

他是具有学术背景和专业素质的知识者,他是进言社会并参与公共事务的行动者,他是具有批判精神和道义担当的理想者,他是物业管理领域最著名的公共知识分子之一,他是舒可心。

居住,改变中国

专访北京物业维权专家舒可心

舒可心的物业管理理想

1999年,在买下朝阳园一套房产后,舒可心第一次与物业管理结缘,如今,10多年已过,对于物业管理的发展,舒可心自难掩感慨,“计划经济时期,政府或产权单位承担物业管理的事务。房地产商品化后,物业管理事务转由业主支付费用的物业服务企业来完成。但是,由于政府相关部门对物业管理理解上的偏差,使物业管理这种民事活动中开发商、物业服务企业、业主及业主组织等相关主体之间的法律关系的确定就不尽合理。这种业主只有交费的义务,但没有对物业管理费用的知情权、决定权的不公平的法律关系设计以及相对较高的业主组织门槛,自然会产生以业主‘欠费’为主要表现的纠纷和冲突。”

同时,舒可心也指出,随着物业管理领域中各种矛盾的暴露,学者、政府和业主都在反思和提出意见,而随着《物权法》的修订和出台,物业管理中的各种主体的法律关系也得以基本理顺。但是,人们的习惯,特别是政府、开发商、物业服务企业的习惯,还需要随着《物权法》的实施而转变。而这种转变,也需要业主群体对《物权法》赋予的权利的觉醒。今后5-10年内,必将是物业管理行业中各个主体对《物权法》的

理解建立共识的阶段,也是物业管理领域逐步趋向和谐状态的阶段。舒可心自言:“参与物业管理、社区治理,对我来说,这根本不是一个‘工作’,而是理想。”其意义更在于,民主,从社区开始;居住,改变中国。

物业费也能“理解性上调”

目前,包括南京在内的全国的很多城市,普遍存在着物业费收缴率偏低等多种问题,而舒可心却告诉记者,在北京等一线城市已经出现社区在商议上调物业费的情况了。“在北京等一线城市,已有很多物业服务企业采用“阳光财政”的模式使用业主们的物业费,甚至在采购其他外包服务时让业主参与决策,并允许业主随时了解小区的财政状况。物业服务企业与业主之间建立起一种互相信任、互相理解的和谐关系。在这种情况下,随着市场通货膨胀导致的服务、人力资源成本的上涨,较容易获得业主们的认可。再加上有理性的业委会的组织,业主很容易对此选择要么提高一些物业费而维持物业服务水平,要么维持费用而适当调整物业服务水平。”

舒可心表示,“无论如何,物业服务企业对业主支付的物业费的阳光操作,是建立双方信任的基础;而双方的信任,是理解的前

提;只有信任、理解,双方才可能在价格等关键问题上达成相同的决定。”

协商才是维权的最佳途径

舒可心介绍说,在涉及物业费欠费的纠纷中,其中约70%的纠纷与物业服务企业无关而属于业主与开发商之间的合同纠纷。其余的纠纷虽然与物业服务企业服务水平有关,但由于决定物业服务企业服务水平是否符合合同要求的裁定权利在业主大会或人民法院而不在单个业主,故要么业主大会无法成立或召开会议对物业服务企业进行裁判,要么人民法院往往因业主方举证不足而判业主必须交费。

但是,涉及开发商侵犯业主共有财产权利的纠纷中,只要业主能够通过专业律师搜集到足够证据,获胜的比例是非常乐观的;而涉及物业管理的纠纷中,只要成立了业主大会并选举产生了业委会,包括更换物业服务企业在内的各种维权活动则也很容易取得成功。

“化解纠纷的最佳途径其实不是诉讼,而是双方聘请专业、理性的谈判对手协商。但是在二三线城市或一些不发达地区,协商甚至诉讼都不能解决问题时,业主方采用媒体介入或维权活动也是合理的选择。”舒可心最后表示说。 快报记者 葛九明

»业主之声

我的社区我做主

首批物业帮办亮相



现代快报总经理袁海兴为“物业帮办员”颁发聘书 快报记者 唐伟超 摄

来自南京各个社区的10位业主代表参加了论坛。他们长期热衷于社区物业管理,在百余位申请者中脱颖而出,当选为《金楼市》第一批“物业帮办员”。现代快报总经理袁海兴与舒可心一起为“物业帮办员”颁发聘书。现场“物业帮办员”表达了共同心声:“我的社区我做主。”今后他们将和《金楼市》一起继续为办好社区物业管理而努力。

对于此次论坛,业主代表一致表示很受鼓舞,并且对他们参与社区物业管理有很好的启发。“专家说把社区比喻为整个社会的重要细胞,社区这个细胞越有活力整个社会就更有活力。”江宁某小区代表马立华说,他由此认识到社区物业管理的重要性,对所从事的工作更有信心。“论坛主题定得很好,我的理解是物业管理是手段,只有物业管理好

了,才能有真正的和谐社区,这需要我们一起努力。”

河西某小区代表朱明龙认为,要做好社区物业管理关键要互相尊重互相理解。物业公司要不断提高物业服务水平,业主们要理解物业公司的工作。只有双方一起努力才能真正把社区管理好。他们社区有1000多户,但真正积极参与社区管理的人却非常少,每次会议都只有部分业委会成员也就是少数业主代表参加,他希望每栋楼都能有代表参加,但是业主反应平淡,造成相关工作因此迟迟没有进展。他呼吁广大业主应该更积极主动地参与社区管理,大家一起为社区的明天共同努力。

活动结束后,业主还留下了专家的联系方式,希望以后能就物业管理问题展开进一步交流。 快报记者 文涛



自在,你值得拥有



让生活,于院落中自在想象

第五代花园洋房示范区臻稀呈现

三重意想不到的花园: 入户花园 露台花园 私家庭院 | 无处不阳光的空间: 阳光地下室 阳光双厅 双阳台 | 品质非凡静谧领域: 低层低密度 五层带电梯 | 高得房率多情景空间: 复式空间 多院加值 多飘窗设计

效果合成图

高层公寓
火热销售中

2009年12月销售套数及
金额全市双冠军

一切尽在家门口

Everything is within reach.
“The essence of living”

预约参观:

8670 9999



[10分钟联动奥体/奥南崛起]
奥南崛起,发掘价值洼地,4条地铁控盘,地铁8号线,社区巴士



[湖区运动公园/标准场馆]
1300亩莲花湖体育公园:约400亩广阔水域,18片篮球场,8片网球场,活力主场



[五星会馆/设施齐全]
3所五星自在生活馆:室内外游泳池、篮球场、MINI影院.....8小时以外的自在



[二级医院/全省最大]
约2万平米社区医院,二级医院标准建设,设施齐全,专家44席



[9年直达/名校优教]
从幼儿园到知名小学启蒙教育一站式直达,社区内部半径成长,完全解决后顾之忧



[湖区商业/超级大mall]
湖区6万平米集中商业mall,一条生活大街,一个shopping mall,多条休闲商业街



[科学筑家/品质超越]
人车分流,台地起伏,跨越社区果岭起伏,尊享双大堂,高挑加高空间,智能车库

项目地址:南京市雨花台区板桥新城新湖大道
(莲花湖体育公园东侧)

开发商:金地集团南京置业发展有限公司
物业管理:金地物业

本广告仅供参考,最终以政府核准及实际交付为准,敬请留意。
电话:8670 9999