

台山市台城街道

奥园禧悦台第一届业主委员会



会议记录

2025 年 10 月



相关条例

《广东省物业管理条例》第二十九条 业主委员会会议应当按照业主大会议事规则的规定定期召开。经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，可以召开业主委员会会议。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，作出决定必须经全体委员过半数同意，并在物业管理区域的显著位置公布。

《广东省物业管理条例》第二十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，履行下列职责：

- (一) 召集业主大会会议，向业主大会报告工作；
 - (二) 代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务企业签订物业服务合同；
 - (三) 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；
 - (四) 督促业主、物业使用人遵守管理规约，协调处理物业管理活动中的相关问题；
 - (五) 配合街道办事处、乡镇人民政府、居民委员会做好物业管理区域的社区建设工作；
 - (六) 法律法规规定或者业主大会赋予的其他职责。
- 业主委员会对全体业主负责，接受业主监督。

《广东省物业管理条例》第三十条 业主委员会委员应当遵守法律法规和管理规约，不得有下列行为：

- (一) 挪用、侵占业主共有财产；
- (二) 索取、非法收受建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主提供的利益或者报酬；
- (三) 利用职务之便要求物业服务企业减免物业服务费；
- (四) 违反物业服务合同拒不交纳物业服务费用；
- (五) 泄露业主资料或者将业主资料用于与物业管理无关的活动；
- (六) 其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

业主委员会委员违反前款规定的，经业主委员会会议决定中止其委员职务，并提请业主大会会议决定终止其委员职务。

《中华人民共和国民法典》第二百七十八条 下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则；
- (二) 制定和修改管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前款第六项至第八项规定的事项，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。决定前款其他事项，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。

会议时间	2025年10月19日	会议地点	台山奥园禧悦台
主持人	杨建鹏	记录人	陈真
应到委员数	5人	实到委员数	4人
实到委员签名: 符浩星 谢伟新 杨伟明 陈真 会议 <input checked="" type="checkbox"/> 有效 <input type="checkbox"/> 无效。(实到委员数占应到委员数过半为有效)			
列席人员签名: 符浩星			
会议内容: 一、报名竞聘物业公司资料审查事宜: 1、碧桂园生活服务集团股份有限公司; 2、开平永捷物业管理有限公司台山分公司; 3、台山市鑫盛物业管理有限公司; 参会业委会成员一致审核通过。 二、提交第四次业主大会投票决议事宜: (一)业委会陈委员提出,对于参选三家物业公司,均有物业费下浮,碧桂园服务及鑫盛物业有提出外围停车场修复方案均由其公司投资,收益后再分成方式,与业委会另外签订合同。考虑到本小区外围停车场年久失修,建议把参选的三家物业公司提交业主大会投票; (二)业委会杨主任指出,关于需提升服务品质及广场路修复,碧桂园服务统筹第三方公司投资对外围停车场修复,收益方面:投资方占比80%,物业方占比10%,全体业主占比10%,由业委会与投资方签订10年合同;鑫盛物业由其公司投资对外围停车场修复,收益方面:前五年全体业主占比10%,物业公司占比90%;之后全体业主占比20%,物业公司占比80%,由业委会与物业公司另外签订15			



年合同；永捷公司无提出外围停车场修复方案；

有必要把参选的三家物业公司提交的服务方案及外围停车费方案提交第四次业主大会投票决议；采用奥园禧悦台业主大会议事规则第十条第一款（设投票箱）及第三款（电子投票）进行表决；

对于电子投票系统的业主信息、总人数、总建筑面积数据，提交会议前业委会成员按照业主反馈信息进行修改（包括但不限于二手房业主）总建筑面积为146988.26平方米；现由业主委员会杨主任提议，召开第四次业主大会对参选的物业公司服务方案及广场路修复方案进行投票表决。

同意召开第四次业主大会投票的表决事宜投票

反对召开第四次业主大会投票的表决事宜投票

一、报名竞聘物业公司资料审查事宜：

同意本项决议（签名）			未同意本项决议（签名）		
谢伟平	杨建鹏	陈真			
陈伟强					

二、提交第四次业主大会投票决议事宜：

同意本项决议（签名）			未同意本项决议（签名）		
谢伟平	杨建鹏	陈真			
陈伟强					

综上，本次会议经过过半数的业主委员会同意形成第一项决定。

备注：1.应到委员数为本小区《业主大会议事规则》中第三章第二十条规定的委员数量；

2.形成某项决定需投同意票数的委员占应到会委员数的二分之一以上。