

今年10月26日,本报曾以《物业干得咋样,请您打打分》为题,报道了在经四路雅致经典小区,业委会制作调查问卷,向业主征求意见,并给物业打分的事情。

11月中旬,业委会发出的92份调查问卷全部收回。为了将问卷情况及公共收益收支等向业主汇报,业委会决定召开一次楼层代表会,而参会的楼层代表则是通过业委会提名或居民毛遂自荐的方式产生的。

12月10日晚8点,20多位楼层代表会聚一堂,听取了业委会的工作汇报,并针对小区今后的管理畅谈了自己的看法。

▶小区的事,大家一起来决定。



## 楼层选代表,共议小区事

### 雅致经典小区召开楼层代表会,探索小区管理新模式

文/本报记者 赵丽 片/本报记者 戴伟

#### 关于楼层代表

### 可以提名可以自荐 不会代替业主大会

10日晚7点50分左右,楼层代表们陆续来到小区一楼办公室。“平时早出晚归的,有的连面熟都谈不上。”楼层代表郭女士打量了一下会场说,除了业委会的几位成员自己认识,在场的其他业主大多陌生。

其实,楼层代表的产生也正与大家时间紧、沟通难这一现实有关。“业委会五位成员,再加上执行秘书,一共六个人,每个人包三层,有点事就上上下下地跑。”业委会主任杨军说,前一段时间发放的对物业的考评问卷,从发

放到收回他们一共用了将近两个月的时间。

这次经历让业委会产生了一个想法:为什么不找一个沟通的“桥梁”?“楼层代表”计划随后开始。业委会制作了一份表格,每户的房号后连着一个空格,这家住户想选择谁做楼层代表,把他的名字填在空格里就行。

为了召集到更多的热心人,业委会决定:楼层代表既有业主又不完全由业主组成,业主的同住亲属也可以。“被推举后,人家却不乐意干怎么办?”业委会的成

员告诉记者,出于这种考虑,他们还采用了“提名”的方法:对那些平时表现热心的业主,业委会先征求一下他们的意见,如果这些业主愿意出来为大家服务,入户填表时业委会成员会做一下推荐。不过,最后填谁还是业主说了算。

在业委会执行秘书陶永锡手中,记者看到了最后的楼层代表名单:18个楼层中,有5个楼层产生了“双代表”。陶永锡说,“双代表”的产生,有的是毛遂自荐,有的是有不同的提名。

不过,在楼层代表的产生过程中,也有一些不同的声音:有的业主担心这一组织会代替业主大会,违反有关规定。因此,在10日的楼层代表会上,业委会又一次对此进行了澄清:楼层代表绝不可能代替业主大会,应该由业主大会表决决定的事务一定要通过业主大会进行。楼层代表的主要功能有两个:一是联系沟通业委会和每一户业主,实现高效率的信息互动;另外,作为一个集思广益的“智库”帮助小区更好发展。



#### 关于公共收益收支

### 6成停车费划归业主 每项收支都要公布

晚8点10分,小区业委会副主任陈立辉宣布会议开始,业委会主任杨军首先对公共收益的收支情况进行了汇报。

记者听到,支出中既有上万元的大项,也有像账本、舌簧管这样几十元的小项,总支出为2万8千余元。“这些都有发票,都有底可查。”杨军念完后,扬了扬手中的单子,笑着说道。而听到这句话,下面的楼层代表们都笑了起来。

杨军告诉记者,现在业主拿到的公共收益主要是停车费分成,而广告费还没有细算。去年11月,现任物业入驻后,业委会派人盯了一个月,发现物业当月收到的地上停车费有4千余元,与物业

谈判后,双方达成一致:这笔钱的60%要交给业主。

今年正月十四,物业把第一笔钱15000元交了过来。而在这之前,2010年12月23日,业委会已经先垫钱做了“雅致经典”四个大字,安在了楼上。从这以后,小区有了自己的标志,再也不用被叫做“金德利边上那个楼”了,而业委会也开始赢得大家的信任。

“今后想办三件事,一是对一楼大厅进行吊顶装修,二是每家每户都安上邮箱,还有就是想处理消防设施老化的问题。”陈立辉接着把将来的打算给楼层代表们作了汇报。而围绕资金怎么来的问题,楼层代表们也进行了讨论。



业委会主任杨军向大家介绍公共收益的收支情况。

#### 关于物业去留

### 多数业主决定继续试用 希望监督有“硬框框”

晚八点半左右,业委会成员梁任远把一共有9页纸的“对物业的考评汇总”发放到楼层代表手中,每楼两份,开会后楼层代表要把它带回本楼层传阅。

这份考评结果汇总是开会的中心议题之一,拿到手后,大家都低头仔细看了起来。

为了方便大家理解,业委会执行秘书陶永锡把“考评汇总”的内容念了一遍。在前期的调查中,

有近三分之一的业主在调查问卷中写了意见和建议,业委会将这些文字表述进行了整理,有关安全的放在了“汇总”的第一部分,关于物业服务态度、服务质量的内容放在了第二部分。

陶永锡随后将业主对物业总评价的情况进行了汇报:物业总评价包括“现物业继续聘用”、“暂时试用现物业”、“淘汰现物业”、“选择新物业”和“业主自治,大家

做主”五个选项,可以单选也可多选。收到票数92张,细归类有15种情况,业委会对此专门做了一张附表。其中,继续和暂时试用现物业的共60票,占了总数的三分之二。

按照多数业主的意见,最终决定“现物业试用”,暂不签合同。试用期有多长?是3个月、半年还是一年?开会后,楼层代表要将这一问题告诉每位业主,让大家有所考虑。之后,再由全体业主来

决定这一问题。而试用期间,要请物业公司改进提高哪些问题?这份考评汇总中提出了几个方面的建议,楼层代表在会议现场也进行了发言。

“要把对物业的监督细化起来,把一些内容定死。”好几位楼层代表表示,监督不能空泛,要定出个“硬框框”:比如外来人员进门必须询问,比如约定好夜间巡视要巡视几次。

#### 记者手记

### 业主自己的事 就得自己操心

以前有某小区的一位业委会成员曾说过,现在很多小区都有同样的特点,那就是“人员松散,利益共同,效率过低”,大家都挺忙,聚起来很不容易。

因此,听到雅致经典小区要开楼层代表会,记者主动提出要上门去“旁听”。

会议一开始,大家的表现确实有点像“听会”,表情严肃,没人先出声。不过,当业委会主任杨军念完公共收益的收支情况,说出“有发票,不怕查账”之后,大伙的表情明显轻松了许多,“这是我们自己当家做主的会啊”。

越往后,谈到高层塔楼的消防问题,电梯的安全隐患,说到业主维权时,业委会成员的口气有些激动,而楼层代表们的表情也明显生动起来,有人愤慨,有人皱眉沉思,有人俯身与旁边的人讨论。不用号召,几位业主就自动开口发言,屋里的气氛一下子热烈了起来。

“我们看重的是内容,你们看重的是形式。”业委会执行秘书陶永锡对记者说。他说,不久前,小区还建起了社区QQ群,方便大伙互动。而无论什么方式,目的都是想解决问题,不是为了摆花架子,“小区的事情,业主自己不去操心,谁来操心?”