

# 小区组建业委会为何困难重重

■《物权法》选举“双过半”的规定,在南京或首现“一票否决”特例  
■快报调查,各方表态将积极推进业委会筹备和选举工作

“耗时8个多月,开了30多次会议,但业委会筹备工作受阻不前。”日前,南京市玄武区华能城市花园小区居民给快报打来电话,小区建成8年了,一直没有业主委员会,现在大家想成立业委会,却一直矛盾不断。业主们实在不理解,成立一个业委会为何这么难?

## 业主代表

8个月筹备不成业委会,很痛心

华能城市花园小区,位于南京市中心珠江路与太平北路交叉口旁。这一2003年就建成的高档小区,不乏政府机关公务员、教师、知识分子等高素质业主,至今却没有业委会。因为历史遗留等原因,目前小区存在不少问题,广大业主一直期待成立一个为其代言的业委会。终于,今年3月份,小区启动了业委会的筹备工作。

作为筹备组成员的业主潘先生告诉记者,筹备组由6位业主、物管、梅园街道、花红园社区相关人员组成,每周定期开会,讨论各项筹备工作。“大业主”新华海公司也派人参加了筹备组的讨论会。

按照一般程序,筹备和成立业委会并不繁琐,但是“华能”小区业委会筹备工作却几经周折。“今年3月23日召开第一次筹备会议,以后每周三下午都要开会讨论。到现在8个多月过去了,居然还没有结果。”回忆起筹备组过去的工作,潘先生有些无奈。记者随后采访中,多名筹备组成员和业主代表对小区至今未成立业委会表示“痛心”。

## 现场调查

多数业主认为组织者未尽责任

什么原因让华能城市花园小

区业委会筹备组停止不前?

“都是些琐事,大家意见不一争执不休。”筹备组另一位成员谈到,比如有关欠缴物业费业主不能成为业委会委员候选人一议题,筹备组就开了七八次会议,最终的决议却是他最初的意见。

采访中,众多筹备组成员特别提到一个问题,最近多次会议上,一位负责起草文件的业主参与讨论问题时情绪一直比较激动,与筹备组其他成员争吵,还发生肢体冲突,以致会议不得不中断,有两次还闹到报警的地步。记者采访时了解到,持续的筹备组每周例会也被迫中断。

对此,筹备组多位业主代表认为,梅园街道负有责任。筹备组副组长陆老师认为,此前街道和社区为筹备组做了大量的工作,但大家仍觉得街道工作不力没有起到起的主导和把控作用。陆老师强调,筹备组开会,谁有不同意见都可以提,大家讨论。但是有人在会上大吵大闹,作为筹备组组长和会议组织者身份的街道参会者应该制止,出面管一管,但是街道方面并没有这样做,而是“听之任之”,这让广大业主有些失望。

对上述说法,筹备组组长梅园街道物管科周干事则称,业主在会上争吵,与部分筹备组成员观点摇摆不定有关。

梅园街道工委委员、花红园社区马书记则认为,成立业委会,业主间有矛盾,他们只能协调。马书记强调,街道和社区也希望“华能”小区尽快成立业委会,实行自

治,这样也能减轻他们的工作压力。

## 深度分析

选举“双过半”,微妙的变数

不过采访中,一位江姓业主则认为业委会迟迟未成立,与筹备组部分成员没有“吃透”相关法律和政策精神有关。

据悉,业委会筹备组拟定了三个业委会工作文件(《物业管理规约》《业主大会表决规则》《议事规则》),筹备组成员与起草者为具体条款约定讨论多次发生争执,每次开会都无法统一意见。

这其中《业主大会表决规则》涉及业委会委员选举表决办法的条款,也是《物权法》有关业委会部分一个核心问题。

《物权法》第七十六条规定,选举业主委员会或者更换业主委员会成员,“经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意”(俗称“双过半”)。

一般小区业委会拟定“表决规则”,对这一条款理解并无异议。但“华能”小区则遇到了问题。该小区由住宅户和商住户(筹备组分别称两者为“小业主”和“大业主”)组成,共291户业主,其中小业主287户,大业主4户,建筑面积约69800平方米,其中大业主占28700平方米。

据统计,大业主建筑面积占小区41%,业主数仅占1.3%。在287户“小业主”中,有78户房屋用于投资经营,绝大多数业主并不住在这里,所以不会参与投票。如果进行业委会选举,小业主人数占优但面积不占优(加上部分业主不参加投票,更不利),大业主面积占优人数却处绝对劣势,按照物权法

“双过半”规定,一旦双方发生分歧无法调和都不投对方的票,小业主可能未达到“占建筑物总面积过半数”业主同意,大业主未达到“占总人数过半数的业主同意”,两方都无法当选业委会委员,直接后果就是业委会无法成立。这是小区多数业主不愿看到的结果。

## 市物业办

“特例”问题,业主间应多沟通

对于多数小业主来说,尽快成立业委会,可以让小区的管理规范化,维护大家的权益。但是目前大业主的态度不明朗。这让小业主感到忧虑:业委会选举因为“双过半”原则半途夭折,那样筹备组前期的所有工作都将付诸东流。

那么,有没有办法避免这一“意外”发生?记者采访了南京市物业管理办公室。行业监管科科长告诉记者,此前华能城市花园业主曾向他咨询过相同问题。在南京市1000多家成立业委会的小区中,“华能”遇到的问题还是首例。南京其他很多小区也有住宅楼和商用楼混合现象,像“华能”这样的特殊情况却是第一家。一方面商住户面积所占比例较高(41%),另一方面一批业主不常住肯定缺席选举。一旦业委会选举,大小业主双方只要有分歧行驶手中的票决权,都可以决定业委会不能成立。

在这张科长看来,小区成立业委会绕不过“物权法”相关规定,议事投票“双过半”是回避不了的。从法律上讲,“华能”小区业委会选举可能出现大业主“一票否决”的现象,无法避免。成立业委会实行小区自治,必须是全体业主的权益得到体现和维护,无论住户还是商住户,都是业主,都拥有法律赋予他们的相应权利。张科长建

议,作为业主构成情况特殊的华能城市花园,大小业主之间应当多沟通和协商,避免分歧,甚至可以通过文字进行约定,如此才能达到共赢,确保业委会顺利成立。

## 各方表态

推进筹备工作,成立业委会

“无论是会场上的一次次争吵后不欢而散,还是选举‘双过半’条款的争议,都是问题的表象。”采访中,一位自称深知华能城市花园背景的业主这样告诉记者,因为开发商遗留问题并未明确,现在小区会所、物管、地下车库权属等实际利益问题才是根本。业主期待尽快成立业委会为大家代言,但有些既得利益者当然不希望这样。所以业委会筹备组工作8个多月出现各种“意外”就不足为奇了。

令人欣慰的是,记者介入采访后,包括梅园街道、花红园社区在内的筹备组成员,以及此前存在争议的业主,均表示希望推动业委会筹备工作,按照相关法规,尽快筹备召开业主大会和举行业委会选举工作。相关结果,快报将跟进报道。

快报记者 曹玉兵

尊敬的读者,您有任何问题、困难,请直接登录<http://wenzheng.dsqq.cn>(现代快报“问政”官方网络互动频道),按右上方提示给我们留言。

问政热线:  
025-84783527  
025-84783479  
13675161725

传真:025-84783477

快报一部主办

# 不用再等,立刻抄底奥南力小学学区房

现在拨打96060、84783545、84783687即享最高16万独家优惠

《奥南名盘全款最高8.8折》的活动报道昨日见报后,读者反响十分强烈,当得知目标楼盘为奥南力小学学区房金地自在城后,更有读者迫不及待地希望团购活动尽早举行。

□快报记者 葛九明

## 相关链接

### 售楼处优惠政策

#### 8幢

第一重:金地家天下会员可享受折前总价0.5%的优惠;  
第二重:纯商业贷款以及一次性付款客户可享受折前总价2.5%优惠;公积金及组合贷款客户可享受折前总价0.5%优惠;  
第三重:5天内签约并办理完整按揭手续可享受折前总价1%优惠;  
第四重:开盘当天成功认购可享受折前总价1%优惠;

#### 1幢

第一重:金地家天下会员可享受折前总价0.5%优惠;  
第二重:开盘当天成功认购可享受折前总价1%优惠;  
第三重:公积金及组合贷款客户可享受折前总价0.5%优惠;纯商业贷款可享受折前总价2.5%优惠;一次性付款客户可享受折前总价3%优惠;  
第四重:在开盘后规定时间内完成签约并办理完银行按揭可享受折前总价1%优惠;

### 团购优惠政策

(可与售楼处优惠累计)

1.累进式折扣。10人报名优惠100元/㎡;20人报名优惠150元/㎡;40人报名优惠200元/㎡;60人报名优惠250元/㎡;

80人报名优惠300元/㎡;100人及以上报名优惠350元/㎡。  
2.一次性付款再打97折;首付5成以上再打98折。



金地自在城小区实景图

### 房价比奥体省百万

据金地营销负责人介绍,即将参与团购的房源是位于6期中心位置的1号楼和8号楼,目前预计开盘均价为9850元/平方米。

根据团购方案,当报名参与团购的快报读者达到100人时,就能享受350元/平方米的最高优惠。此外,所有优惠累计后最高优惠相当于每平方米直减350元后再打91.5折,堪称大牌云集的板桥新城有史以来最

大的优惠幅度。

较之奥体板块动辄两万以上的商品房单价,金地自在城此次的折后均价不到9000元/平方米,还不到目前奥体房价的一半。而从金地自在城开车至奥体中心,只需要10分钟左右车程,以其即将主推的85平方米、105平方米户型为例,买房人开车只多走10分钟,总价却省下了超过100万。

据悉,由于金地自在城在户型设计作出了极大的创新,其独创的“2+1”使得每套户型都能多出一个房间的面积。因此,如果算上赠送面积,折算单价将更加实惠。

### 全能配套不输奥体

房价不到奥体的一半,各项配套设施来看却已相当成熟。在众多家庭还在为孩子寻找学区房时,金地自在城的业主们已经身在优质学区房中——社区已与名校力学小学、加拿大贝街双语幼教分别携手,加拿大贝街双语幼儿园已经开学,而力小也将于明年9月正式开学。

商业配套上,金地自在城对外依托莲花湖6万㎡繁华商业,对内拥有近4万㎡三重商业综合体,8000㎡苏果大卖场、苏果好的便利、电信营业厅、咖啡店、银行、洗衣店等均已进驻,柴米油盐在家门口都能轻松解决。

此外,项目不仅邻近地铁规划中的地铁8号线,更与莲花湖体育公园仅一街之隔,且体育公园已于今年6月开园正式投入使用,金地自在城的业主可优先享受1300亩生态氧吧带来的优质生活环境。

### 报名专享最惠套餐

为帮助更多年前有购房意向的读者选择到高性价比的房子,《金楼市》推出了“百人团”的重大让利活动,首站专场将落地金地自在城。无论是达到百人报名后的350元/平方米最高优惠,还是一次性付款的97折,都是只有快报读者独享。以一套最便宜的84平方米的主力户型为例,折后单价仅为8458元/平米,总价仅为71万。而以143平方米的最大户型为例,算上各项累计优惠,总价最大优惠可达16万左右。

不仅如此,如果是快报报名读者买房,还将享受由快报《金楼市》提供的免费验房、免费空气检测、买房法律顾问三大定制式服务。以免费验房为例,自2006年7月开办以来,《金楼市》“免费验房”栏目已先后为千名业主提供了验房以及后期维权服务。随着越来越多的买房人意识到装修污染的危害及其严重性,由《金楼市》提供的免费空气检测更将帮助买房人彻底地了解新家,并寻找有效的解决办法。