

业委会这个词越来越被人寄予厚望了，
但即使自己当家，也并不是那么简单的事儿

业委会： 甲方乙方的夹心尴尬

本报记者 李晓东 李小凯

如今，业主委员会似乎成了业主们的厚望所在，似乎一旦成立了业委会，业主们也就有了为自己说话的人。

但现实中，业委会从成立那一刻起，它就已经成了“第三方”——必须客观、公允、理性。作为物业公司的监督者，它在协调各方问题的时候，总会碰到不少尴尬与问题。而这些问题都是必须要面对解决的。

“业委会绝对不能跟钱扯上关系”

位于福寿街与鸢飞路路楼附近的中央丽景小区自2007年就成立了业主委员会，并且实行三年一换届的办法，目前的9名委员都属于第二届业主委员会。在2007年刚成立的时候，中央丽景只有400户左右业主，而现在已经是1100多户业主的大小区。

现任业主委员会委员的张先生告诉记者，上一届委员会曾提出过要罢免物业公司，并打算引入一家潍坊本地的物业公司来管理小区，但是因小区内的多数业主都不同意，也就没有实行，那时候的业主委员会还会收到物业公司提供的一部分经费。

张先生是2010年的时候加入了新一届的业主委员会，从那时起，业主委员会不再要物业公司提供的任何经费，仅留了一间办公室。“业委会绝对不能跟钱扯上关系”，张先生说，业委会现在也没有账户，也没有任何经费，就是怕跟钱扯上关系之后，得不到业主的信任，也怕有业委会的人员为一己私利而导致整个业委会做出错误的决定。“就算把所有

经费的花销明细公布出来，也会有人产生质疑，所以干脆什么钱都不牵扯”。

中央丽景业委会的成员有从政府机关退休的老干部，有在中学里执教的老师，还有在附近街办工作的工作人员，再就是小区内德高望重的老人。张先生说，为了更好的监督物业公司针对小区的一些账目，还有一位委员是会计，所有的委员均是通过业主选举产生，挨家挨户签字确认的。

“物业公司的实力也是业委会能良好发展的一个因素”。中央丽景小区在今年上半年因电缆浸水，小区内经常出现跳闸的现象，业委会就开始与物业进行沟通，双方一起找开发商来进行维修，在经过协调之后，开发商答应更换200多万的电缆，虽然刚开始有业主看到有人开挖电缆以为是物业或者开发商偷换电缆，表现出不理解，但经过业委会的公示，慢慢打消了业主的疑虑。

“我们就是起个协调的作用，让业主和物业之间有一个良好的对话平台，化解双方之间的矛盾”。张先生说，在业委会的工作中也会碰到很棘手的难题，比如小区的车位不足问题，在重新设置车位的时候，遭到不少业主的反对，特别是多数无车的老年人认为必

须留出充足的公共用地，但是在经过业委会的协调之后，统一了多数业主的意见，在小区内设置了新车位。

业委会在开展工作的時候也并不是能得到所有业主的支持，张先生说，1100多户的小区能得到700多户业主的支持就已经很不错了，只要本着公平公正公开的原则，就会得到业主的支持。

从2010年开始，中央丽景业委会还协调物业在过年时免费给业主家擦玻璃，不但能缓解业主和物业间的矛盾，还能加深两者之间的理解。

“100个物业99个不愿成立业委会”

目前，在潍坊已经有不少小区正在筹备成立业主委员会，民生街上的帝景苑就是其中一家，在小区内随机采访的业主告诉记者，电梯里卫生打扫不及时，楼道里灯坏了换的也不行，安保方面出现电动车被偷的现象，希望尽快成立业主委员会，能督促物业更好的履行职责。而记者从帝景苑物业了解到，目前帝景苑尚有未完工的楼房，达不到成立业主委员会的条件。

据一名从事物业管理10年

的业内人士称，现在的物业和业主都是不可避免的站在对立面上，而且100个物业公司里面得有99个不愿意业主成立业主委员会，不愿意业主成立业委会的原因就是怕业委会在成立时就出现定位错误的情况，如果被少数所谓的“好事者”所控制，将会出现一边倒的情况，业主们会把所有的矛盾点都指向物业，甚至使越来越多的业主拒交物业费，最后导致物业无法正常工作，所以，业主的素质也影响着小区内业主和物业间的关系，但是如果业主要成立的话，物业是没有办法干涉的，因为现在物管办会直接帮助小区业主成立。

该业内人士说，业委会的作用就是代表小区内的业主行使权力，可以监督物业和前置物业，如果能定位准确，就可以在业主和物业之间起到协调作用，对物业更好的服务于社区起到促进作用，这也是业主和物业公司双方都期望的。如果业委会动不动就罢免物业，物业撤离了，小区内的卫生、安保将会更乱，就算有新物业入驻，新旧物业之间的交接也会面临诸多问题。

“其实我们就是一些愿意管闲事儿的人”。中央丽景业委会的张先生说，

现在多数住宅小区业主都来自四面八方，互不熟悉，加上年轻人上班的上班，上学的上学，上年纪的老人对物业之类的事更是不愿意操心，愿意出面主持业委会的人只占极少数。记者在金都花园、文锦苑、中央丽景等小区采访的业主里，很多业主表示对业委会并不关心，对物业的服务业也是能凑合就行。

“现在业委会的处境越来越尴尬”

业委会作为由业主选举产生，以监督物业公司维护业主权力为目的的自治组织，在成立之初得到了大多数业主的支持，如上面的典型案例，有的业委会真正成了业主们维权的途径。但无法避免的，随着小

区物业的更换以及现在已经业委会自身出现问题，导致不少业委会的处境非常尴尬。

在潍城区的汇丰花园小区，自2005年分配住房后，小区内一直由物业负责管理。2008年10月份，小区居民不满物业公司的收费行为，通过业主选举产生了业主委员会，其中高立泰便是11名委员之一。高立泰说，汇丰花园作为老火车站的拆迁安置房，业主大都来自不同单位，共有384户居民入住，期间业主也换了一批又一批，现在不少业主也在外面买了新房子，搬离的原因不少都是因为小区始建时在停车位以及配套设施建设的不够完善。

在业委会里面干了4年多，但今年高立泰却碰到一个难题，首先是被部分业主质疑业委会私发工资，再者是未能实现部分业主拒交物业费的诉求，目前新的一批业委会正准备“逼走”老业委会。2011年末，由于小区内私家车辆增加，停车位骤增，小区物业拟收取停车费。据了解，汇丰花园小区建设的停车场只能容纳一半多的私家车，剩余的私家车只能停放在小区内道路上，这批被物业要求交纳停车费的私家车主却反对缴纳这部分费用。高立泰说，反对缴纳停车费的部分业主通过所谓的选举产生了12名业主委员，具体有没有通过房管局备案他们无从查询，只了解到现在“新业委会”已经成立。

对于新旧委员会的正常交接，高立泰觉得不应该通过这种方式，而如果老业委会真被“逼走”也无法避免，“现在年纪大了，没有了以前为业主们东奔西跑的激情，现在业委会的处境也越来越尴尬，新人如果能真正维护业主们的权利，监管好物业的工作，那倒也成”。



资料片