

北京市业主共同决策手机投票系统

操作指南

Operation guide

第二版



北京市物业服务指导中心

2019年

前言

按照《物权法》规定，业主对小区共有部位享有共有和共同管理的权利。由于业主人数众多，涉及到小区共同决策的事项通常都是采取书面征求意见的方式进行表决，即在纸质选票上划票。投票过程需要核对业主身份、发放选票、回收选票、唱票计票，整个过程耗时费力，且选票真伪难辨，易对业主生活造成干扰。

为此，北京市住建委开发了手机端投票系统“北京业主”APP。其功能包括：投票表决、评价物业、投诉报修、通知公告。该APP依托北京市住建委房屋全生命周期平台，通过输入姓名和身份证号码实现业主实名认证，只有完成实名认证的客户端才能具备在本小区进行投票的资格，投票结束后系统自动计算结果。通过此种方式，有效降低投票成本且保障投票的公开、公正和透明。

北京业主APP是小区业主进行共同决策事项投票表决的平台，本系统共包含两部分主体，一是小区业主，二是投票组织者（筹备组、业委会、街乡镇）。本指南仅用于指导业主如何认证、投票表决工作，投票组织者如何发起投票工作。关于政策类型的问题，请咨询相关业务部门。

软件建设单位：北京市住房和城乡建设委员会

业主咨询渠道：QQ群【715136360】

投票组织者咨询渠道：QQ群【928398375】

目 录

【业主操作指南】

- 1、下载 APP5
- 2、APP 注册5
- 3、认证业主.....5
- 4、人工认证.....7
- 5、投票表决.....9

【业主问答】

- 1、无法获取短信验证码，如何解决？ 13
- 2、企业购房、护照、军官证等非身份证证件购房者如何认证？
..... 13
- 3、为什么需要进行人工认证，为什么需要提交购房信息，是否我
的房产有问题？ 13
- 4、我的小区在“北京业主”APP 上不存在怎么办？ 13
- 5、房屋是夫妻双方共同持有，是否需要两人都投票？ 14
- 6、系统内票权如何计算？是否可修改？ 14
- 7、投错票了，怎么办？ 14
- 8、“北京业主”APP 如何保证投票的真实性和透明度？ 14
- 9、不进行实名认证是否可以进行投票？ 15

10、投票结果如何生成? 15

11、投票期间房屋发生产权变更，如何投票? 15

12、业主每次投票之前是否都需要重新认证? 15

13、一个业主持有多套房屋如何投票表决? 15

14、是否可以用一个手机号完成多套房屋的认证和投票? 15

【投票组织者操作指南】

1、登陆系统..... 16

2、小区数据确认 16

 第一步：确认项目状态..... 16

 第二步：核实楼栋信息..... 17

 第三步：核实房屋信息..... 17

 第四步：抽查核实面积信息 18

3、查看认证情况 19

4、小区数据维护 20

 第一步：发起申请 20

 第二步：确认申请 21

 第三步：修改房屋 21

 第四步：提交申请 22

5、创建筹备组、业委会账号 23

 第一步：新建业委会 23

 第二步：录入业主大会名称 23

第三步：创建筹备组（业委会请跳过）	23
第四步：生成筹备组账号（业委会请跳过）	25
第五步：创建业委会	25
第六步：录入业委会成员	26
6、创建投票前公示公告信息	28
第一步：新增公示公告信息	28
第二步：发布公示公告信息	29
第三步：街道审核（投票类的公示公告）	29
第四步：发布公示公告	30
7、发起投票（必须完成创建投票前公示公告信息步骤）	30
第一步：启动投票	30
第二步：勾选我同意，点击下一步	31
第三步：设置投票信息	31
第四步：提交投票事项	35
第五步：街道审核投票事项	35
8、查看投票进展	36
9、使用 PAD 投票	36

【投票组织者问答】

1、业委会、筹备组账号从哪里获取？	38
2、已经发起投票了，但是发现范围设置错了，能否修改？	38
3、投票快到期了，想延长投票怎么操作？	38

4、如何通知业主投票? 39

5、投票能否提前结束? 39

6、街乡镇辖区范围内的小区不在系统内怎么办? 39

7、哪些事项可以用 APP 进行投票表决? 40

8、哪些主体可以发起投票? 为什么投票事项必须经过街道（乡镇）
审核后才能进入投票程序? 40

9、使用“北京业主 APP”投票收费吗? 40

10、同一个小区表决，手机 APP 投票与纸质票是否可以混用?
..... 41

11、系统内楼栋信息和房屋信息与实际不匹配如何处理? 41

【业主操作指南】

1、下载 APP

华为手机用户：通过华为应用市场搜索“北京业主”进行下载。

苹果手机用户：通过 APP Store 搜索“北京业主”进行下载。

其余手机用户：可通过微信扫描下图中二维码或者通过腾讯应用宝搜索“北京业主”进行下载。



2、APP 注册

打开手机上“北京业主 APP”，输入手机号，获取验证码，即可登录系统。

3、认证业主

北京业主 APP 提供两种认证方式，根据各业主购房房屋时的信息自行选择。

点击“我的”>“我的认证”>“添加房屋”>“业主认证”>选择小区、楼栋和房间信息，进入认证页面。如下图所示：



业主可根据实际情况选择“身份证认证”、“其他认证”。当业主提交的与系统不一致时，根据页面提示可进行人工认证。

注：企事业单位购房或个人使用身份证以外的其他证件（如护照、军官证等）购房的，请选择其他认证。

4、人工认证

当通过“认证业主”步骤执行失败后，可根据页面提示进入到人工认证页面。

通过第三步“认证业主”，认证失败时，APP 或弹出如下界面：



业主核实所选房屋和提交资料无误后，可点击“人工认证”按钮，进入人工认证资料提交页面。如下图：

注：

（1）人工认证是属于系统触发的，只有在业主认证失败时才能进入人工认证界面，具体参考“认证业主”步骤。

（2）人工认证时为确保业主信息真实，请务必提供业主身份证明信息和房产证明信息。建议提供房产证的坐落页及与房产证上权利人姓名相同的身份证件。

- (3) 购房证明可是房产证、购房合同等
- (4) 身份证明可是身份证、护照、军官证信息等
- (5) 本 APP 所有上传的照片信息都经过严格保密程序，上传的信息直接进入北京市住建委的服务器上，请放心使用。

5、投票表决

认证成功的业主，可通过“北京业主 APP”投票模块进行小区公共事项表决。

表决针对一个或多个事项一同表决。



若事项中只有挂起或未开始状态的数据，则不可投票。



若事项中含有“挂起”或未“开始状态”的数据，则只有显示“投票中”状态的事项才可投票。





【 业主问答 】

1、无法获取短信验证码，如何解决？

答：当点击获取验证码提示“网络可能出现问题，请检查网络”，苹果手机点击“设置”>“北京业主”>“无线数据”>选择“WLAN与蜂窝移动网”。

2、企业购房、护照、军官证等非身份证证件购房者如何认证？

点击“我的”>“我的认证”>“添加房屋”>“业主认证”>选择小区、楼栋和房间信息，进入认证页面，选择“其他认证”即可。

3、为什么需要进行人工认证，为什么需要提交购房信息，是否我的房产有问题？

系统内所有购房人信息都需要经历电子化过程，如您遇到需要人工认证时，仅是代表您的房产信息还未电子化，不影响房屋买卖。系统内设计要求业主提交购房信息是为了严格保障系统内所有注册的业主都是真实有效的。

4、我的小区在“北京业主”APP 上不存在怎么办？

“北京业主”APP 小区上线需要经历一个数据整理的过程，如您所在的小区暂时未在“北京业主”APP 上，请耐心等待。依据《北京市住房和城乡建设委员会关于推行手机投票决策小区共同事项的通知》（京建发[2018]391号）相关规定，手机投票尚未覆盖的小区可以申请使用手机投票，首次业主大会筹备组、业主委员会、物

业服务企业、街乡镇及社区可以向属地房屋行政主管部门提出申请，由属地街道会同市住建委提前核对该小区的基础数据库。

5、房屋是夫妻双方共同持有，是否需要两人都投票？

本系统内，对于共同持有房屋的业主，都可通过 APP 进行业主认证。投票时，该房屋只有一次表决机会，谁先投票，投票结果就以该投票者的选项为准。

6、系统内票权如何计算？是否可修改？

“北京业主”APP 投票的票权计算规则和线下投票是一致的。
单一产权：当一个业主有多套房屋时，投票时每套房屋都需要完成实名认证，每套房屋投一次，总票数计算为一票，面积为房屋专有部分面积累加。共有产权：一套共有产权房屋仅有一票投票权，投票时由共有产权人商定，由其中一个共有产权人投一次票。

系统内投票结果是自动产生，无法通过人为进行修改。

7、投错票了，怎么办？

当投票结果提交后，系统就锁定该户投票信息，无法通过任何途径进行修改，请投票时慎重选择。

8、“北京业主”APP 如何保证投票的真实性和透明度？

业主必须通过“北京业主”APP 完成业主实名身份认证后才能参与本小区共同事项投票，从源头上确保“真业主投真票”，投票信息全程可追溯，保证透明度。

9、不进行实名认证是否可以进行投票？

不可以。使用“北京业主”APP 投票表决必须先完成业主实名认证。

10、投票结果如何生成？

业主投票结果在投票截止日期后一个工作日内由系统根据票权自动计算并在 APP 上发布。

11、投票期间房屋发生产权变更，如何投票？

在投票期间，产权发生变更，原业主在产权变更前已投票，则以原业主投票结果为准；产权发生变更后，则由新业主进行投票。

12、业主每次投票之前是否都需要重新认证？

业主完成实名认证后，只要房屋不进行再次交易，下次本小区再有表决事项时可直接投票，无需重复认证。

13、一个业主持有多套房屋如何投票表决？

同一业主在小区内持有的多套房屋均可进行认证（须用同一手机号），只可进行一次投票，投票结果将关联至所有已认证房屋；若投票之后再追加认证名下房屋，则追加认证房屋将直接关联之前投票结果，无需再次投票。

14、是否可以用一个手机号完成多套房屋的认证和投票？

目前，一个手机号码仅能认证一个产权人名下的全部房产，无法替多个产权人完成认证。

【投票组织者操作指南】

1、登陆系统

本系统为所有街道进行了账号初始化，如街道不知道用户名密码，请向区住建委（房管局）物业科进行咨询。

筹备组或业委会的账号是由街道通过系统建立，请咨询相关街道。

系统登录地址：<http://120.52.185.106:83>

注：如遇到点击登录无响应，请使用谷歌浏览器进行登录。

2、小区数据确认

当有小区需要用到北京业主 APP 进行投票表决时，投票组织者需通过系统确定小区在系统内的基础数据信息是否准确，该步骤主要指导投票组织者如何确定小区是否可通过系统发起表决工作。

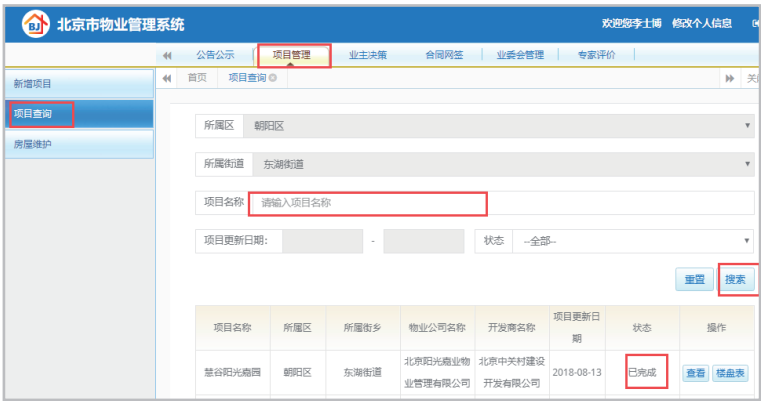
第一步：确认项目状态

系统内，所有上线可用于投票的小区都需要经过一个数据整理的过程，操作者可通过如下步骤确认小区信息是否与实际一致。

操作步骤：

点击“项目管理”>“项目查询”>输入“项目名称”>点击搜索按钮。

搜索后可根据系统展示的内容，看看所列的项目“状态”列是否标记为“已完成”状态的数据，如是则进入第二步，不是则参考投票组织者问答内容。



第二步：核实楼栋信息

该部分主要检查系统内的数据是否与实际项目信息一致，操作者可通过楼盘表查看小区楼栋和房屋信息。点击“楼盘表”按钮，进入。

项目名称：慧谷阳光花园

楼栋数：11

总建筑面积：165021.37

业主认证数量：102

总套数：1476

总容积率：

游客数量：64

返回

楼栋名称	建筑面积 (平方米)	面积数	房屋套数	业主认证数量	楼盘信息	操作
朝阳区望京东二区202号楼	18437.34	0	266	10	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区201号楼	12645.48	0	118	4	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区203号楼	12740.72	0	90	4	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区204号楼	12099.7	0	92	13	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区205号楼	9653.18	0	65	3	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区210号楼	26428.9	0	286	21	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区211号楼	16302.97	0	123	17	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区208号楼	12827.86	0	107	6	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区207号楼	16589.97	0	91	4	楼盘表	下载房屋 删除
朝阳区望京东二区206号楼	20838.6	0	190	12	楼盘表	下载房屋 删除

该页面将小区内所有楼栋信息和房屋信息进行了汇总，操作者可以将该数据与实际进行比对。

如发现展示的楼栋不属于该小区，点击“删除”按钮即可。

第三步：核实房屋信息

继续上一步点击楼栋列表内的“楼盘表”按钮，进入楼内房屋信息查看核实。如下图：

慧谷阳光嘉园 朝阳区望京东园二区203号楼

已认证: 4套 未认证: 86套 其中有产权: 0套

产权人 请输入产权人 手机号 请输入手机号 房间号 请输入房间号 重置 搜索

	单元	1单元	2单元	3单元	4单元
11层		1单元1101 1单元1102	2单元1101 2单元1102	3单元1101 3单元1102	4单元1101 4单元1102
10层		1单元1001 1单元1002	2单元1001 2单元1002	3单元1001 3单元1002	4单元1001 4单元1002
9层		1单元901 1单元902	2单元901 2单元902	3单元901 3单元902	4单元901 4单元902
8层		1单元801 1单元802	2单元801 2单元802	3单元801 3单元802	4单元801 4单元802
7层		1单元701 1单元702	2单元701 2单元702	3单元701 3单元702	4单元701 4单元702
6层		1单元601 1单元602	2单元601 2单元602	3单元601 3单元602	4单元601 4单元602
5层		1单元501 1单元502	2单元501 2单元502	3单元501 3单元502	4单元501 4单元502

系统将该楼层内所有的物理楼盘信息进行展示（含住宅、车库、公共设备间、人防工程等，因此显示的房屋数比住宅房屋数量要大）

第四步：抽查核实面积信息

点击某一套房屋信息，如下图所示

慧谷阳光嘉园 朝阳区望京东园二区203号楼

已认证: 4套 未认证: 86套 其中有产权: 0套

产权人 请输入产权人 手机号 请输入手机号 房间号 请输入房间号 重置 搜索

	单元	1单元	2单元	3单元	4单元
11层		1单元1101 1单元1102	2单元1101 2单元1102	3单元1101 3单元1102	4单元1101 4单元1102
10层		1单元1001 1单元1002	2单元1001 2单元1002	3单元1001 3单元1002	4单元1001 4单元1002
9层		1单元901 1单元902	2单元901 2单元902	3单元901 3单元902	4单元901 4单元902
8层		1单元801 1单元802	2单元801 2单元802	3单元801 3单元802	4单元801 4单元802
7层		1单元701 1单元702	2单元701 2单元702	3单元701 3单元702	4单元701 4单元702
6层		1单元601 1单元602	2单元601 2单元602	3单元601 3单元602	4单元601 4单元602
5层		1单元501 1单元502	2单元501 2单元502	3单元501 3单元502	4单元501 4单元502

查看房屋信息

项目名称*	慧谷阳光嘉园	物业项目编号*	2018081314513555693
楼栋编号*	20180813145533940908	单元号:	1
实际层*	10	起始层*	10
终止层*	10	房间号*	1单元1001
分户用途*	普通住宅	户型结构*	其它
建筑面积*	107.81	平方米	

核实无误后，该小区即可开展投票工作。

3、查看认证情况

系统内，所有状态为“已完成”的项目，业主都可进行注册认证，管理者可通过系统内“项目管理”>“项目查询”>“楼盘表”功能查看该小区认证情况。



点击楼盘表进入小区信息汇总页面，如下图



点击列表内的楼盘表信息，可以看到某个楼栋的认证情况。

慧谷阳光嘉园 朝阳区望京东园二区205号楼

已认证: 3套 未认证: 62套 (其中有产权: 0套)

产权人 请输入产权人 手机号 请输入手机号 房间号 请输入房间号 重置 搜索

	单元	1单元		2单元		3单元		4单元	
9层		1单元901	1单元902	2单元901	2单元902	3单元901	3单元902	4单元901	4单元902
8层		1单元801	1单元802	2单元801	2单元802	3单元801	3单元802	4单元801	4单元802
7层		1单元701	1单元702	2单元701	2单元702	3单元701	3单元702	4单元701	4单元702
6层		1单元601	1单元602	2单元601	2单元602	3单元601	3单元602	4单元601	4单元602
5层		1单元501	1单元502	2单元501	2单元502	3单元501	3单元502	4单元501	4单元502
4层		1单元401	1单元402	2单元401	2单元402	3单元401	3单元402	4单元401	4单元402
3层		1单元301	1单元302	2单元301	2单元302	3单元301	3单元302	4单元301	4单元302
2层		1单元201	1单元202	2单元201	2单元202	3单元201	3单元202	4单元201	4单元202
-1层		地下1层							

颜色标识:

绿色: 代表该房屋未认证, 系统内没有相应产权人信息。

黄色: 代表该房屋未认证, 系统内有产权人信息。

红色: 代表该房屋已认证。

4、小区数据维护

由于历史原因, 许多系统内的房屋信息与实际不符, 如遇到下列情况均可利用房屋维护功能解决。

- (1) 缺少房屋信息
- (2) 缺少业主信息

第一步: 发起申请

点击“项目管理”>“房屋维护”>“申请”

北京市物业管理信息系统

我的房子+ 我的个人信息

公告公示 项目管理 业主决策 合同管理 业委会管理 专家评价

新建项目 房屋维护 房屋维护

项目名称 请输入项目名称 申请日期: 重置 搜索 申请

项目名称	所属区	所属街道	新增房屋套数	修改房屋套数	申请日期	状态	操作
慧谷金色家园一期	朝阳区	东苇街道	0	2	2019-07-30	已提交	查看
慧谷金色家园二期	朝阳区	东苇街道	0	2	2019-07-17	已提交	查看
慧谷金色家园三期	朝阳区	东苇街道	0	1	2019-07-16	已提交	查看
慧谷金色家园四期	朝阳区	东苇街道	0	1	2019-07-10	已提交	查看
上苑家园	朝阳区	东苇街道	0	1	2019-05-12	待提交	提交 修改

第二步：确认申请

输入并选择项目名称后，点击“确认修改项目”按钮。如下图：

项目名称

金色

确认修改项目

慧谷金色家园一期

慧谷金色家园二期

项目名称	楼栋名称	楼栋来源

首页

上一页

第三步：修改房屋

确认后，进入楼栋列表页，可根据需要修改的楼栋进行房屋信息修改。如下图：

返回

新增楼栋

项目名称	楼栋名称	楼栋来源	新增套数	修改套数	楼盘信息
慧谷金色家园一期	朝阳区南湖中园127号楼	系统	0	0	楼盘表
慧谷金色家园一期	朝阳区南湖中园128号楼	系统	0	0	楼盘表
慧谷金色家园一期	朝阳区南湖中园129号楼	系统	0	0	楼盘表
慧谷金色家园一期	朝阳区南湖中园125号楼	系统	0	0	楼盘表
慧谷金色家园一期	朝阳区南湖中园126号楼	系统	0	0	楼盘表

点击楼盘表，进入修改的楼栋内

■ 初始化: (79) 套

■ 修改: (0) 套

■ 新增: (0) 套

新增

返回

	1单元	2单元	3单元	
层	1单元101 1单元102 1单元201	2单元101 2单元102 2单元201	3单元301 3单元302 3单元401	4单元101 4单元102 4单元201
	1单元202 1单元301 1单元302	2单元202 2单元301 2单元302	3单元402 3单元501 3单元502	4单元202 4单元301 4单元302
	1单元401 1单元402 1单元501	2单元401 2单元402 2单元501	3单元601 3单元602 3单元701	4单元401 4单元402 4单元501
	1单元502 1单元601 1单元602	2单元502 2单元601 2单元602	3单元702 3单元801 3单元802	4单元502 4单元601 4单元602
	1单元701 1单元702 1单元801	2单元701 2单元702 2单元801	3单元901 3单元902	4单元701 4单元702 4单元801
	1单元802	2单元802		4单元802

系统可新增一套房屋，或者修改某套房屋，新增点击新增按钮即可。修改某一套房屋时点击房屋信息即可。

修改房屋信息

项目名称*:

慧谷金色家园一期

物业项目编号*:

110105026-1-007

楼栋编号*:

201905170941278624964

单元号:

1

实际层*:

1

起始层*:

1

终止层*:

2

房间号*:

1单元102

分户用途*:

普通住宅

户型结构*:

其它

建筑面积*:

207.1

平方米

产权人信息

添加产权人

业主姓名:

请输入业主姓名

证件号:

请输入证件号

确认

取消

此处可修改房屋信息，同时维护该房屋的业主信息。信息无误都点击确认。

第四步：提交申请

点击“项目管理”>“房屋维护”>“提交”

北京市物业管理系统

欢迎您李士博 修改个人信息

公告公示 项目管理 业主决策 合同网签 业委会管理 专家评价

新增项目 项目查询 房屋维护

房屋维护

项目名称 请输入项目名称

申请日期: -

重置 搜索 申请

项目名称	所属区	所属街乡	新增房屋套数	修改房屋套数	申请日期	状态	操作
慧谷金色家园一期	朝阳区	东湖街道	0	2	2019-07-30	已提交	查看
慧谷金色家园一期	朝阳区	东湖街道	0	2	2019-07-17	已提交	查看
慧谷金色家园一期	朝阳区	东湖街道	0	1	2019-07-16	已提交	查看
慧谷金色家园一期	朝阳区	东湖街道	0	1	2019-07-10	已提交	查看
上京家园	朝阳区	东湖街道	0	1	2019-05-12	待提交	修改 提交

提交后即可完成修改。

5、创建筹备组、业委会账号

本系统筹备组、业委会的账号是由街道自主进行创建。

第一步：新建业委会

点击“业委会管理”>“新建业委会”>“新增”

北京市物业管理信息系统

欢迎您李士博 修改个人信息

公告公示 | 项目管理 | 业主决策 | 合同网签 | 业委会管理 | 专家评价

新建业委会

筹备组管理 | 业委会管理 | 会议管理

业主大会名称 请输入业主大会名称

项目名称 请输入项目名称

搜索 重置 新增

业主大会名称	项目名称	新增日期	是否已有业主委员会	状态	操作
望京花园东区业主大会	望京花园东区	2019-07-...	是	已完成	
慧谷金色家园一期业主委员会	慧谷金色家园一期	2019-05-...	无	筹备中	查看筹备组详情 录入
上京家园业委会	上京家园	2018-06-...	无	已成立	

第二步：录入业主大会名称

新增业主大会

业主大会名称*:

项目名称*:

清除

是否已有业主委员会*:

☒有 ☐无

提交 取消

注:

- (1) 请根据实际情况选择是否已有业主委员会，如选择有则会跳过建立筹备组步骤，如选择无，则可以添加筹备组信息。
- (2) 如点击项目名称没有可选择的项目时，请联系各区住建委（房管局）。

第三步：创建筹备组（业委会请跳过）

当第二步选择是否已有业主委员会选择“无”时，进入添加筹备组步骤（第三步及第四步）。

点击“业委会管理”>“新建业委会”>“指定筹备组组长”



录入筹备组组长信息

添加筹备组

筹备组名称*: 请输入筹备组名称

业主大会名称*: 首次业主大会

筹备组长*: 请输入筹备组长

性别*: ☒ 男 ☐ 女

工作单位*: 请输入工作单位

年龄: 请输入年龄

身份证号*: 请输入身份证号

住址*: 请输入住址

联系电话*: 请输入联系电话

确认 取消

第四步：生成筹备组账号（业委会请跳过）

点击“业委会管理”>“筹备组管理”>“生成账号”



点击后，系统会自动给指定筹备组组长时填写的联系电话发送短信信息。如下图：



第五步：创建业委会

当第二步选择是否已有业主委员会选择“有”时，进入添加业委会管理。

点击“业委会管理”>“新建业委会”>“录入业委会信息”



录入业委会信息，点击确认，如下图：

添加业委会

区/县*：

测试区县

街道/乡镇*：

测试街道

业主大会名称*：

业主大会

项目名称*：

龙泽小区

业委会名称*：

请输入业委会名称

成立日期*：

是否管理维修资金*：

☒是 ☐否

确认

取消

第六步：录入业委会成员

点击“业委会管理”>“业委会管理”>“业委会管理”>“成员管理”



添加成员信息，点击新增按钮，如下图：



录入成员信息，如下图：

新增业委会成员

照片*: 

选择图片

姓名*: 马小川

性别*: ☒ 男 ☐ 女

职务*: 主任委员

身份证号*: 430281198809287030

户籍所在地: 请输入户籍所在地

住址*: 海淀区

工作单位: 请输入工作单位

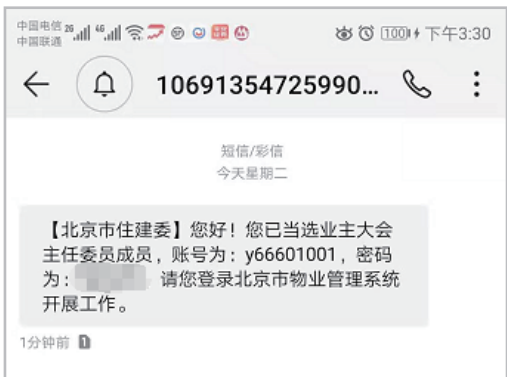
联系电话*: 18911257782

任职日期*: 2019-08-06

点击确认后，生成账号，如下图：



点击后，系统会自动给新增成员时填写的联系电话发送短信信息。如下图：



6、创建投票前公示公告信息

第一步：新增公示公告信息

点击“公示公告”>“公示发布”>“新增”



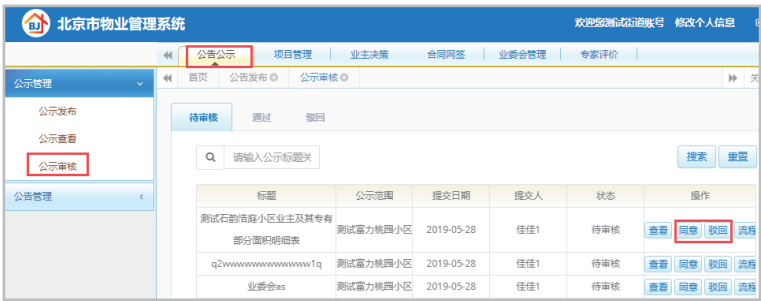
第二步：发布公示公告信息



注：发起投票时需要关联投票公示和公告信息，因此如该公示公告需要关联投票信息，必须选择“投票公告”或者“投票公示”，其余公示公告可一律选择普通公示或者普通公告。

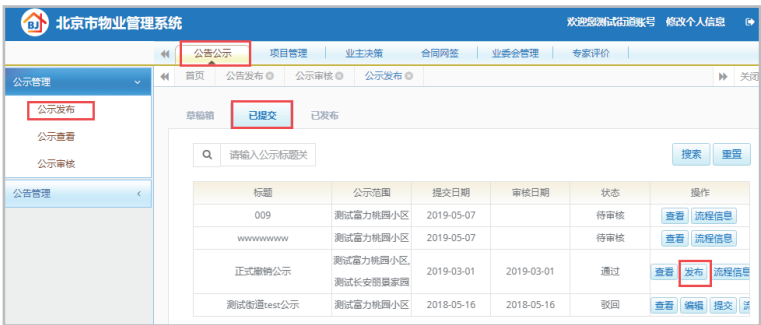
第三步：街道审核（投票类的公示公告）

点击“公告公示”>“公示审核”>“同意”或者“驳回”



第四步：发布公示公告

点击“公告公示”>“公示发布”>“已提交”>“发布”



当公示公告发布后，即可在业主决策启动投票页面进行关联。

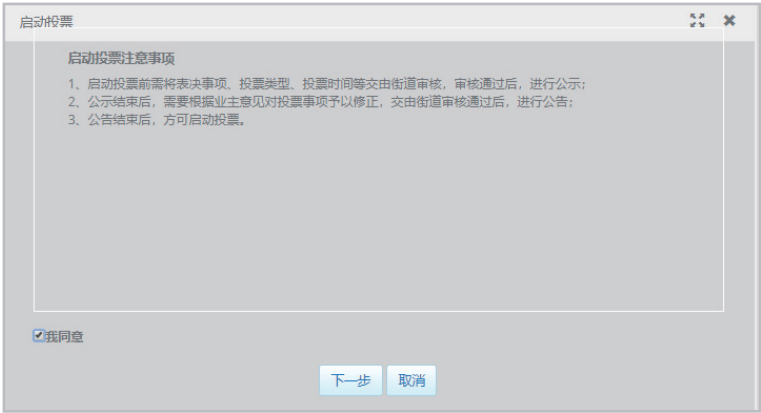
7、发起投票（必须完成创建投票前公示公告信息步骤）

第一步：启动投票

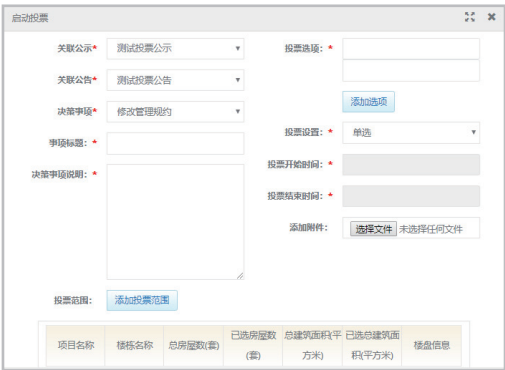
点击“业主决策”>“投票管理”>“启动投票”>“启动投票”



第二步：勾选我同意，点击下一步



第三步：设置投票信息



- (1) 关联公示：如没有，则回到【创建投票前公示公告信息】
- (2) 关联公告：如没有，则回到【创建投票前公示公告信息】
- (3) 决策事项：决策小区投票事项进行选择
- (4) 事项标题：例如 XX 小区业委会成员选举
- (5) 决策事项说明：进行决策事项描述即可
- (6) 投票选项：例如修改管理规约，则设置赞成、反对、弃权，每个选项单独填写一个格子，如不够，可点击添加选项按钮。



投票选项: *	赞成	删除
	反对	
	弃权	
添加选项		

- (7) 投票设置：单选、差额选举（假设总选项是 9 个，最多投 8 票或者 7 票等，根据自主情况选择）、等额选举（假设总选项是 9 个，最多投 9 票）

(8) 投票开始时间、投票结束时间：设置投票起始日期。

(9) 投票范围

点击投票范围按钮，系统会自动弹出公示公告关联的小区楼盘信息。如下图：

请选择投票范围						
项目名称	楼栋名称	总房屋数(套)	总建筑面积(平方米)	已选房屋数(套)	已选总建筑面积(平方米)	楼盘信息
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 15号楼	196	23547.48	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 16号楼	229	23901.87	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 13号楼	275	25174.66	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 20号楼	169	21547.50	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 17号楼	168	23038.27	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 19号楼	173	21578.69	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 101楼	49	9914.38	0	0	楼盘表

点击楼盘表，选择表决范围

请选择房屋				
			未选择 196套 已选择: 0套	
☐ 全选	☐ 单元	☐ 1单元	☐ 2单元	☐ 3单元
☐ 20层		☐ 1单元2301 ☐ 1单元2302 ☐ 1单元2303 ☐ 1单元2305	☐ 2单元2301 ☐ 2单元2302	☐ 3单元2301 ☐ 3单元2302 ☐ 3单元2303
☐ 19层		☐ 1单元2201 ☐ 1单元2202 ☐ 1单元2203 ☐ 1单元2205	☐ 2单元2201 ☐ 2单元2202	☐ 3单元2201 ☐ 3单元2202 ☐ 3单元2203
☐ 18层		☐ 1单元2101 ☐ 1单元2102 ☐ 1单元2103 ☐ 1单元2105	☐ 2单元2101 ☐ 2单元2102	☐ 3单元2101 ☐ 3单元2102 ☐ 3单元2103
☐ 17层		☐ 1单元2001 ☐ 1单元2002 ☐ 1单元2003 ☐ 1单元2005	☐ 2单元2001 ☐ 2单元2002	☐ 3单元2001 ☐ 3单元2002 ☐ 3单元2003
☐ 16层		☐ 1单元1901 ☐ 1单元1902 ☐ 1单元1903 ☐ 1单元1905	☐ 2单元1901 ☐ 2单元1902	☐ 3单元1901 ☐ 3单元1902 ☐ 3单元1903
☐ 15层		☐ 1单元1801 ☐ 1单元1802	☐ 2单元1801 ☐ 2单元1802	☐ 3单元1801 ☐ 3单元1802

选择后点击最底部确认

3层		1单元303 1单元305	2单元301 2单元302	3单元303
2层		1单元201 1单元202 1单元203 1单元205	2单元201 2单元202	3单元201 3单元202 3单元203
1层	1层人防	1单元101 1单元102 1单元103 1单元105	2单元101 2单元102	3单元101 3单元102 3单元103
-2层	-2层人防			
-1层	-101 -102 -103 -104 -105 -106 -107 -108 弱电室 水泵表间 泵接室 物业用房1 物业用房2 配电室			

确定 关闭

若需要选择其他范围，按照上述操作反复勾选确认即可，设置完后，点击楼盘表列表底部确认按钮。

测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 17号楼	168	23038.27	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 19号楼	173	21578.69	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园 101幢	49	9914.38	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园2 号楼	113	12379.77	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园7 号楼	133	10320.92	0	0	楼盘表
测试富力桃园小区	海淀区建材城富力桃园6 号楼	131	11695.02	0	0	楼盘表

首页 上一页 1 2 下一页 末页 10条/页

确定 关闭

投票信息设置无误后点击保存按钮

投票开始时间：*

投票结束时间：*

添加附件：

选择文件

未选择任何文件

投票范围：

添加投票范围

项目名称	楼栋名称	总房屋数(套)	已选房屋数(套)	总建筑面积(平方米)	已选总建筑面积(平方米)	楼盘信息
------	------	---------	----------	------------	--------------	------

上一步

保存

取消

第四步：提交投票事项

点击“业主决策”>“投票管理”>“启动投票”>“提交”

北京市物业管理系统

欢迎登录系统账号 修改个人信息

公告公示

项目管理

业主决策

合同网签

业委会管理

专家评价

投票申请

投票管理

投票审核

投票查询

投票备案

事项标题：

决策事项：全部

项目名称：请输入项目名称

状态：全部

重置

搜索

启动投票

事项标题	决策事项	状态	添加日期	操作
修改管理规约	修改管理规约	待提交	2019-08-06	查看 编辑 提交 删除

第五步：街道审核投票事项

点击“业主决策”>“投票管理”>“投票审核”



审核通过后，到期业主即可通过北京业主 APP 查看到投票事项进行表决。

8、查看投票进展

投票结束后，可查看票权结果信息。



投票进行时，可查看投票进展情况。

投票结束后，可查看票权结果信息。

9、使用 PAD 投票

本系统为业主提供两种投票表决方式，一是业主通过手机下载

“北京业主 APP”进行表决，另一种是投票组织者可通过 PAD 定点或者上门辅助业主表决。

该设备由投票组织者自行采购，采购链接如下：

安卓 PAD：<https://item.jd.com/5127284.html#crumb-wrap>

身份证读卡器：<https://item.jd.com/31846173094.html>

PAD 应用下载二维码：



【投票组织者问答】

1、业委会、筹备组账号从哪里获取？

业委会、筹备组的账号是由街道通过系统创建的，具体参考【2、创建筹备组、业委会账号】

2、已经发起投票了，但是发现范围设置错了，能否修改？

当投票通过街道审核后，发现投票信息设置错误，在系统内无法进行修改，建议操作是，将该投票进行挂起，重新发起一次投票。

具体操作：业主决策 > 投票管理 > 启动投票 > 挂起



3、投票快到期了，想延长投票怎么操作？

系统内为投票组织者设置延期操作按钮，每个投票只可操作一次，每次操作延期 15 天。

具体操作：业主决策 > 投票管理 > 启动投票 > 延期



4、如何通知业主投票？

本系统支持对已认证且在投票范围内的用户群发短信通知功能。

具体操作：业主决策 > 投票管理 > 启动投票 > 发送短信



5、投票能否提前结束？

本系统投票根据设置的起始时间来控制投票开始和结束日期，无法人为提前结束投票操作。

6、街乡镇辖区范围内的小区不在系统内怎么办？

如本辖区内有小区在系统内出现了遗漏，街道可登陆系统，在“项目管理”栏目中点击“新增项目”，按照系统提示填写相关信息后进行提交，后台将进行受理，并将该项目纳入系统。同时，依据《北京市住房和城乡建设委员会关于推行手机投票决策小区共同事项的

通知》（京建发[2018]391号）相关规定，手机投票尚未覆盖的小区可以申请使用手机投票，首次业主大会筹备组、业主委员会、物业服务企业、街乡镇及社区可以向属地房屋行政主管部门提出申请，由属地街道会同市住建委提前核对该小区的基础数据库。

7、哪些事项可以用 APP 进行投票表决？

“北京业主”APP 可以用来对小区共同事项进行表决，具体包括制定和修改业主大会议事规则；制定和修改小区管理规约；选举或更换业委会成员；选聘和解聘物业服务企业；调整物业服务方式、标准及物业费；筹集、使用和管理专项维修资金以及有关共有和共同管理权利的其它重大事项。

8、哪些主体可以发起投票？为什么投票事项必须经过街道（乡镇）审核后才能进入投票程序？

目前发起投票的主体有四类，分别为首次业主大会筹备组、业委会、物业公司、街道（乡镇），发起投票的程序和线下投票一致。根据《北京市物业管理条例》（市政府令第 219 号）规定，街道办事处、乡镇人民政府负责对辖区内业主大会、业主委员会的成立及活动进行协助、指导、监督，协调处理纠纷。因此业主大会投票事项（包括街乡镇、业委会发起的小区共同决策事项投票及筹备组发起的首次业主大会投票事项），都需要经过街道（乡镇）的审核，审核通过后才能进入投票表决程序。

9、使用“北京业主 APP”投票收费吗？

“北京业主 APP”供小区投票组织者免费使用，但互联网、移动通信等运营商依法收取的服务费除外。

10、同一个小区表决，手机 APP 投票与纸质票是否可以混用？

不可以与纸质票混合，数据无法合并计算。但可以配合使用 PAD 电子投票，PAD 投票数据与手机 APP 投票数据合并计算，PAD 投票主要便于部分手机操作不熟练的业主使用。

11、系统内楼栋信息和房屋信息与实际不匹配如何处理？

缺少少量房屋信息，可通过房屋维护功能进行新增、修改；缺少楼栋信息，则需向属地房屋行政主管部门提出，由属地街道会同市住建委提前核对该小区的基础数据库。

系统操作技术支持电话：55597731

政策咨询电话：55597768

技术支持 QQ 群：928398375