

# 部分大社区可分区设业委会

## 济南市房管部门就大型社区业委会成立五大难题作出回应

本报记者 喻雯 修从涛 殷亚楠 实习生 王圣彦 孙秋月

4月27日,济南名士豪庭小区召开首次业主大会,选举现场出现的小风波引发了社会的关注。这个有5000户业主的大型社区由三个区组成,人多管理区域大,业委会成立过程中出现各类问题不可避免。5月5日,济南市房管系统物业处召开媒体说明会,就大型社区业委会成立的五大焦点问题做出官方说明。

►2012年12月,名士豪庭小区征集业主签字,成立业委会筹备组(资料片)。  
 本报记者 修从涛 摄



●相关链接  
**下半年将试点  
 业主刷身份证投票**

本报5月5日讯(记者 喻雯 实习生 王圣彦) 济南名士豪庭小区业委会风波不是个例。记者了解到,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。为了破解业委会成立瓶颈,济南市房管部门表示,今年下半年试点业主刷身份证投票。

记者了解到,不仅在济南,在全省乃至全国,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。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。

### 1 一个物管区域 成立一个业委会

4月27日,济南名士豪庭小区首届业主大会的小风波引发了社会各界的关注。该小区目前共交付6000余套房源,已有5000余户居民入住,小区由3个区组成,分别于2008年、2010年、2011年分批交付使用。“这样的大型社区,业主分批入住,可否分区成立业委会?大型社区应该这样几个业委会?”不少业主提出这样的疑问。

对此,济南市房管局物业处有关负责人表示,根据《山东省物业管理条例》第三十一条的规定,一个物业管理区域成立一个业主大会。一个业主大会一定时期内也只能成立一个业委会。

物业管理区域与小区分区是一回事吗?对此,该负责人表示,这是两个概念。一个小区可以是一个物业管理区域,也可以含有多个物业管理区域。物业管理区域根据物业建设规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。

姚家街道办事处小区管理办公室相关工作人员表示,名士豪庭是一个规划、一个物业管理区域,所以只能有一个业主大会,成立一个业委会。

### 2 片区候选人比例 法规没明确规定

在名士豪庭首次业主大会上,一区的部分业主对业主大会的召开程序提出质疑:业委会委员候选人分布不均,一区2000多户,只有6人,三区500多户,却有8人。“一个小区如果有多个区,成立业委会时,几个区业主所占候选人的比例有没有相关规定?”不少业主提出疑问。

对此,济南市房管局物业处有关负责人表示,现在济南大型社区内部分片区的情况比较多见,片区候选人所占比例的问题也经常会出现,目前的有关法规没有明确规定。“但规定了首届业主委员会委员候选人条件、名单和选举办法应该有业主大会的筹备组提出。”

针对名士豪庭业委会筹备组成员以及业委会委员分布的问题,山东文瀚律师事务所律师王善岭表示,选举业委会成员首要标准应该是热心小区公共事务。在实践中许多小区内都存在业委会成员或筹备组成员在小区内分布不均的问题,因为有些区域虽然业主多,但愿意站出来为大家服务的业主少,所以很少能严格按照小区户数分布。

### 3 准业主也可参与 小区业委会筹备

名士豪庭小区是分期开发,分批入住的大社区。除了已经入住多年的业主外,还有一些在售没有入住的新房源。在业委会筹备时,这些“准”业主如何参与?他们的利益如何维护?

“像这些还没交付的房源,开发商是最大的业主”,济南市房管局物业处有关负责人说,开发商在业主大会中占有选举和被选举权,所占票数由筹备组合理制定。主要统一按户数一户一票或者按面积一平方米一票。

名士豪庭也有几栋楼预售而业主尚未入住,在该小区业主大会现场,记者碰到了一区33号楼楼长马先生。33号楼还没有交房,而马先生买房后不久就加入了名士豪庭业主QQ群,后来由于热心小区公共事务,经自荐推荐为本楼的楼长。

### 4 房屋如属夫妻共有 夫妻都应作为业主

小区成立业委会,什么样的人才是业主?什么样的人才有资

格成为业委会的候选人?住在小区,但房产证上不是自己的名字,可否参选?

对此,该负责人称,业主大会召开时,基本要求业主出示其房屋所有权证书即房产证。没有拿到房产证的业主,以购房合同上签署的姓名为准。另外,房屋属于夫妻双方共有,那么共有权人都应当作为业主。

### 5 可以单元等为单位 选代表参加业主大会

4月27日下午,名士豪庭一区的部分业主对业委会筹备组产生质疑。其中,部分业主表示,自己没看到业委会有关公示,不认识楼长,质疑楼长选举程序有问题。

在济南,有成千上万业主的大型社区不在少数。这种情况,如何召集业主召开业主大会?又如何做到各业主权益的维护?

对此,该负责人说,根据《山东省物业管理条例》第三十五条规定,物业管理区域内业主人数较多的,可以以幢、单元、楼层为单位,推选业主代表参加业主大会会议。业主代表参加业主大会会议前,应当事先书面征求其所代表的业主意见,并将经业主本人签字的书面意见在业主大会会议上如实反映。

|  |  |   |   |   |  |   |   |  |
|--|--|---|---|---|--|---|---|--|
| <h2>搬家服务</h2> <p>电话: 85196183 85196489</p>   |  | <b>兄弟搬家</b><br>H278885<br>正规注册 五区连锁<br>搬家 搬厂 长途 空调 设备 | <b>南辛庄 王官庄 段店搬家</b><br>89855658<br>钢琴 空调 市内长途   | <b>蚂蚁搬家</b><br>87270577<br>五区连锁 正规注册          | <b>市中区搬家</b><br>◆二七58592433<br>◆玉函83676618<br>◆八一89851086玉函路低<br>◆南外环81968081经十<br>◆王官庄66715589<br>◆舜玉82578618 | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>88010059<br>正规注册 五区连锁<br>搬家 搬厂 长途 空调 设备                |   |  |
| <b>搬家服务</b><br>◆燕山58593406<br>◆退伍兵68687990<br>◆一口价86888627<br>◆山大86100385<br>◆高新67811968<br>◆历山88017316<br>◆战友68803077搬家空调 | <b>鲁业大型搬家</b><br>69985667<br>正规注册 五区连锁<br>280元/车, 请勿讲价                 | <b>专业空调专车移修</b><br>83188892<br>拆装 维修 充氟, 高价回收         | <b>历下区搬家</b><br>◆姚家82285558<br>◆老东门85513336<br>◆花园路88626088<br>◆东环58756273<br>◆解放桥88127105<br>◆山师66661326 | <b>万顺搬家</b><br>56616266<br>搬家 搬厂 空调 设备 长途     | <b>历城区搬家</b><br>◆班长89168902<br>◆洪楼89091590   | <b>天桥区搬家</b><br>◆天桥82291288<br>◆北坦67884518<br>◆无影山80865095<br>◆天桥85911889 | <b>步步高搬家</b><br>服务好 83365322 价格低<br>正规注册 五区连锁 | <b>迁禧搬家</b><br>81893669<br>正规注册 五区连锁<br>搬家 搬厂 长途 空调 设备 |
| <b>好日子搬家</b><br>百元起 88670311<br>家具 空调 拆装 搬运 拆装 等 专项  | <b>泉顺社区搬家连锁</b><br>市中区 95883500 槐荫 87521009<br>天桥 85680708 历下 68888682 | <b>平安大型搬家</b><br>87562256 五区连锁<br>设备 长途 搬厂 空调 单位      | <b>蚂蚁搬家</b><br>87621137<br>88884068<br>五区连锁 正规  | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调 | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调  | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调                             | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调 | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调          |
| <b>正规退伍老兵搬家</b><br>83183311 五区连锁、单位<br>设备、空调、钢琴、长途   | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>68766509<br>五区连锁 单位 居民 设备 空调                        | <b>诚信搬家</b><br>87621137<br>正规注册 五区连锁<br>长途 空调 搬家 搬厂   | <b>蚂蚁搬家</b><br>88884068<br>五区连锁 正规  | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调 | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调  | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调                             | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调 | <b>退伍老兵大型搬家</b><br>89880568<br>钢琴 鱼缸 拆装 家具 空调          |

友情提示: 请交易双方  
 妥善查验对方的相关手  
 续和证件本刊信息不作  
 为承担法律的责任和  
 依据。