

【“物业大家谈”系列报道之七】

近期,快报《金楼市》对南京社区物业管理服务现状进行了连续一个月的调查,引发热议。记者调查中发现,作为连接物业和业主的纽带,小区业主委员会存在的问题,往往是各类物业纠纷的关键一环,或是因为业委会形同虚设,或是由于业委会成员“腐败”,或是业委会对自身定位认识不足……总而言之,如何维持业委会的正常运转,似乎成为了解决当前众多物业纠纷的核心突破点。

对于物业问题你有什么话要说?有什么问题需要解决?欢迎与我们联系:拨打专线84783545,或登录http://www.dsqq.cn点击“房产频道”进入“非主楼”。

不作为、越权、“腐败”、资金短缺,诸多问题纠结于此

# 南京小区业委会生存现状调查

一夜间,小区换了物业,这在南京并非个案。问题是,这只是业委会的决定,并没有通过业主大会决议,业主也不知情,矛盾就此产生并激化。

## 话题一 如何规范业委会权利和义务?

【案例】

某楼盘自交付以来,一直是与一家固定的物业公司签订前期物业服务合同。今年7月初,该楼盘业主接到物业公司的通知,声称从2009年8月1日起,续签新的物业服务合同的同时,对物业费进行上调。

物业突然涨价的行为惹恼了业主,有业主调查合同后发现,当前在为小区服务的这家物业虽然工作人员没有换,事实上已从2006年8月1日起换成了同一名号下的独立法人的物业公司。

问题是,解聘原来的物业与聘用现在的物业的前后,业主均表示毫不知情。该小区业委会的一位副主任透露,与现在这家物业的合同是由业委会中的两名代表签署的,业委会其他9名人员并未参与,中间也没有公示过。

【思考】

业委会本身其实没有决定权

现行的相关物业管理条例中明确规定,小区选聘或者解聘物业管理企业,需要由业委会递交业主大会审议批准。由此可见,未经业主大会同意,业委会擅自解雇或聘用物业公司的行为是违规的,属于“越权”。

事实上,罗列南京近年的物业纠纷案例不难发现,业委会“越权”,避开业主大会擅自做主的情况比较普遍。江苏圣典律师事务所主任律师王宏认为,认清自身的性质和定位,是业委会正常运转的首要前提。

他分析说,从法律角度讲,业主委员会仅是小区业主的自治管理机构,本身并没有决定权,它只是业主大会的一个执行机构。“其实就



可以视为业主大会的秘书处,是在业主大会的授权范围内从事一些与本小区物业管理有关的活动,业主对此要有清醒的认识。”

虽然理论上讲,业委会本身不具备决定权,但由于操作中的不规范,现实中业委会的权力其实很大。“权力滋生腐败”,不少小区业委会也没有避免这一问题。

## 话题二 如何监管业委会的履职行为?

【案例】

去年,江宁某小区连续换了三任物业。不是因为物业服务未能令业主满意而被炒了鱿鱼,而是因为“得罪”了小区的业委会。其中一家物业公司的负责人反映说:“业主委员会急着要炒我们,主要原因是我们没有满足他们的额外要求,比如开会要到星级酒店,还要每年提供1万元的活动经费。”

事实上,不仅物业对该小区的当届业委会心存不满,其他业主的意见也很大。一位业主称,“对业委会成员吃、拿、卡、要的行为早有耳闻”,物业稍有不从,还以解聘相要挟,令他们大跌眼镜。实在看不下去了,他们决定联合起来重新选举产生新一届业委会。

为全体业主利益的代表机构,其行为理所当然地要接受每个业主的监督。也就是说,对于业委会有损业主利益的违规行为,每个业主都可以揭发并提出诉讼。因此,物业管理条例规定,一旦业委会的行为伤害到了其他业主的利益,业主可以向法院提出诉讼,要求改选新一届业委会。“当然,业主对于业委会的监督应该是不带个人私利的。”

“导致业委会看起来权力很大的主要原因在于社区最高权力机构业主大会并没有被用好。这主要是许多业主的自治意识较差,疏于参与社区的管理,甚至连业主大会都不参加,从而逐渐养成了由业委会



代替业主大会作决定的习惯,权力由此转移。”南京当地一家知名物业公司的总经理说。

【思考】  
监督权在每个业主手中  
王宏提醒说,业委会作

面对业主的怀疑和物业的控诉,业委会成员同样一肚子苦水。“太累”、“不被理解”、“没权威”,几乎成了所有业委会主任的切身感受。

## 话题三 加入业委会是美差还是苦差?

【案例】

“想为业主做事,实在太难了。”回顾过去两年的业委会主任经历,许先生感叹道,“法律上,业委会戴的是顶‘空帽子’;实际工作中,又很难得到所有业主的理解。”

他举例说,在与前任物业合同到期前,根据相关规定,他和其他业委会成员在小区内张贴通知,组织召开业主大会,就选聘物业公司和其他的一些事项进行讨论。但眼看合同就要到期了,接到的业主反馈信息不足十分之一。于是,他亲自带头到每户人家敲门征求意见。“这个过程中,不少业主连门都不让进,一句‘没时间,你们看着办吧’就给打发了,有的则一直找不到人。”即使是这样连续忙了一个星期,也只收集到三分之一不到的业主意见。

另一家楼盘的业委会负责人则诉苦说,处理业主与物业的纠纷,是业委会的主要工作,也是第一个难题。稍微不注意,就会被一些不知情

的业主断定为“内奸”,“似乎是,你不和物业对着干,就是不合格”。

【思考】  
业委会的后盾是全体业主

东南大学物业管理研究所所长黄安永认为,业委会的行为与其成员的构成和素质有很大关系。在国外,业委会成员基本是社区内比较有学识和威望的人,比如律师、公务员等。“因为业委会是业主大会的执行机构,说白了就是替全体业主办事的,没有能力怎么行呢?而目前我们的业委会成员都是以退休在家的业主为主,从谁更有时间上可以理解,但如果‘有时间’成为唯一标准,选出来的业委会班子的办事能力就难以得到保障,出现问题也就难办了。”他说。

反过来讲,有业委会代劳,不代表其他业主就像有了“保姆”那样,对“家务事”撒手不管。业委会的工作需要



全体业主的积极配合,比如召开业主大会,其实是业主行使自己权力的机会,如果总是不参与,偏偏在有点问题的时候就跳出来,也势必给业委会的工作带来巨大难度。

业委会是业主的自治机构,也是为社区做公益事业。但是,面对个别业委会机构“腐败”的现状,我们不禁要问:公益劳动也是劳动,到底有没有必要给业委会“发工资”呢?

## 话题四 要不要给业委会“发工资”?

【案例】

去年3月,城东一楼盘业主王先生当选为新一届业委会主任。而在过去一年里,他和业委会另外两名副主任除了为事关小区和业主利益的事情繁忙外,经常还得自掏腰包,维持业委会的运转。

“刚开始的时候,想到可以实实在在为大家办点事,挺开心的,根本没料到这样一个机构的开支问题。”王先生告诉记者,他们这届业委会成立后面临的第一个问题就是,想为业主办事免不了又用到钱,比如你发通知的纸张,比如找人制作选票的费用,比如维权中疏通关系的费用。

这些钱哪里来?王先生就和两名副主任商量,数目也不大,就今天这个你掏钱,下次他掏钱,轮流承担。“我们也想过召开业主大会,筹集一笔

费用,用作业委会活动经费,但考虑到筹集的钱如何监管、做账等又是一系列繁琐的问题,就一直没有落实。”他表示,直到今天,他们仍在自掏腰包补贴业委会开支。

【思考】  
这是价值认可的一种体现

南京市物业办相关人士认为,对于业委会成员的这种公益劳动,国家行政法规倡导和鼓励对业委会及成员给一些回报。只是,业委会毕竟是一个自治性质的机构,国家对此并没有强制性的条文和标准,给不给还得业主自己讨论决定。

王宏律师认为,为方便业委会开展工作,为避免部分人员以此为借口获取其他渠道的收入,应当适当给业委会一些回报。这既是对他们公益劳动的肯定,也是对他们价



值的认可。至少业委会为业主服务所组织的活动产生的经费,需要由全体业主分担。  
快报记者 刘果 漫画 俞晓翔

## 钟山晶典二期房源下月亮相

钟山晶典一期开盘以来,一直是城东最受关注的明星楼盘之一。一期房源现已售罄,随着594户精英家庭进驻,越来越多的家庭渴望拥有钟山晶典。为满足需求,钟山晶典即将在9月火热推出二期。

17.8万m<sup>2</sup>钟山晶典,位于紫金山东麓,处于城东核心区

段,群山环绕,上风上水,常年沐浴着温润清新的新鲜空气,具有得天独厚的自然山水景观优势,业已成为享誉金陵的高尚生活区。钟山晶典毗邻仙林大学城,特别是将于明年开通的地铁2号线“紫金山站”就设在项目正对面。

钟山晶典还毗邻200万m<sup>2</sup>

的钟山高尔夫国际俱乐部以及120万m<sup>2</sup>的赛马场。向西直面南京第一座四合一城市交通枢纽中心,走出社区,即可在站内轻松换乘公交、长途客车及火车;自驾车向南约500米可驶上沪宁高速公路。国际知名建筑团队P&T(巴马丹拿)为南京打造了著名的金陵饭店,现在,新加坡P&T(巴马丹拿)为南京再添经典作品——钟山晶典。开阔的栋距,优美的天际线,处处展现建筑艺术之美。二房、三房、四房,户户具有良好的观景视野。社区园艺景观的规划,更是精心撷取度假天堂巴厘岛的风情元素,营造度假生活。

## 现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

预约热线:85180159  
13611510768(免费乘车,风雨无阻)周六、周日上午江北8:50发车  
恒辉翡翠城→万江共和新城→钱塘望景花园→明发滨江新城→旭日爱上城→天华硅谷→江岸水城→泰山·天然居→华侨绿洲→金泉泰来苑→南京

国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

1、江北发车点:(1)华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)草场门车站9:00发车(56、66路站省级机关加油站旁)(3)双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)原江苏展览馆(上午8:30发车)