

# 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

改进作风 优化环境

晚报

监督热线: 96706531  
爆料QQ: 800003789

调查

调查新闻大赛

“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,有些邻居如是问上门业主。

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,一般不会有人操“闲心”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?“每维权一次,就伤了一批热人心的心。”

“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?是不是开发商的亲信或者卧底?”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

备成立业委会一事,结果面临的最大困难就是业主们不够积极。

文汇花园小区业委会选举也遇冷。据了解,2012年11月17日是该小区第一届业委会届满到期之日,然而,从去年9月份开始筹备换届,直到现在也没选出新一届业委会,召开的业主大会也仅有五六名业主参加。小区业委会办公室工作人员介绍,“业委会的工作正面临无人交接的尴尬”。

“归根结底,还是部分业主们目前自治意识需要提高。”济南市房管局有关负责人说。

“其实,在‘和平时期’成立业委会,并且能够健康运转,才是我们所希望的。”该负责人说,“维权中产生的业委会,往往是一成立就炒物业。然而,炒掉物业之后会带来更多的矛盾和问题,而且,维权过后,业委会的工作也往往陷入瘫痪。”

“当然,没有业委会,业主维权往往采用一种极端的、不理智的方式,比如到售楼处打砸、上街堵路等,给社会造成一种不和谐的因素。”

“成立业委会的目的,就是为了让广大业主与开发商、物业服务企业有一个良好的对话平台,以便更好地维护业主的权益不受侵害。”该负责人说,“一个健康的业委会,应该是业主与物业之间的润滑剂,而不是针锋相对互相对立。”

## ●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入住业主的相关信息。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,有的物业公司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质、阻挠成立业委会的主要原因。

采访中,有的业主反映,前期物

业服务企业想方设法阻挠成立业委会,除了不配合提供业主信息外,有的筹备组刚刚在小区内张贴了成立业委会的通知,物业工作人员立马撕掉,还有的在业主论坛和小区群内混淆视听,分化业主等。

“一般情况下,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,不再因为没有一个通畅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。信用污点多的物业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。”



2012年12月1日,名士豪庭小区业主纷纷签字,同意成立业主大会筹备组。本报记者 修从涛 摄



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不足,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?

“当时我们成立业委会的时候啥都不懂。”老筑美嘉小区业主于明(化名)告诉记者,在2012年2月份想要成立业委会,但是却屡屡受挫。

虽然《山东省物业管理条例》以及住建部的《业主大会和业主委员会指导规则》,但是里面都是很笼统的规范,“具体细则流程怎么做我们还是不知道,后来设计的选票也被认为不合格。”

“法律法规明明写得都很清楚,召开首次业主大会,成立业委会开发商和办事处都有责任和义务。”于明认为这很不合理,一些具体问题相关部门应出台相应的具体细则。

《山东省物业条例》明确规定:建设单位或者前期物业服务企业应当将业主入住情况及及时报告物业主管部门和街道办事处,乡(镇)人民政府。

但,据记者调查了解,几乎没有建设单位或者前期物业服务企业依法报告,而且,记者多方调查、查询,更没有发现建设单位到底是要上届业委会牵头,还是要像首届业委会选举一样重新组织筹备组,这些我们都不清楚。“汇科旺园小区业主李女士介绍。

“相关文件规定,模范遵守物业条例按时交纳物业费费的业主可参选业委会,但是如果物业服务不到位,导致业主拒缴物业费,难道这些业主就没有权利参选业委会了吗?”于明认为这很不合理,一些具体问题相关部门应出台相应的具体细则。

《山东省物业条例》明确规定:建设单位或者前期物业服务企业应当将业主入住情况及及时报告物业主管部门和街道办事处,乡(镇)人民政府。

## 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成熟。

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。这样一来,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建设,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。

## 热烈祝贺山东省河北商会入驻济南南郊宾馆

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‘山东的鱼台’之称的济南南郊宾馆。在乔迁之际,热忱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: jnhbsh@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。

业委会成立的流程、细则等,《山东省物业管理条例》中虽有相关规定,但不少小区在成立过程中会有各种各样的

实际问题,有了分歧问题后,无法在《条例》中找到明确的解决方法,也有不少问题无法得到明确界定等。

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《济南市物业管理条例》,制定《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,省物业条例中有一条规定“业主要模范履行业主义务”,这就是个很宏观的说法。具体怎样算模范履行义务?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说法。

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本人,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业主意见,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先录入系统,投票者如果不是业主,将被自动拒绝。”济南市房管局有关负责人介绍,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送信息告知投

票,提高业主参与度。每名业主会有相应的用户密码,在家就可以投票。

“我们还将设置身份证移动识别器,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。

天材教育

WWW.JINAN.TIANCAI.COM

济南市天材教育培训学校

泉城八年一对一个性化辅导机构

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