

# 一份调查报告显示 业主纠纷出现新动向

# 业委会也开始“腐败”了?

如今,业主委员会已成为维护小区业主权益的重要组织。然而,一份调查报告在肯定业主委员会作用的同时,也透露出在当前相关机制尚不健全的情况下,业主委员会这一组织也存在一些不可忽视的问题。南京近年来出现的物业纠纷和业主维权事件数量较多,影响较大,并具有很强的代表性。昨天下午,受《南风窗》委托南师大《业主维权与城市社区治理》课题组公布了来自南京的“实证报告”。报告中各方观点的冲突,或许正是当前物业管理行业业主与管家“结婚”后又频频“离婚”的原因。

## 业主:需要业委会“出头”

“开发商处于一种强势地位,我们的信息都是不对称的,论社会资源人力物力财力,我们业主和开发商都是无法相比的。”当然,在大多数小区,业主委员会在代表全体业主维权方面功不可没,特别是在这种信息不对称的情况下。记者采访中,一位业主就反映说,因为大家对物业公司的工作不满,所以拒绝缴纳物业费,没想到物管竟然采取了停水、停电的方式来“制裁”业主,“谁给了他们这一权利?!”该业主说,如果不是有业主委员会替大家“出头”,大家的权利很难得到保障。

“业主正成为一个新的‘弱势群体’,或者至少是一个‘弱势群体’。”课题组认为,这种劣势,是因为他们所面对的利益集团过于强势造成的。调查问卷显示,“您认为现在业主维权的难易程度”,有24%选择“一般”,46%选择“不容易”,还有16%选择“很难”。其次,维权成本过大是个两难问题。业主们大多反映自己有正常的工作和家庭,没有那么多

的精力和时间处理维权方面的事情。“要是我买了什么假东西肯定不会去维权。在中国维权太困难,维权的成本太高了。”说这番话的业主Z先生,本人还是一名法官。

## 物业:少数业委会“腐败”

不过,“强势群体”物业公司似乎也有委屈。南京一家物业公司管理人士向调研人员透露:“物业公司私底下给业主委员会好处,已经成为了普遍现象。我们之前也这么做过,这次业委会这么急着要炒我们,就是因为没有满足他们的额外要求。业主委员会开会要到星级酒店,要预约的一个主要条件是要每年交给业委会一万元‘创收款’”尽管这一现象的普遍性还有待证实,但起码说明了个别现象的存在。

课题组在报告中称,许多纠纷中物业公司确实负有一定责任,但物业公司也是有着自身的“难言之隐”的。由于在法律上,业主委员会可以代表业主解聘物业公司,有的业主委员会有着自己单独的利益需求,以解聘物业为要挟来获得不正当的利益。面对这样的“潜规

则”,物业公司也是敢怒不敢言。还有一位物业公司经理对调研人员说:“业主们众口难调,有一些情况我们也很尴尬。比如说,我们小区有东门。在东门附近的业主就要求封闭,因为这样人流量就少了更加安全,而其他业主就要求开启东门,这样方便他们出行。我们怎么做,都会得罪一方,于是得罪的那些业主就要求更换物业……”

## 机制:权威性有待加强

“我们一栋楼有12户业主,我楼上的邻居和我们家投的都是反对票,结果一统计出来,冒出了11票同意。你说这样的投票还合法吗?还有效吗?”调研中,某小区业主W先生对业主委员会颇有质疑。课题组发现,虽然业委会必不可少,但工作机制有待改善。大多数业委会通过上门发放选票的方式解决开会投票的问题,而这些发放、回收、统计选票成了一个很容易暗箱操作的环节。凡此种种,使得业主委员会的地位与权威性大受挑战。而这种现象对业委会的维权工作显然不利。其次,业主们的参

与程度不够,民主意识不强,例如,在很多小区,召开业主大会成了一件很困难的事情,对“您参加过小区的业主大会吗?”这一问题,有71%选择没有。

## 建议:“闲人政治+智囊团”

为创建一种更加和谐的业主维权与城市社区治理的关系,课题组提出了一条建议:建立有效公正的维权组织:“闲人政治+智囊团”。尽管业主委员会的权威性受到质疑,但课题组仍然承认其在当前的作用,关键是人选。所谓“闲人政治”是指业委会的委员们,最好是那些退休的老干部。因为他们有充足的精力和时间来从事小区的工作,解决很多小区业委会有名无实的问题。但是,小区的公共事务毕竟是一件很复杂的事情,需要各种各样的专业知识,还要丰富的社会资源。所以又提出了外加“智囊团”的设想。也就是说,让小区里的法律、管理、经济等行业的专业人士充当顾问的角色,为小区的公共事务出谋划策。有效地利用他们的知识才能和社会资源。 快报记者 郑春平

## 【相关新闻】

### 《南京市业主临时公约》对热点问题给出说法 业主要按指定路线遛狗

老百姓买了房收了房、拿完钥匙要入住,这时遇到一个棘手的问题:开发商、物业公司、小区业主三方利益如何“制衡”?就此,南京市房产局物业办正在制定的《南京市业主临时公约》,基本“出炉”的草案对小区养犬管理、入住前的装修、前期物业费的交纳等热点难题给出了说法。

#### 逾期欠交物业费室号上墙

该公约规定,对于未按时交纳物业服务费用的业主,物业企业可以采取电话或上门催缴措施,逾期仍未交纳的,物业企业可以在本物业管理区域内公布的物业服务费收取情况中列明欠交费用业主室号并限期补交。

#### 装修造成其他业主损失要赔偿

记者了解到,在南京的“业主临时公约”中,规定了“业主违规装饰装修的,物业管理企业可以采取禁止施工人员进入本物业区域等措施予以制止”,对于有的业主因房屋装饰装修等发生渗水等问题影响其他业主安全的问题,规定“业主应及时予以修复处理,由此造成的损失要及时予以赔偿”。

快报记者 尹晓波

#### 养犬户要在指定区域牵遛

“小区养狗一直纷争不断,养的和不要养的,矛盾很尖锐。”南京市房产部门人士表示,从目前法规来看,理论上只要有2/3以上业主的同意就可以决定是养犬还是不养犬,但是怎么养应该有个最起码的“节制”。

因此,在本次“临时公约”中规定了“业主应按指定的路线、区域牵遛犬类,及时清除动物在公共区域内排放的粪便”的条款。

## 【友情提醒】

今天上午9点至12点,“南京市物业管理新政宣传咨询活动”将在山西路广场、郑和公园广场同时举行。现场将对《南京市普通住宅物业服务等级和收费标准》、《南京市物业管理办法》、《南京市业主临

时公约》、《南京市业主大会条例》等物业管理政策及规定进行解答。同时,包括仁恒、苏宁等在内的物业公司将在南京21个小区现场免费提供维修小家电维修、健康咨询、育儿指导、儿童画展等免费服务。

# 中山铜像该不该回新街口?

孙中山先生铜像到底应该放在哪?快报昨天的报道引发了南京市民的大讨论,很多读者通过生活南京网站和96060热线发表了自己的看法。很多人认为,铜像就应该放在新街口,但也有不少人认为,现在的新街口商业味道太重,铜像放这里并不合适。

## 【支持方】

### 一座城市不能没有符号

“一座城市不能没有符号,不能没有记忆,孙中山铜像应该回到新街口。”南京垠坤代理机构专事城市运营策划的陈兴年昨天说,孙中山铜像重回新街口没有讨论的余地。新百商店副总经理王云健则表示,孙中山铜像不仅要放到新街口,而且还应放到新百门前广场。

#### 最好放新百广场

新百副总经理王云健说:“我觉得应该让铜像回来,还新街口本来面目。”他认为,新街口是南京市中心,也曾经是南京的文化中心。另外,铜像回归,也符合政府提出的商贸和旅游结合的整体思路。王云健说,新街口周边有很多有历史文化内涵的人文建筑,如大华电影院、福昌饭店、工商银行等。

#### 孙中山是城市名片

南京垠坤代理机构的陈兴年说,站在城市的角度看,南京需要符号,需要记忆。以前外地人来南京或本

地市民到新街口的印象就是孙中山铜像和金陵饭店,因此对于孙中山铜像究竟应该放在哪里,没有讨论的余地。作为博爱之都,孙中山铜像应该以这座城市最大的名片出现。这不是城市规划能够解决的问题,而应该上升到人文的层面上。

在谈到新街口的商业味太浓时,陈兴年说,从人文层面上看,孙中山铜像的魅力是巨大的,影响是深远的,所以决不会因为高楼林立以及商业味太浓而盖掉其光芒。从文化的角度看,商业也是一种文化,对于新街口来说,恰恰需要的是一种人文层面的核心文化。

#### 可提升城市旅游形象

陈兴年说,南京的历史文化底蕴和旅游资源在很多方面都超过上海,但长期以来,到南京来的游客大都仅局限于观光和美食,缺少“购”这个环节。不少游客玩了中山陵、玄武湖后便打道回府。如果孙中山铜像放在新街口,将成为南京又一大景点,在留住游客、提升南京旅游城市整体形象的同时,也将带动商贸和旅游的进一步发展,符合政府提出的商贸和旅游结合的整体思路。

## 【反对方】

### 别让铜像站在“大盆”里

昨天,网友“洛漠”在生活南京网站的博客里写了1000多字的文章,详细阐述铜像不应放在新街口的理由,认为“两三层高的铜像处于高楼大厦夹缝中,显得很不起眼,犹如站在一只大盆里。与新街口浓厚的商业气氛不协调,铜像安置在鼓楼广场最为合适”。

洛漠认为,新街口是商业中心,人流量最大,铜像也曾两次在此“安家”,放在这里应该说有一定的意义。但更多的是不妥:一是与商业气氛和周围环境不协调。随着时代发展,新街口商业味越来越浓,新街口

## 【网友看法】

### 多数网友赞同回新街口

网友“suyi”：“我也认为中山像该回新街口。记得1977年,我第一次来到南京。在去新街口玩时,一眼就看见孙中山像矗立在那里,顿时心生敬意,站在那看了半天。说来好笑,我这个人因为不太记路,到哪都分不清东南西北,在刚来南京工作时,每次去新街口,都会以中山像为标识来确认东南西北呢。”

网友“冷眼”：“重回新街口吧!她不仅是新街口的灵魂,而且是南京的灵魂!”

网友“smak”：“孙中山铜像应放在新街口,一是众所周知的历史原因,二是南京的新街口应有特点,否则它与南京(或全国)的城市繁华路口没有什么两样。安放的具体位置应在新街口西北角金陵饭店门前,面向东南。”

## 瓶装液化气 明天起降价

百江、华润14.5公斤装降为87.5元/瓶

记者昨日从燃气部门获悉,随着气源价格的回落,本月物价部门公布的中准价也比上月下降,14.5公斤装的瓶装液化气最高限价降为87.8元,从明天起,南京市各供气商打算全线降价。

#### 三个月来首次降价

据了解,上个月由于恰逢国庆长假,气源价格又比较高,中准价公布比较迟,让等着涨价的零售商们心急如焚,这个月中准价倒是比预计公布得要早,且是3个月来首次降价。新的中准价为5.88元/公斤,可以上浮3%。据了解,南京两大炼厂昨日液化气挂牌价均为4860元/吨,比上个月的平均价4976元/吨低,而受进口气价格低、供应量大影响,近期液化气还有下降的趋势,这对液化气用户而言无疑是个好消息。

#### 平均每瓶降了3元

据悉,南京各零售商家此次都选择周日(11月5日)降价,南京百江、华润14.5公斤装的瓶装液化气市场价均降为87.5元/瓶,9.5公斤装的市场价降为57.3元/瓶,而百江集贸市场的价格也分别降到83元和54.4元。南炼华雄目前降价方案还没出来,不过按照惯例他们每瓶气将比百江低0.5-1元。最主动的还是空军气象学院换气站,他们87元的价格已坚持了2个月没涨,此次不需调整。对14.5公斤装的瓶装液化气而言,此次平均降了3元/瓶。

快报记者 鲍铭东