



聚焦物业新政

在城区约130个实施住宅物业管理的小区中，成立业委会的小区最多有30个，真正运转的不超过5个，不少业委会名存实亡。
成立业委会为何这么难？《聊城市物业管理条例》实施后，业委会能否摆脱困境，迎来春天？

2012年7月27日 星期五 编辑：王传胜 组版：郑文

WEEKLY
聊城周读

C 03

《聊城市物业管理条例》即将实施

业委会的春天能否到来？

本报记者 谢晓丽 实习生 曹彦兰

星光水晶城：

成立业委会用了九个月

律师孙丽茹是星光·水晶城的业主，也是业委会筹备工作中很积极的一名委员。谈起该小区业主委员会成立的过程，孙丽茹直呼“很难”！

“从2010年10月底跑手续，到2011年6月30日正式成立，我们历经了九个月的时间。”孙丽茹告诉记者，基层政府是业主大会的牵头组织者，但去申请时，基层政府组织却对这项业务不熟悉。“有时候好几个基层组织部门来回推，我们只能一趟趟地跑”。

孙丽茹介绍，根据相关规

定，召开业主大会应该由建设单位、前期物业服务企业、业主和街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会等派员组成，他们事先也都下发了通知，但开业主筹备会时，实际到场的单位只有两个。“光我们有热情，相关部门不支持，业主委员会也成立不起来。”

孙丽茹介绍，经过努力，业委会终于在2011年6月成立，有了办公场所，主要工作是代表业主签订物业服务合同、协调业主与物业的工作、对物业服务进行监督等。

运河庭院小区：

业委会赶走了物业

运河庭院小区业主委员会的组建时间更为漫长，竟然达到了两年多。该小区业主委员会的一位工作人员介绍，准备成立业主委员会源于供暖。“2009年底，供暖的日期马上就要来临，但物业却收不齐供暖费，无奈之下我们11个人站了出来，成立了业主筹备委员会。”但在筹备业委会的过程中，他们也遇到了很多困难，业委会是为小区业主服务的，所以必须征得业主的支持，他们不收任何费用为业主维权，但开始时却不被人理解，后来在跑手续时，也遇到了困难，要跑很多部门盖章审批。后来在市住建委物管科的帮助下，他们终于在2011年底成立了。

该小区业委会主任高先生介绍，由于小区原物业服务

不好，业主怨言较大，业主委员会征得业主同意的情况下，在今年3月份辞退了物业。“我们从小区里面选了几个人出来，担任新一任的物业。”高主任介绍，业委会是为业主无偿服务的，根本没有资金来源。小区的物业费几乎全部用于物业人员的工资，如果不够，他们还要出钱垫付。成立业委会的很多费用是他们委员自己出钱垫付的。“我拿了两万，还有的人拿了一万、五千不等。”他介绍，成立业委会后，他们先后修建了大门、监控、改造了车位等。

小区的一位业主告诉记者，业主委员会是替业主说话的，在业主权利受到侵害时，比如物业不作为，业主委员会就站了出来，他现在很支持这一组织。



运河庭院小区业委会挂了牌并有办公场所。本报记者 谢晓丽 摄

○政策解读

与社区管理相结合 业委会或可破冰

记者从聊城市住建委了解到，在聊城城区约130个实施住宅物业管理的小区中，目前成立业委会的小区最多30个，真正运转的不超过5个，不少业委会名存实亡，还有的业主委员会酝酿了多年却始终未能“转正”。

聊城市住建委相关负责人告诉记者，业委会最早出现是国家《物业管理条例》公布之后，原来的业委会由建房单位或开发建设单位或社区组织派员参加，是一个管理组织，和现在的不一样。现在的业委会是一个业主自治机构，属性发生了变化，但这种组织出来以后，没有对其主体属性和运作做出规定。“它的主体属性不是法人、不是自然人也不是社会团体，没有固定的资产、不收取费用，不能独立承担法律责任和经济责任，所以它从产生之初就有很多困境。”该负责人介绍，业委会是一个居民自发的义务性的组织，决定了它很难维系，大家参与的积极性并不高。

他介绍，现在业主委员会存在的突出问题是成立业委会的相关主体缺位，存在组织缺陷，社区与基层的人民政府没有真正充实进来，对业委会的工作缺少指导和帮助。

该负责人介绍，现在他们要做的就是用好业主委员会这一组织，《征求意见稿》中主要考虑程序衔接方面的问题，将业主委员会与社区结合起来。在小区建成、业主入住达到一定比例后，开发商有义务向基层政府通报，基层政府组织成立首次业主大会会议筹备组。

“原来有业主委员会反映成立时遭遇社区组织‘踢皮球’，两者结合后，可以有效杜绝这一现象。业主自治和社区管理结合到一块，就不会出现业主利益和行政部门决议相矛盾的情况了。”

○政策链接 业主可解聘物业

《聊城市物业管理办法(征求意见稿)》中规定，业主对物业管理区域内共用部分实施共同管理。业主可共同决定以下事项：1、制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；2、选举或者更换业主委员会委员；3、确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方式；4、选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业实施服务；5、筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；6、申请改建、重建建筑物及其附属设施；7、申请分立或者合并物业管理区域；8、决定物业管理区域内的其他重大物业管理事项。

图书馆、博物馆、文化馆全部免费开放

这个暑假看书有了好去处



事实点击：抓好市民活动中心、市图书馆新馆、市豫剧院和县（市）区文化场馆建设，推进国有博物馆、纪念馆、图书馆、文化站等向社会免费开放。完成体育公园主体工程，秋季举办第二届全市运动会。



26日，一名学生趁暑假在海源阁图书馆看书。
本报记者 邹俊美 摄

工作人员介绍。

陈茜告诉记者，她最爱看的是科普类的书，快的话两三天就可以看完一本。有时在图书馆没看完的书，还可以借回家看。“原来一到暑假我就发愁，成天待在家里，对着一堆作业发呆，现在找到了乐趣。”陈茜告诉记者，暑假前，父母就给她办理了借阅证，她常和同学一起来看书。

记者从市文广新局了解到，2011年山东省实施公共文化场馆免费，在博物馆、纪念馆免费

开放的基础上，把美术馆、图书馆、文化馆和文化站也纳入免费开放的行列。海源阁图书馆自去年7月1日正式免费对外开放，读者不必再付节约费和工本费，阅览室和多媒体教室也可免费浏览，馆内公共电子阅览室读者可以免费上机。

在运河文化博物馆内，有很多父母陪同孩子前来，学习运河文化知识。“孩子对历史很有兴趣，来这里能让他多学点知识。”一位母亲介绍，博物馆展区很

大，可以充分展示悠久的运河文化和聊城的历史，到这里一看，远比书本上学到的知识形象。

目前，市级博物馆、图书馆、纪念馆已经全部免费开放，包括运河文化博物馆、海源阁图书馆、傅斯年陈列馆以及孔繁森纪念馆。

“对于市民来说，这些地方能免费开放，真是一笔无形的精神财富。”市民王先生说，文化对于人来说，是一种享受。

本报记者 谢晓丽

○实事进展

各种文体场馆建设加速

自2011年以来，聊城市公共设施取得重大突破。目前，市民文化中心主体已经封顶，聊城市图书馆新馆开始规划设计，地址已经选好；聊城市豫剧院新剧场马上完工，正在进行内部装修。

今年5月29日，“水城之花”——市民文化中心主体封顶，聊城市民文化中心集文化、教育、休闲、娱乐、旅游等功能于一体，将设8个专用场馆和1个公用场馆，专用场馆由规划展馆、妇女儿童活动中心、群众艺术馆、科技馆、

青少年宫、工人文化宫、老干部活动中心和老年大学组成。

同时，临清文化馆、博物馆、图书馆和茌平图书馆投入使用，茌平县博物馆建成，农村书屋实现了全覆盖。在文化部组织的文化馆评估定级中，临清文化馆被评为一级馆，冠县文化馆、高唐县文化馆被评为二级馆。

体育公园的建设也开始提速，聊城市住建委的工作人员介绍，体育公园由体育馆、全民健身活动中心、体育场、游泳馆、兵羽

馆等场馆组成。体育馆和全民健身活动中心已经完工，其中全民健身中心健身器材全部到场安装到位后，将向社会开放。体育场工程总建筑面积近52000平方米，占地3000余平方米，总体规模将达到30000个坐席，目前已进入全面建设阶段，该工程将于今年10月达到举办全市运动会的条件。

据介绍，按照计划，市民活动中心、市图书馆新馆、市豫剧院都将于2013年达到开放的条件。

本报记者 谢晓丽