

# 业主及业委会毫不知情, 一夜间, 东方名苑的物业就换了

# 物业变更谁做主?



“一夜间,原来的物业消失了,新物业悄无声息地进来了。”东方名苑的业主代表孙先生如此描述了小区的变故。“物业变更,业主自始至终都不知情。”投诉的20多名业主一致反映。物业更换为何要避开业主及业委会?记者调查发现,这栋30层的高档住宅已变为名副其实的办公楼,业主构成复杂,业主间的信息又不对称,在业主利益的维护和对物业的监督方面,存在不少障碍和漏洞。

特别提醒的是,《金楼市》推出物业纠纷系列报道,引起关注。如果您也遭遇类似纠纷,欢迎拨打热线:84783545 84783628。

■ 快报记者 刘果 葛九明 文  
快报记者 辛一 摄

## 【事件起因】

### 物业一夜“变脸”

物业全变成了生面孔,东方名苑交付这么多年来,一直都是富春东方物业,这个和谐物业哪来的?

6月25日一大早,石鼓路33号东方名苑业主马先生出门散步,路过一楼大堂时,他注意到值班的物业很陌生,连制服都变了,这位工作人员佩戴的胸牌上写着“和谐物业”。马先生纳闷起来:东方名苑交付这么多年来,一直是南京富春东方物业管理有限公司(以下简称富春东方物业),难道改名了吗?打听后才知道,富春东方物业已于前一晚撤离,南京和谐物业管理有限责任公司(以下简称和谐物业)是这栋大楼的新“管家”。

“由于原来的物业服务太

差,知道换了新的物业那一刻,我还挺开心。”马先生告诉记者,直到6月26日下午看到富春东方物业的人在一楼闹事,他才知道其他业主和自己一样,对这次换物业的事毫不知情。马先生等业主还发现楼道墙壁上张贴了一张告示:尊敬的东方名苑业主,富春东方物业因内部经营调整,于2009年6月26日起撤出东方名苑项目的物业管理……现由和谐物业接管该项目的物业管理工作。工作人员声称,7月1日前属于临时代管,7月1日起正式接管。

## 【业主质疑】

### 是谁导演这场戏

业主及业委会不但不知晓物业变更,更离谱的是新管家一上任,就颁了“新令”,调整车库收费且对外开放。

## 是谁许可了这次变更?

《南京市物业管理办法》第二十五条规定,物业服务合同期限届满前三个月,物业管理企业应与业主委员会协商续约事宜;业主委员会应在合同期限届满前二个月,组织全体业主对是否续聘物业管理企业进行表决。双方续约的应当重新签订物业服务合同;不再续约的,业主大会应当及时选聘其他物业管理企业。

《江苏省物业管理条例》第十条明确:经业主大会批准,选聘或者解聘物业管理企业,并经业主大会对合同条款审查同意后,负责与物业管理企业订立、变更或者解除物业管理合同。

根据上述规范,富春东方物业的撤离与和谐物业的进入,都应当通过东方名苑业主委员会征求业主意见,并由业委会代表全体业主与物业公司订立、变更或者解除物业管理合同。业主不知情,业委会是否知情呢?

东方名苑小区业主委员会副主任许文胜告诉记者,东方名苑与富春东方物业之前的合同到期时间为2010年12月31日,突然撤离要追究其违约责任,而和谐物业并没跟业委会签订合同,业委会事先也没接到通知。

## 凭什么买断式经营车库?

和谐物业接管东方名苑后,首先对车库做了调整,一是将每个月的车位租赁费用从400元提高到500元,同时统一经营车库,对外开放。业主认为,在没与物业签订合同前,他们无需缴纳费用,物业对车库费用调整没有依据。物业将小区地下车库对外开放,严重影响业主车辆的停放和通行。

孙先生等业主告诉记者,面对业主的这个疑问,负责管理车库的工作人员解释是:“车库已被一家公司买断,交由和谐物业统一管理。”

《物权法》第七十四条:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。

南京市物业管理办公室物业科科长张科长介绍,南京住宅楼的车位一般分为私有车位(即带产权车位)和共有车位,对于共有车位的处理,由于物权法也缺乏具体的司法解释,保证业主对车位的“共有”权利并非易事,要查清楚小区车位的性质及产权归属。

## 【记者调查】

### 尴尬的业委会

物业变更事宜还没说法,现任业委会却受到了业主发难。业主认为,现任业委会没有尽责。

## 两个公司是“一家人”?

许文胜向记者透露:“后来业主委员会联系上了两家物业公司,他们的相关负责人说,这两家其实是隶属于同一家公司,和谐物业只是将富春东方进行了并购,物业公司的更换也只是公司的内部调整。”

“如果两家物业公司确属一家公司,那和谐物业将继续承担东方名苑的物业管理工作。相反,如果不是‘一家人’,业主委员会一定会追究富春东方物业违约责任,和谐物业的进驻也就缺乏法律依据了,业委会也一定会诉诸法律的。”许文胜表示,业主委员会目前正在律师陪同下,要求查看这两家的相关资料,具体的审查结果将在近期公示。

记者就此向和谐物业的相关负责人了解情况时,负责接待的梅姓工作人员称:“这是公司内部的事,目前公司已在与业委会协商,会向全体业主以公示的形式解释的。”对于其他的具体问题都一概拒绝回答。

## 业委会的作用遭质疑

几十名集体投诉的业主也表示,他们认为现任业委会并没有尽职尽责。

业主黄先生说,小区业主委员会已成立5年多了,此前的富春东方物业不仅没有按规定公布财务,车库管理也异常混乱,根本谈不上服务,这与业委会的监督不够有一定关系。

据《物权法》,结合《南京市物业管理条例》,由业主大会产生业主委员会,业主大会会议应当由物业管理区域内持有二分之一以上投票权的业主参加。业主委员会成员每届任期三年,任期届满前三个月,召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。这期间,业主委员会怠于筹备组织的或者在任期内怠于履行职责的,经百分之二十以上的业主书面提议,区(县)物业管理行政主管部门会同街道办事处(镇人民政府)可以指导召开业主大会临时会议,重新选举或者改选业主委员会。

业主称,中间一次换届改选时,他们部分业主试图改选新的“领导班子”,但最终失败告终。“就因为物业不配合提供业主资料,我们没办法联系其他业主,在新一届业委会名单公布前一天进行的上门征求意见已成形

式,业委会成员并没有任何改动。”

对业主委员会的日常运作,张科长也向记者做了介绍,根据最新的物权法,通过某项决议,需要满足“双过半”,即票数超过总票数的50%,投票业主占有面积超过总面积的50%,按照规定,住宅物业区域按其拥有的住宅套数计算,每套计一票;其他物业区域可以根据业主产权证书记载的物业建筑面积计算,每一平方米计一票,不足一平米不计票。张科长解释说,“双过半”规定的制定,意在迫使开发商或者一些大面积房产的拥有者与其他业主进行更多的协商,从而通过一些有利于绝大多数业主的决议。

## “住改非”造成维权难

对于业主质疑,业委会许文胜表示很委屈。原来,每次有事需要召开业主大会时,他们都很难召集到半数以上的业主,因为不少原有业主已搬离小区,根源就是东方名苑在过去几年中已从“高档住宅楼”转变为“办公楼”。

知情人士透露,这栋位于石鼓路和丰富路交汇处的30层的高楼于2000年左右开发建设,住宅部分2002年左右基本售罄,开发公司为南京恒邦房地产开发有限公司。1-4楼为商铺,5层为小区会所,6-30层为住宅部分,是当年南京为数不多的“主城高档住宅”之一,售价5000-8000元/平方米。

业主表示,当时冲着开发商高档住宅的宣传才买的,现如今却“沦落”成这样:首先,如今这栋楼里70%以上的房子是用于办公,日常人流量大,原先按住宅配比的电梯根本不够用。其次,由于以办公为主,入驻企业流动较大,常年都有装修噪音。再者,由于用途变化,加上物业服务跟不上,这栋楼的价值与同地段同类型的房子已明显拉开差距,比如东方名苑的房子只相当于对面天安国际同户型的三分之二都不到。

“我们都忍受了好几年了。”8楼的李老对记者说,自己今年已经75岁了,每天不得不爬楼梯出人家门,要不是条件不允许,他早搬走了。据悉,整栋楼250多户人家,如今已搬走许多,真正用作居住的仅有几十家。在这种情况下,业委会及部分业主想联系其他业主很困难,这也是业委会行使其职责的主要障碍。

## 【专家观点】

### 最后该谁拍板

业主目前要做的就是联合起来。解聘或聘用哪家物业公司,最终应该是所有业主说了算。

## 业主可以决定聘用谁

江苏崔武律师事务所主任律师崔武分析说,如能证实两家物业公司并非同属一家,首先要证实的是和谐物业的接管是否具备法律依据,如果在没有获得业主委员会授权的前提下擅自接管,业主是可以拒绝缴纳物业费的。

部分业主反映,“可能是1-5层的所有者南京金阳光奶业公司临时聘用了和谐物业进行管理”,对此崔武表示,“应当注意,如果由于确系经营不善等原因,富春东方物业突然撤离,导致了小区物业管理的暂时真空,即使是南京金阳光奶业公司临时聘用了和谐物业进行管理,在法律上仍存在商榷空间。”

崔律师分析道:这里涉及到法律上“无因管理”的概念,无因管理是指没有法定或约定的义务,为避免他人利益遭受损失,为他人管理事务的行为。如果作为大业主,南京金阳光聘请了和谐物业,

若没有业主委员会的授权,尽管和谐物业的物业管理是一种“非法管理”,但并不一定是恶意管理。这里需要区分的就是和谐物业管理的性质,如果它是着力于业主的利益,且能证明其行为是善意管理的,在业委会没有选举出新的物业公司的前提下,这样的无因管理是得到法律承认的。

东南大学物业管理研究所所长黄安永认为,物业不经业主或业委会同意就进驻并不合规,业主目前要做的就是联合起来维护自身权益。解聘或聘用哪家物业公司,最终应该是所有业主说了算,即使房屋原有产权人不在,实际使用者拿着产权人的委托书,同样可以行使业主的权利。

张科长也指出,物业的选择需要跟业委会签订合同,对于一些存在着短期内无法成立业主委员会等原因的小区来说,则可以在当地政府部门的见证下,由业主自由选择,如可以与一些临时管理机构签订临时合同。

## 【延伸阅读】

### 今后“住改非”没那么容易了

近日,最高人民法院公布了物权法两部司法解释——《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》和《关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律问题的解释》。其中,规定了“住改非”须获整栋楼的业主同意,类似的问题有望从根本上得到解决。

记者了解到,像东方名苑这样由住宅转成办公或商铺的“住改非”现象在南京乃至全国普遍存在,所引发的系列问题也在近年持续暴露。关于“住改非”现象如何处理?这次司法解释终于给出了一个明确的说法。

2007年10月1日实施的物权法第七十七条规定,业主不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主

将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

此次司法解释“居改非”的最大亮点就是明确将利害关系人范围扩展而界定为“整栋建筑物内的业主”,即没有整栋建筑物内的业主同意,“住改非”将不会成立。同时,本栋建筑物之外的业主有利害关系的,应提供其房屋价值、生活质量受到损害和影响的证明。这就极大地规范和维护了小区业主的生活秩序。

据悉,最高法院本次公布物权法的这两个司法解释,自今年10月1日起施行。



# 全国楼市上半年销售排行发布

“2009年上半年房地产企业销售排行榜”于7月1日由克而瑞(中国)信息技术有限公司与中国房地产测评中心共同发布。

项目销售方面, TOP20企业的项目再现“二八法则”。在

排行榜所涉的近千个项目中,销售金额排名最大的100个项目合计销售金额占总销售金额近一半,销售面积排行中亦出现这种情况。销售金额排行榜显示,上半年全国住宅销售结构中,以中档项目为主,中低档

和中高档为辅的格局明显,而高档项目所实现的销售金额占比并不高。从所有权分类上看,国有企业和民营企业双双领跑销售排行,按销售金额和销售面积划分这两种类型的企业占比最多。而外资企业占比最少。

从企业的区域分布上看,华南企业继续领导中国商品住宅的前进方向,华南企业成为房地产企业中成熟度最高的企业群。根据数据,中国的房地产企业的成熟度呈现由东至西,由南至北,渐次减少的趋势。

## ■链接

### 2009年上半年房地产企业销售金额排行榜 TOP20

万科、保利地产、中国海外发展、绿城集团、富力地产、恒大地产、世茂房地产、绿地集团、华润置地、金地集团、招商地产、合生创展、雅居乐集团、世纪金源集团、碧桂园、龙湖地产、远洋地产、中信地产、仁恒置地、大华集团

### 2009年上半年房地产企业销售面积排行榜 TOP20

万科、保利地产、恒大地产、中国海外发展、世纪金源集团、绿地集团、碧桂园、富力地产、世茂房地产、绿城集团、华润置地、龙湖地产、雅居乐集团、金地集团、远洋地产、福建融侨、中信地产、招商地产、新城地产、合生创展