按照其拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金。

首期物业专项维修资金的交存标准：

- （一）未配置电梯的住宅物业交存标准为 70 元/平方米；
- （二）配置电梯的住宅物业交存标准为 90 元/平方米；
- （三）非住宅物业交存标准为 100 元/平方米。

物业管理区域内配建的车位、车库、地下室的业主交存的该部分物业专项维修资金，专项用于车位、车库、地下室共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造。

第八条 新建物业的首期物业专项维修资金由建设单位按照本办法标准一次性代为交存，并在销售时一次性向业主收取。

没有出售或者由建设单位保留的物业单位，由建设单位交存物业专项维修资金。

第九条 建设单位应当按照以下规定交存首期物业专项维修资金：

（一）属于预售物业的，建设单位应当在申请商品房预售许可证之前，按照本办法第七条规定的标准，根据新建物业的建筑物总面积，将物业专项维修资金存入物业

专项维修资金专户。

(二) 属于现房销售的(含有产权的车位、车库、地下室),建设单位应当在申请办理房屋竣工验收备案之前按照本办法第七条规定的标准,根据新建物业的建筑物总面积,将物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

建设单位凭市物业主管部门出具的《珠海市物业专项维修资金交存单》相应联,办理商品房预售许可、竣工验收备案、确权等手续。

第十条 建设单位交存物业专项维修资金后,凭专户监管银行出具的《物业专项维修资金对账折》,向业主收取物业专项维修资金。业主应当按照本办法第七条规定的标准一次性向建设单位支付物业专项维修资金。业主未按照本办法规定交存首期物业专项维修资金的,建设单位有权拒绝将房屋交付给业主。

第十一条 本办法施行前尚未交存首期物业专项维修资金的物业,业主应当自本办法施行之日起按照本办法第七条规定的标准向物业专项维修资金专户监管银行交存首期物业专项维修资金。

业主可以采用一次性或者分期的方式交存首期物业专项维修资金。一个物业管理区域,宜采用同一种方式交存。

采用分期方式交存首期物业专项维修资金的,未配置电梯的住宅物业按照每月 0.3 元/平方米、配置电梯的住宅及非住宅物业按照每月 0.4 元/平方米的标准分期交存。

第十二条 物业属于城市更新项目的,城市更新项目实施方案应当包含物业专项维修资金的交存方案,明确物业专项维修资金的交存主体、方式、时间等内容。

第十三条 业主分户账面余额不足首期物业专项维修资金交存额的百分之三十时,物业服务人、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构组织应当续筹物业专项维修资金,业主续筹后的物业专项维修资金不得低于首期物业专项维修资金金额。

业主应当将续筹的物业专项维修资金交存至本物业管理区域物业专项维修资金专户。

业主续筹物业专项维修资金的方式由业主大会表决确定。未设立业主大会的,由镇街推荐的业主代表拟定续筹方案,并征求业主意见。

第三章 管理

第十四条 物业专项维修资金由市物业主管部门在物业专项维修资金专户监管银行(以下简称“专户监管银行”),开立银行专户进行代管,实行专款专用。

第十五条 市物业主管部门应当会同有关部门,按照公开、公平、公正的原则,

依法通过公开招标的方式确定本市专户监管银行，并向社会公布。

专户监管银行应当建立信息化管理系统，对物业专项维修资金的账户设立、交存、使用、结息、增值、划转、结算、核算、对账、查询等事项进行统一管理。市物业主管部门应当与专户监管银行签订专户管理协议，就专户监管银行提供的上述服务事项和物业专项维修资金使用所涉及的第三方监督服务内容进行约定。

第十六条 物业专项维修资金专户按照物业管理区域实行由上至下的四级账户核算。市物业主管部门设立总账户，总账户为一级账户，总账户下按物业管理区域设立二级账户，按幢设立三级账户，按房屋户门号设立四级账户。

第十七条 业主可以通过市物业主管部门建立的市物业专项维修资金公共服务平台查询账户余额。

第十八条 专户监管银行应当依法接受审计部门的审计监督。

第十九条 专户监管银行应当建立物业专项维修资金查询制度，接受物业主管部门、业主、经业主大会授权的业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构对物业专项维修资金账户的使用、账面余额的查询。

第二十条 下列收益应当转入物业专项维修资金结存：

- （一）物业专项维修资金自存入物业专项维修资金专户之日起的存储利息；
- （二）利用物业共有部分、共用设施设备进行经营的所得收益，业主大会另有决定的除外；
- （三）物业共用设施设备报废后回收的余值。

第二十一条 市不动产登记机构应当协助市物业主管部门，提供物业管理区域内分栋、分户数据等登记信息。

物业所有权转让时，业主分户账户中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时转让。业主申请办理物业的过户登记或者抵押登记时，市不动产登记机构应当通过市物业专项维修资金公共服务平台查询业主交纳物业专项维修资金的情况。

业主未依法交纳物业专项维修资金，市不动产登记机构不予办理该物业的过户登记或者抵押登记。

第二十二条 物业灭失，业主分户账中结余的物业专项维修资金应返还业主，并办理账户注销手续。

第四章 使用

第二十三条 物业专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十四条 物业专项维修资金应当专项用于物业共有部分、共用设施设备保修

期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共有部分、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修和更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏导致物业共有部分、共用设施设备所需的维修和更新、改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的物业共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造费用。

第二十五条 物业共有部分、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据各自拥有的物业建筑面积比例，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内物业共有部分、共用设施设备的，由全体业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（二）用于物业管理区域内单幢或多幢物业共有部分、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（三）用于物业管理区域内某单元物业共有部分、共用设施设备的，由该单元内业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊。

物业管理区域内规划的车位、车库、地下室，其共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造，由业主按照各自拥有的车位、车库、地下室的建筑面积比例分摊。属于业主共同所有的车位、车库、地下室除外。

业主分户账户中物业专项维修资金余额不足以支付分摊费用的，应当由该业主补足差额部分；业主未交存首期物业专项维修资金的，应当由该业主补交首期物业专项维修资金；属于未出售物业的，建设单位应当以拥有的未出售物业的建筑面积比例分摊费用。

第二十六条 物业专项维修资金的常规使用，应当按照以下流程办理：

（一）物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表依据业主要求和物业实际情况，拟定维修和更新、改造方案（以下简称“维修方案”）。维修方案应当包含拟维修和更新、改造的项目、标准、费用预算、分摊明细、组织实施等内容，还应当根据需要对招标文件、委托施工单位、施工组织、监理、竣工验收、决算等事项做出安排；单次费用预算超过十万元的，维修方案经有资质的造价咨询机

构审核后，在镇街的指导下，提交业主大会表决。

（二）维修方案经业主大会或相关业主表决通过后，物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当将表决结果在物业管理区域显著位置公示。集体讨论决定或者电子投票形式产生的业主大会表决结果应当公示七日以上；书面征求意见形式产生的业主大会表决结果应当公示三十日以上；相关业主表决通过的表决结果应当公示七日以上。公示应当拍照留存备查。

（三）表决结果经公示无异议的，由物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表将维修方案、表决结果等资料向物业所在地的区物业主管部门申请备案，区物业主管部门应当在两个工作日内予以备案。特殊情况，备案时间不得超过五个工作日。

单次使用物业专项维修资金超过五十万的，由市物业主管部门进行二次核查，核查时间不超过两个工作日。区物业主管部门发现备案内容不符合有关法律、法规、规章规定的，应当责令改正。

（四）物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表持物业所在地区物业主管部门的备案回执，向市物业主管部门申请核拨物业专项维修资金。

（五）专户监管银行接到市物业主管部门下发的资金核拨单后，根据工程进度将物业专项维修资金划拨至施工单位账户。

（六）维修工程完成后，物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当在镇街的指导、监督下，对维修工程进行竣工验收。经验收合格后，物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当将镇街盖章确认的竣工验收报告、费用清单、发票原件及决算报告在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于十五日。

（七）物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应及时将分摊明细表送交市物业主管部门，由专户监管银行在业主分户账户中列支。

第二十七条 物业管理区域内存在《珠海经济特区物业管理条例》第八十二条规定的情形时，物业服务人、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当按照下列流程提出应急物业专项维修资金使用申请：

（一）报告

由物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表将相关应急使用情况、维修费用总预算等书面报告物业所在地镇街。

（二）确认

物业所在地的镇街收到书面报告后，应当在一个工作日内实地查勘现场，必要时可以请有关部门予以协助。符合《珠海经济特区物业管理条例》第八十二条规定情形的，应当在查勘结束后一个工作日内进行核准。物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当持镇街的核准结果，向区物业主管部门申请备案，区物业主管部门应当自收到备案申请之日起一个工作日内完成备案；物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表向市物业主管部门申请应急使用物业专项维修资金。

不符合《珠海经济特区物业管理条例》第八十二条规定的，应当驳回申请。

单次费用预算超过五万元的，申请前应当经有资质的造价咨询机构审核并出具报告；造价咨询机构应当在两个工作日内出具审核报告。单次使用物业专项维修资金超过五十万的，由市维修资金管理办公室进行程序性复核，复核时间不得超过两个工作日。

（三）维修及资金划拨。

提出申请应急物业专项维修资金使用的物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表，在取得物业所在地的区物业主管部门的备案后，应立即组织应急维修。物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表持物业所在地区物业主管部门的备案回执及公示的文件，向市物业主管部门申请划拨物业专项维修资金。

专户监管银行在收到市物业主管部门的核准结果后，按工程进度将物业专项维修资金划拨至施工单位账户。

（四）公示。

应急维修完成后三日内，物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当把相关应急维修费用，包括施工单位编制的工程结算报告、竣工验收报告、维修费用清单和票据、维修费用分摊明细表以及其他相关资料，在物业管理区域显著位置内进行公示，公示时间不得少于十五日。

对公示有异议的，由物业所在地镇街协调处理。

（五）列支。

物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当及时将分摊明细表送交市物业主管部门，由专户监管银行在业主分户账户中列支。

第二十八条 使用申请人在申请物业专项维修资金使用过程中，不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量，不得将已拨付的物业专项维修资金用于维修方案之外的其他维修项目。

使用申请人应当对备案资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

区物业主管部门应当对备案资料是否齐备、内容填报是否规范进行审核。

第二十九条 专户监管银行应当通过转账结算物业专项维修资金，不得支取现金。

用于支付维修和更新、改造工程费用的物业专项维修资金只能支付到约定的施工单位账户中；用于支付评估、监理等费用的物业专项维修资金只能支付到约定的评估、监理等单位账户中。

第三十条 符合下列条件之一的维修和更新、改造项目，可以采取一次性表决的方式，经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，授权物业服务人、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构分批使用物业专项维修资金：

- （一）同一物业管理区域内全体业主受益；
- （二）单项维修和更新、改造项目费用在五万元以下。

属于一次性表决范围内的维修和更新、改造项目物业服务人应当根据物业管理区域的情况，拟定维修方案，提交业主大会表决。使用物业专项维修资金时，无须再次表决。

一次性表决使用物业专项维修资金的期限不得超过五年，期限内使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五。

第三十一条 物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应及其他单位或者个人存在违反本办法规定行为的，物业主管部门应当依法将其违规信息纳入信用信息系统。

第五章 附则

第三十二条 本办法自 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 4 月 30 日。

ZBGS-2019-22

珠海市住房和城乡建设局关于印发《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》的通知

珠建〔2024〕124 号

各有关单位：

现将《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实，实施过程中遇到问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2024 年 5 月 24 日

珠海市物业管理电子投票系统管理办法

第一条 为保护业主合法权益，提高业主物业管理活动决策效率，规范使用本市物业管理电子投票系统，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《珠海经济特区物业管理条例》等法律法规、规章规定，制定本办法。

第二条 电子投票，是指召集人以市物业管理行政主管部门（以下简称市物业管理行政主管部门）建立的物业管理电子投票系统（以下简称电子投票系统）为平台，通过网站、微信、短信等互联网、移动通信技术手段，对物业管理活动中需要业主共同决定的事项投票表决。

前款所称的召集人，是指依法组织召开业主大会会议的业主大会筹备组、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者依据相关法律、法规、规章确定的其他主体。

第三条 市物业管理行政主管部门负责建立全市电子投票系统与宣传、培训工作；负责向不动产登记机构调取业主信息。

不动产登记机构等有关单位应当予以协助。

区物业管理行政主管部门（以下简称区物业管理行政主管部门）负责辖区内电子投票系统的宣传、培训工作；负责电子投票活动的指导和监督工作。

镇人民政府、街道办事处（以下简称镇街）负责辖区内电子投票系统的宣传、

培训工作；负责辖区内召集人使用电子投票系统的指导和监督工作；负责调解处理电子投票活动中的纠纷。

第四条 物业管理区域内下列由业主共同决定的事项，可以采用电子投票形式表决：

- （一）设立业主大会；
- （二）制定、修改业主大会议事规则和管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员，监督业主委员会工作；
- （四）决定是否设立业主监事会；
- （五）选举业主监事会或者更换业主监事会成员；
- （六）选聘、解聘物业服务人或者其他管理人，决定或者变更物业管理方式、招标方案、服务内容、服务标准和收费方案；
- （七）筹集、管理和使用物业专项维修资金；
- （八）决定改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分、共用设施设备的用途；
- （九）审查业主委员会和物业服务人或者其他管理人的年度工作报告、收支预算结算报告、业主监事会的工作报告；
- （十）决定利用物业共有部分、共用设施设备进行经营及所得收益的分配和使用等方案；
- （十一）申请调整物业管理区域；
- （十二）决定业主大会、业主委员会、业主监事会等业主组织的工作职责和经费；
- （十三）改变或者撤销本物业管理区域内部分业主、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、规章规定或者管理规约、业主大会议事规则约定应由业主共同决定的其他事项。

第五条 拟采用电子投票系统进行表决的，召集人应当在业主大会会议召开六十日前向镇街申请建立本物业管理区域的数据库。

经镇街审查，符合使用电子投票系统条件的，镇街应当书面报告区物业主管部门，由区物业主管部门向市物业主管部门申请调取业主的姓名、房号、建筑面积等信息，并根据调取信息建立本物业管理区域的数据库。

第六条 本物业管理区域数据库建成后，镇街应当向召集人出具电子投票系统启用时间和使用期限的书面通知。

镇街应当在电子投票系统启用当日向召集人开放电子投票系统的使用权限。

第七条 召集人应当在电子投票系统开始使用前二十日，将电子投票和书面投票的起止时间、拟表决事项、表决规则等事项书面告知镇街，并在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于十五日。电子投票和书面投票的起止时间应当一致。

业主或者其他相关单位、个人对公示事项有异议的，应当在公示期内向召集人提出。召集人应当在公示结束之日起五个工作日内予以书面答复。电子投票和书面投票的起止时间、拟表决事项、表决规则等事项发生变更的，应当按照本规定重新公示。

公示期满后，召集人应当在电子投票系统开始使用前，在镇街的指导、监督下，将投票起止时间、拟表决事项、表决规则等事项录入电子投票系统。

第八条 业主首次使用电子投票系统应当进行身份认证。

业主应当在召集人确定的投票期限内登录电子投票系统，并按照指引进行身份认证、投票。

无民事行为能力人和限制民事行为能力人由其法定代理人代为进行身份认证、投票。

第九条 业主完成身份认证，并根据系统自动生成的账号和初始密码登录电子投票系统的，视为本次业主大会会议的表决事项已经依法送达该业主。

业主登录电子投票系统并完成投票，视为业主已经参与本次业主大会会议，电子投票结果视为业主本人的投票结果。

业主应当保管好登录电子投票系统的账号、密码及电脑、手机等设备，防止信息泄漏、资料被篡改或者被他人假冒业主身份进行投票。

第十条 业主采用电子投票形式表决后，不得再通过书面投票进行表决。出现电子投票和书面投票两种形式重复投票，且表决意见不一致的，以电子投票表决意见为准。

第十一条 在投票期限届满前三日，召集人应当通过电子投票系统提醒尚未投票的业主投票。

在投票期限内，业主可以随时登录电子投票系统查询本人的投票信息。

第十二条 业主仅对业主大会会议部分表决议题进行投票表决的，视为该业主出席业主大会会议；对于该业主未投票表决的其他议题，视为弃权或者根据业主大会议事规则中约定的方式进行认定。

第十三条 召集人在镇街的监督下，将书面投票的数据录入电子投票系统，与电子投票系统的数据一并汇总计票。

召集人应当将投票结果向全体业主公示，公示时间不得少于三十日。

第十四条 镇街应当会同召集人对汇总计票结果进行确认，并在汇总结果统计表上加盖公章确认。

第十五条 因不可抗力、意外事故、技术故障以及其他不可控制的异常情况导致电子投票系统不能正常运行的，物业主管部门应当及时告知召集人，由召集人决定投票时间是否顺延或者采用其他投票方式。

第十六条 任何单位和个人不得假冒业主名义进行投票，或篡改、泄漏业主身份信息和投票信息。

对违反前款规定的，由物业主管部门依法予以处理，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十七条 本办法中规定的公示、投票期限如无特殊说明，均以自然日计算。

第十八条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。

【政策解读】**关于《进一步完善城乡居民基本养老保险
相关规定的通知》的政策解读**

为完善我市城乡居民基本养老保险制度，进一步与国家及省政策规范对接，珠海市人民政府印发《关于进一步完善城乡居民基本养老保险相关规定的通知》（以下简称《通知》）。现就有关内容解读如下：

一、相关背景

2020 年 12 月，我市修订实施《珠海市城乡居民基本养老保险实施办法》（以下简称《办法》），进一步扩大了我市城乡居民养老保险的保障范围，切实强化养老保障和促进社会公平。《办法》修订以来，依托全民参保计划，引导符合条件的城乡居民积极参保，逐年加大财政投入，稳步提高待遇水平，我市城乡居民养老保险工作取得显著成效，但也出现了一些新情况、新问题。近年来国家和省出台了一系列城乡居民基本养老保险政策，城乡居民基本养老的统筹层次也将逐步提高，我市部分政策需按规定与国家和省保持一致。按照国家和省的相关要求，市人民政府决定出台《通知》，对城乡居保的缴费方式、一次性缴费政策作出相应调整。

二、主要内容

《通知》包括两部分内容：

（一）关于统一缴费方式。城乡居民基本养老保险缴费方式统一为按年缴费。缴费标准为每人每年 720 元、1200 元、1440 元和 1800 元四个档次，参保人自行选择其中一档缴费。在一个自然年度内，参保人只能选择一个缴费标准。

原《办法》规定参保人可以按月、季或者年缴纳养老保险费，缴费标准为每人每月 60 元、100 元、120 元和 150 元。为贯彻落实国家和省的政策规定，根据《广东省人力资源和社会保障厅 国家税务总局广东省税务局 关于统一全省城乡居民基本养老保险缴费方式的通知》（粤人社规〔2023〕10 号）要求，自 2023 年 1 月 1 日起，将我市城乡居民基本养老保险缴费方式统一为按年缴费，原缴费档次保持不变。

（二）关于延续缴费和一次性缴费。参保人年满 60 周岁但累计缴费年限（含按国家城乡养老保险制度衔接办法合并计算的职工基本养老保险缴费年限，下同）没有达到规定缴费年限的，可申请继续逐年缴费，并享受相应的政府缴费补贴。逐年缴费至 65 周岁仍然没有达到规定缴费年限的，可以一次性缴纳养老保险费至规定的缴费年限后，按月领取基础养老金和个人账户养老金，但一次性缴费不享受政府缴费补贴。

原《办法》规定参保人年满 60 周岁可申请一次性趸缴至满 15 年，根据《广东省

人民政府关于印发《广东省城乡居民基本养老保险实施办法》的通知》（粤府〔2019〕105 号），将一次性缴费条件修改为延续缴费五年后允许一次性缴费，与省政策保持一致。

关于《珠海市物业承接查验办法》的政策解读

一、制定背景

近年来，物业服务项目交接引起的纠纷出现增长趋势。部分原因是在前期物业管理阶段物业服务项目内共有部分、共用设施设备的承接查验未能依法严格落实，给后期使用和管理埋下隐患，导致业主、建设单位、物业服务企业之间相互推诿，最终形成双方或者多方之间无法调解的矛盾。为规范我市物业承接查验活动，减少物业服务项目交接引起的纠纷，结合我市实际，2019年3月20日，珠海市住房和城乡建设局印发了《珠海市物业承接查验办法》（珠建房规〔2019〕3号），有效期至2024年4月30日。因文件有效期届满拟继续实施，珠海市住房和城乡建设局结合实际，对《珠海市物业承接查验办法》（以下简称《办法》）的个别文字表述、管理部门名称调整等不涉及实体的内容进行了简易修改。

二、《办法》的主要内容

《办法》分为总则、新建物业的承接查验、非新建物业的承接查验、其他、附则五个章节，共三十五个条款。重点内容如下：

（一）关于基本原则和管理体制。

《办法》确定了物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明、依法有序以及保护业主共有财产的原则；鼓励物业服务企业提前介入，向建设单位提供有关物业服务方面的建议，为实施物业承接查验活动创造有利条件；为了确保承接查验的顺利进行，可以聘请专业机构协助查验，并有权委托公证机构对物业承接查验的过程和结果进行公证；还明确了市物业管理行政主管部门负责统筹全市的物业承接查验的指导和监督工作，区物业管理行政主管部门负责辖区内物业承接查验备案工作的职能划分。

（二）关于物业承接查验活动的主体。

《办法》明确了新建物业的承接查验主体是建设单位和受全体业主委托的前期物业服务企业；非新建物业的承接查验主体是退出或者进入物业管理区域的物业服务企业和业主委员会或者代业主委员会职责的其他机构。

（三）关于新建物业的承接查验。

《办法》对新建物业承接查验的前提条件、查验依据、查验程序、时限、查验问题的解决、资料移交以及备案作出了详实的规定；划分了新建物业移交前、后的责任承担。为物业承接查验活动提供了完备的流程指引，也为解决因物业服务项目移交引起的纠纷提供了调处的依据。

（四）关于非新建物业的承接查验。

《办法》参考新建物业的承接查验规定，对非新建物业的承接查验作出了相应指引。规定在与新物业服务企业进行物业承接查验前，应当与原物业服务企业依法进行交接，并且原物业服务企业已经依法退出；还规定在与新物业服务企业进行物业承接查验时，对物业承接查验中发现的问题，应当以书面形式明确有关问题的解决办法、时限等，存在争议的应当在物业承接查验记录中载明，交接双方应当对物业管理区域内消防、电梯等共用设施设备的使用维护现状给予确认。避免业主、原物业服务企业与新物业服务企业之间因历史遗留问题相互推诿，引起多方纠纷。

（五）关于物业承接查验协议。

《办法》规定物业承接查验的双方应当签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当对物业承接查验的内容、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定；物业承接查验协议作为物业服务合同的补充协议，与物业服务合同具有同等法律效力。物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，依法承担违约责任。为解决物业承接查验活动出现的纠纷提供了程序性指引。

（六）物业承接查验活动中双方的责任与义务。

《办法》明确了建设单位、物业服务企业、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构，在物业承接查验活动中的责任与义务；规定了建设单位和物业服务企业不履行物业承接查验义务的，将作为不良经营行为记入企业信用信息档案。对物业承接查验活动的双方进行了规定。

关于《珠海市物业专项维修资金管理办法》的政策解读

一、制定背景

随着社会的发展，房屋老龄化问题日趋严峻，物业专项维修资金作为房屋的“养老金”，其重要性日益凸显。为进一步加强和规范我市物业维修资金的交存、管理和使用，保障物业共用部位、共用设施设备正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，2019年3月20日，珠海市住房和城乡建设局印发了《珠海市物业专项维修资金管理办法》（珠建房规〔2019〕4号），有效期至2024年4月30日。因文件有效期届满拟继续实施，珠海市住房和城乡建设局结合实际，对《珠海市物业专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）的个别文字表述、管理部门名称调整等不涉及实体的内容进行了简易修改。

二、《办法》的主要内容

《办法》分为总则、交存、管理、使用、附则五个章节，共三十二个条款。重点内容如下：

（一）关于适用范围和定义。

《办法》适用于我市范围内住宅、商住、办法及商业等物业专项维修资金的交存、管理使用和监督；明确物业专项维修资金是指专项用于物业共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

（二）关于基本原则和管理体制。

《办法》确定了物业专项维修资金实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的管理原则。建立协同管理机制，市物业管理行政主管部门会同同级财政部门统筹全市物业专项维修资金的监管工作；区物业管理行政主管部门会同同级财政部门负责本辖区内物业专项维修资金的使用监管工作；镇人民政府、街道办事处负责本辖区内物业专项维修资金监管的相关工作；同时财政、审计、自然资源、市场监管、公安、消防救援、不动产登记中心等部门依职能配合。

（三）关于交存原则。

《办法》规定一个物业管理区域内有两个以上业主的，应当交存物业专项维修资金；对交存标准予以明确，物业专项维修资金属于已交存资金的业主所有。同时规定对已售公有住房的交存方法由相关政府部门另行制定，以及城市更新项目实施方案应当包含交存方案，明确交存主体、方式、时间等内容。为物业专项维修资金交存提供法律依据。

（四）关于交存方式。

一是《办法》施行以后的新建物业，首期物业专项维修资金由建设单位按照《办法》规定的交存标准一次性代为交存，并在销售时一次性向业主收取，业主未依法向建设单位支付物业专项维修资金的，建设单位有权拒绝将房屋交付给业主；二是《办法》施行以前的物业，业主可以采用一次性或者分期的方式，按照《办法》规定的交存标准交存；三是业主分户账面余额不足首期物业专项维修资金交存额的百分之三十时，由业主大会决定续筹的方式。使物业专项维修资金的交存更具可行性。

（五）关于管理原则。

《办法》明确了物业专项维修资金由市物业主管部门依法委托专户监管银行进行代管，实行专款专用的原则，以及专户银行应当建立信息化管理系统，依法接受业主的查询、审计部门的审计监督；规定业主未依法交纳物业专项维修资金的，市不动产登记机构不予办理物业的过户登记或者抵押登记；物业灭失，业主分户账户中结余的资金将返还业主。保障物业专项维修资金管理的公平、透明。

（六）关于使用原则。

《办法》明确了物业专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则；对不得从物业专项维修资金中支列的情形，以及对物业专项维修资金使用的分摊方式进行了规定；申请使用人对使用过程中提供的资料的真实性、合法性负责，区物业主管部门对资料是否齐备、填报内容是否规范进行审核；规定专户监管银行应当通过转账方式进行结算，不得支取现金。规范了物业专项维修资金的使用，保障物业专项维修资金所有者的权益。

（七）关于使用流程。

《办法》对物业专项维修资金的常规使用和应急使用分别制定了详细的使用流程，进一步厘清了市、区、镇街的监督职责，使《办法》更具指引性和可操作性；《办法》还制定了“一次性表决”规则，即在符合规定的情况下，业主依法一次性授权物业服务企业、业主委员会委员或者代行业主委员会职责的其他机构分批使用物业专项维修资金，使用物业专项维修资金时不需要再次表决。“一次性表决”大大提高了物业专项维修资金使用的便利性，有效解决了业主大会会议召开难的问题，为解决物业专项维修资金长期沉淀、不能发挥应有作用的问题，提供了新方向。

关于《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》 的政策解读

一、制定背景

随着科技的发展、信息技术不断革新，互联网为我们的生活提供了极大的便利，各行业都在寻求与互联网融合的机遇，社会已经进入了“互联网+”时代。

珠海市住房和城乡建设局顺应“互联网+”发展趋势，积极贯彻《珠海经济特区物业管理条例》的要求，结合我市实际，建立了珠海市物业管理电子投票系统（以下简称电子投票系统）。电子投票系统的建立，能有效提高业主在物业管理事项中决策的效率、保障业主的个人信息安全、增加业主大会会议表决过程的透明度、保证业主大会会议结果的有效性，使物业管理活动能够顺利开展，减少物业管理纠纷。

为指导物业管理活动中的各主体可以有效、合理的利用电子投票系统，2019年6月17日，珠海市住房和城乡建设局印发了《珠海市物业管理电子投票系统管理办法》（珠建房规〔2019〕6号），有效期至2024年6月30日。因文件有效期届满拟继续实施，珠海市住房和城乡建设局结合实际，对《珠海市物业承接查验管理办法》（以下简称《办法》）的个别文字表述、管理部门名称调整等不涉及实体的内容进行了简易修改。

二、《办法》的主要内容

《办法》共有十八条，对电子投票系统的使用、监管进行了规范。重点内容如下：

（一）关于电子投票与召集人。

1. 电子投票。是召集人以市物业管理行政主管部门（以下简称市物业主管部门）建立的电子投票系统为平台，通过网站、微信、短信等互联网、移动通信技术手段，对物业管理活动中需要业主共同决定的事项投票表决。

2. 召集人。指依法组织召开业主大会会议的业主大会筹备组、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者依据相关法律、法规、规章确定的其他主体。

（二）关于基本原则和管理体制。

《办法》以保护业主合法权益为前提，在根据《条例》中规定的“市、区、镇街三级监管机制”的基础上，明确了在物业管理主管部门向不动产登记机构等有关单位调取业主信息时，不动产登记机构等有关单位应当予以协助。

（三）关于电子投票系统的适用范围。

《办法》根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《条例》等法律、法规的规定，把电子投票的适用范围细分成十三项，明确了物业管理区域内应当由业主共同决定的事项，均可以采用电子投票的形式进行表决。

（四）关于物业管理区域数据库。

《办法》规定，由镇街负责对建立本物业管理区域数据库的申请进行审核后，区物业主管部门向市物业主管部门申请调取由不动产登记机构提供的业主信息，并建立物业管理区域数据库。整个流程都由政府相关部门完成，在保证业主资料真实性的同时，保障业主个人信息的安全。

（五）关于业主身份认证。

《办法》规定，业主使用电子投票系统时，应当根据系统的指引进行身份认证、投票。无民事行为能力人和限制民事行为能力人由其法定代理人代为身份认证、投票。有效防止业主大会会议投票过程中出现伪造假票的情形，减少由此产生的物业管理纠纷。

（六）关于电子投票系统的使用。

《办法》制定了电子投票系统的申请、使用、异议处理以及记票、结果公示的指导流程。根据《条例》，业主采用电子投票形式和书面形式表决具有同等效力，业主在进行表决时可以选择适合自身实际的形式。大大提高了业主在物业管理活动中决策的效率，为业主参与物业管理活动提供了明确指引。

（七）关于电子投票的有效性。

《办法》明确了业主完成身份认证，并根据系统自动生成的账号和初始密码登陆电子投票系统的，视为本次业主大会会议的表决事项已经依法送达该业主。业主登陆电子投票系统并完成投票，视为业主已经参与本次业主大会会议；《办法》还规定，采用电子投票形式的，不影响业主采用书面形式投票的权利。业主采用电子投票表决后，不得再通过书面投票进行表决。业主以电子投票和书面投票两种形式重复投票，且表决意见不一致的，以电子投票表决意见为准。同时，业主仅对业主大会会议部分表决议题进行投票表决的，视为该业主出席业主大会会议；对于该业主未投票表决的其他议题，视为弃权或者根据业主大会议事规则约定的方式进行认定。充分尊重业主个人意愿，保障业主的合法权利。

（八）关于电子投票的特殊情形。

《办法》规定，在使用电子投票系统期间，因不可抗力、意外事故、技术故障以及其他不可控制的异常情况导致电子投票系统不能正常运行时，物业主管部门应当及时告知召集人，由召集人决定投票时间是否顺延或者采用其他投票方式。

（九）关于电子投票的违规处理。

《办法》规定，任何单位和个人不得假冒业主名义进行投票，或篡改、泄漏业主和投票信息。对违反相关规定的，由物业主管部门依法予以处理，涉嫌犯罪的依法移送司法机关处理。