

800物业管理住宅小区仅1/4 成立业委会

业主不积极、开发商和物业阻挠、缺乏法律细则指导,造成业委会“难产”

本报记者 修从涛 喻雯



“现在又没什么维权活动,物业服务也挺好的,为啥要成立业委会?”近日,名士豪庭正在筹备成立业委会,当一位热心业主上门找邻居签字时,有些邻居是“问上门业主”。

根据相关统计,到目前为止,济南市有物业管理的住宅小区有800多个,成立业委会并在房管部门备案的近200个。而且,不少业委会都是通过维权“斗争的产物”,维权活动结束后,业委会也往往陷入瘫痪状态,真正发挥作用的业委会更是少之又少。

不仅在济南,全省乃至全国,业委会都面临着成立难、成立之后难以发挥作用的尴尬处境。这些问题如何破解,是值得整个社会思考的问题。

●没有维权就没有业委会?

“现在已经成立的多数业委会,大多是业主在认为权益受到侵害时,维权的结果。”采访中,多家小区业委会的负责人坦言,如果自己的权益没有受到侵害,一般不会有“操心”去组织成立业委会的。

“那天我们在小区门口组织签名时,就有一个人说我们‘吃饱撑的没事干’,名士豪庭业委会发起人王泽民告诉记者,“大冷的天,我们图个啥?”王泽民相信真正的业主是不会说出这种话来的。

其实,名士豪庭经历了数次声势浩大的维权活动,每次都想成立业委会,但是到后来就无声无息了。于是,业主们之间就相互猜测:“哪位领头维权的业主被收买了?”维权一次,就伤了一批热心的人的心。

“现在没有什么维权活动,有的邻居就质疑:你们成立业委会到底出于什么目的?是不是开发商的亲戚或者卧底?”如果不是多数邻居的支持,王泽民觉得自己的热心还真的很难承受这样的误解。

当权益受到侵害需要维权时,业主们都会表现出空前的团结和热情,表达出了成立业委会的强烈意愿。但是在“和平时期”则表现出了出奇的冷淡。

2012年12月初,在省城东部的新生活家园小区,78岁的业主吴先生与其他几位热心业主凑在一起,商讨筹相对互相对立。

●业委会动了物业的奶酪?

根据相关规定,建设单位和前期物业服务企业也应参与到业委会的筹备工作中,参与的主要作用就是向筹备组提供住业主的相关信息。有的大型小区有七八千业主,前期物业服务企业是最熟悉业主相关信息的。

然而,有的物业服务企业不愿配合成立业委会,“这与小区的公共收益有一定关系。”采访中,多家小区业委会的成员反映。

小区有电梯广告、会所收入、小区公共区域的停车位等公共收益。根据法律规定,小区内的公共收益应该归全体业主。而现状是,没有业委会的小区公共收益多是由物业服务企业代管,在成立业委会之前,部分前期物业服务企业拿着这部分费用弥补了物业费的不足,有的甚至成了一笔糊涂账,很少有物业服务企业向业主公布。记者采访了多个高档小区,业主们均表示,物业服务从来没有公示过公共收益的收支账目。

一旦成立业委会,公共收益一般要由业委会管理,这也成为物业服务企业反对、阻挠成立业委会的主要原因。

采访中,有的业主反映,前期物



2012年11月26日,尽管经过了严格的业委会筹备组候选人选举程序,汇科旺园小区最终还是因业委会候选人少,业委会选举中止。本报记者 修从涛 摄

●成立业委会是谁的义务?

“当我们成立业委会的时候,开发商还没卖完房子时,物业服务还是比较让人满意的。”名士豪庭业委会发起人王泽民告诉记者,“所以我们成立业委会,不是为了炒物业,而是希望能够有一个平台,能够和开发商、物业服务企业平等对话,当业主权益受到侵害时,不再因为没有一个畅通的沟通渠道而采取一些极端方式维权。”据其介绍,目前筹备组工作正在姚家办事处的监督指导下有序开展,“开发商和物业的相关负责人也都参与进来,也都表现出了很开明的态度。”

济南市房管局物业科负责人表示,目前济南市已经建立了物业信用档案,“如果小区物业被业主投诉过多,将会被作为污点计入信用档案。信用污点的物业服务企业将影响到晋升资质,而等级低的企业会直接影响项目招投标。”

记者调查发现,小区业主中了解业委会成立过程的不多,即便正在筹备中的业委会筹备组负责人也只是以几个相关的文件做参考。汇科旺园小区有业主对业委会选

济南将推行联席会议制度 办事处居委会等多个部门共管小区

从目前济南成立业委会实际情况来看,由于业主的自治意识都不强,即便是成立后的业委会,真正发挥作用的也很少,过不了多久小区就回到业委会成立前的管理模式。客观来说,济南目前实行业主自治的条件还不是很好。

为了解决这种尴尬,济南市房管局将建立联席会议制度,这比业委会自治的操作性要强。房管部门物业管理处有关负责人介绍,这种制度由街道办事处或乡(镇)人民政府牵头,社区居民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表、专业经营单位和城管执法、物业管理等多个部门共同参与。这样以来,多个部门共同参与,就能够及时了解小区的动态,汇总业主的诉求等。办事处牵头组织,这也明确了办事处的职责,这与业委会相比,作用可以更好地发挥。”

目前,济南市正在七个区各选两个试点推行联席会议制度,力争将物业小区存在的矛盾和问题发现在基层,化解在基层。

记者了解到,目前山东省只有青岛黄岛区将这项制度推广实行,济南市有关部门也多次去调研学习,为制度的开展奠定了坚实的基础。



尊敬的河北同乡:

千百年来,多少背井离乡、身处异地的创业者,通过自身顽强拼搏,在积累了财富、树立了信心的同时,无不渴望有一个共叙乡情、协同进步的商业组织,它就是商会。我们的商会已经成立。商会的宗旨:“聚乡情、谋共赢、求发展”。商会旨在为工作、生活在齐鲁大地的燕赵同乡搭起一座相互认识、加强联系、共勉进步之桥。

商会即将入驻素有“山东钓鱼台”之称的济南南郊宾馆。在乔迁之际,热诚欢迎在鲁河北籍商界及社会各界同乡参与、支持。共叙乡情、团结互助、共同发展。同时商会定于2013年1月18日下午15时至20时,在舜和国际酒店(地址:济南市经十路26008号段店立交桥东80米路南)举行济南河北同乡联谊会,诚邀同乡参与。

另商会招聘行政、礼仪人员若干。

电话:0531-66680388 邮箱:jnhsb@126.com 手机:王女士15508609888、孟先生13969075686
济南河北商会交流QQ群:191984547 商会现址:济南市马鞍山路2号南郊宾馆俱乐部一楼东首

济南将制定 业委会成立指导规则

成立条件程序等问题将明确细化

本报记者 喻雯 修从涛

如何破解业委会成立的瓶颈?济南市房管部门表示,今年将制定《济南市业主大会和业主委员会指导规则》,明确细化业主大会成立的条件、程序和责任单位,以及推进业主大会成立工作和业主自治的具体措施。

基于此,济南市将按照《山东省物业管理条例》的有关规定修订《济南市业主大会和业主委员会指导规则》。这将进一步明确、细化涉及住宅小区综合管理和物业服务监管的具体措施。业主大会指导细则

将明确细化业主大会成立的条件、程序和责任单位,以及推进业主大会成立工作和业主自治的具体措施。

济南市房管部门有关负责人举例,省条例中有一条规定“业主要模范履行行业义务”,这就是一个很宏观的说法。具体怎样模范履行行业义务?具体要求是什么?类似这样的问题,济南的业委会指导规则中都将有明确规定。

小区试点业主自治管理平台

业主可刷身份证投票

本报记者 喻雯 修从涛

业委会成立前的筹备组需要20%以上的业主同意,业主大会决议也需要业主投票表决……而从目前的实际情况来看,在投票时并不一定是业主人,也会出现一人多投等问题,从而导致投票的真实性打了折扣。此外,业委会成立前,筹备组得挨家挨户征求意见,如此庞大的工作量是物业公司不愿协助去做的,这成了业委会成立的直接障碍。

为了解决这一难题,济南

市房管局将在住宅小区建立“业主自治管理平台”系统。目前招标已结束,今年上半年有望在部分小区试点运行。

“政策规定,小区的业主必须是房屋所有权人。为确保这一点,我们将会把小区业主的准确信息录入系统。投票者如果不是业主,将被自动拒绝。”该负责人说,这保证了投票的真实有效。该负责人介绍,有了这一前提,我们将通过短信、网络、二代身份证识别等方式进行投票。短信平台会向业主发信息告知投票,提高业主参与度。每名业主会有相应的用户名密码,在家就可以投票。

“我们还将设置身份证识别器,业主刷身份证时,如果系统识别是业主就可以参与投票。如果不是业主,系统自动拒绝。”该负责人说,这保证了投票的真实有效。这套系统的终端用户可以是物业公司、街道办事处、社区等。根据初步计划,凡是建立维修资金制度的小区都会有这项系统。



辅导到天材 按效果付费

八年实力见证 中高考捷报频传 升学率节节攀升

享 全程个性化 享 服务透明化 享 教研同步化 享 培优体系化

天材一对一针对性辅导学生类型

学科知识有待提升	学习能力有待提升
<input checked="" type="checkbox"/> 基础扎实且比较优秀,但提升空间小	<input checked="" type="checkbox"/> 学习兴趣欠缺,学习效果长期不稳定
<input checked="" type="checkbox"/> 知识断层、弱点突出,长期偏科严重	<input checked="" type="checkbox"/> 长期找不到适合自己的正确学习方法
<input checked="" type="checkbox"/> 个人学习问题及学科知识漏洞不明确	<input checked="" type="checkbox"/> 不善交流,无法与任课老师有效沟通
<input checked="" type="checkbox"/> 初三、高三,面临中高考;想有效提高	<input checked="" type="checkbox"/> 自身的学习及考试目标定位不够明确
<input checked="" type="checkbox"/> 属于上课一听就会,课后一做就错型	<input checked="" type="checkbox"/> 处逆反期和青春期,暴躁、厌烦沟通

面临特殊类型考试

2013年的军考生、艺体生、保送生 面临2013年小升初、自主招生考

六大校区就近选择 // 3课时一对一免费试学 预约热线

山师校区:88343766 | 山大校区:88340033 | 舜耕校区:88343733

大观校区:88340388 | 槐荫校区:88340368 | 阳光校区:88340055