福州市住房和城乡建设局文件

榕建规〔2026〕14号

福州市住房和城乡建设局关于印发福州市业主大会电子投票管理规定的通知

各县（市）区住建局（房管局）：

为规范全市业主大会电子投票行为，保障业主依法行使共同管理权，维护物业管理领域公平竞争的市场秩序，根据《中华人民共和国民法典》《福建省物业管理条例》《福州市物业管理若干规定》等法律法规，结合我市实际，我局制定了《福州市业主大会电子投票管理规定》，现印发给你们，请认真遵照执行。

福州市业主大会电子投票管理规定

第一章 总则

第一条 为规范业主大会电子投票活动，保障业主投票权真实、合法、有效行使，防范投票纠纷，维护业主共同利益和物业管理市场公平秩序，根据相关法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内开展业主委员会选举、业主共同决定事项表决等业主大会会议，采用电子投票方式组织实施及相关监督管理活动，适用本规定。

第三条 业主大会电子投票应当遵循依法合规、实名自愿、公开透明、数据安全、公平公正的原则。本市鼓励优先使用官方公共服务电子投票系统，同时保障投票发起主体自主选择合规投票渠道的权利，任何单位和个人不得非法限制、干预业主的合法选择。

第二章 官方电子投票系统使用规范

第四条 福州市智慧物业服务平台内嵌的电子投票系统（以下简称官方电子投票系统），依托 e 福州 APP L3 级实名认证体系建设，严格遵循物业管理相关法律法规要求，具备实名核验、全程留痕、数据溯源、公开公示功能，是我市住房和城乡建设部门

官方建设、向业主免费提供的公共服务电子投票渠道。

第五条 各县（市）区住建部门在业主大会筹备、组织全过程中，应当积极开展宣传引导、业务指导和操作协助，优先引导业主使用官方电子投票系统开展投票表决工作。

第六条 使用官方电子投票系统开展投票的，应当按照平台操作规范完成项目备案、表决事项录入、业主名册核验、会议通知发布、投票过程监督、结果公示等环节，投票数据自动归集至福州市智慧物业服务平台，全程可追溯、可核查。

第三章 第三方投票平台使用与监管

第七条 业主大会筹备组、业主委员会或者相关业主主体（以下统称投票发起主体），可根据实际需要自主选择第三方投票平台开展业主大会电子投票表决，各级住建部门不予禁止、不强制干预。

第八条 各县（市）区住建部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当提前向投票发起主体充分告知第三方投票平台使用风险：各级住建部门不对第三方投票平台的运营资质、身份核验规则、数据安全保障、投票流程合规性作前置审核；因使用第三方投票平台产生的身份核验争议、数据篡改、投票效力纠纷等全部法律责任与风险，由发起使用的主体自行承担，相关争议由当事人依法通过协商、诉讼、仲裁等法定途径解决。

第四章 投票数据的应用

第九条 福州市智慧物业服务平台内嵌的官方电子投票系统的投票数据可应用于全市物业领域行政管理、备案审核、业务办理、监管服务事项，包括但不限于业主委员会备案、物业服务项目招投标、物业服务企业红黄牌监管、公共收益监管、示范项目评选、行业信用信息管理等。

第五章 监督与保障

第十条 各县（市）区住建部门应当加强对辖区内业主大会电子投票工作的业务指导，将本规定要求传达至各街道（乡镇）、社区居民委员会，组织开展政策解读和业务培训，规范业主大会投票组织全流程，提前化解潜在矛盾纠纷。

第十一条 各级住建部门应当多渠道向业主、物业服务企业、业主委员会宣传官方电子投票系统的合规性、安全性、便捷性，同时做好第三方投票平台使用的风险提示，引导业主依法依规行使业主权利。

第十二条 各级住建部门应当严格按照本规定履行职责，不得强制业主使用特定投票平台，不得无故拒绝业主依法依规组织的投票活动，切实维护业主合法权益和物业管理市场公平竞争秩序。

第六章 附则

第十三条 本规定由福州市住房和城乡建设局负责解释。

第十四条 本规定自2026年11月1日起施行，有效期五年。此前本市相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

福州市住房和城乡建设局

2026年10月22日

福州市住房和城乡建设局　　2026年10月22日印发