

小区业委会换届选举调查

翠竹园里的民主呼声

冬日中午,南京城南花神湖边的仁恒翠竹园里,唱歌的老人、上课的孩子陆续从会所散去,偶有几个相熟的邻居在路上遇见,咧开嘴笑问“回家吃饭啊”,整个小区逐渐陷入静谧。然而在网络上的BBS社区里,仁恒翠竹园却是热闹非凡。业委会换届选举在即,围绕这次换届,业主们各抒己见,“公开透明”成了普遍诉求。

仁恒翠竹园,南京知名的“公益小区”,即将迎来业委会换届选举。表面上看,这次换届是现任业委会与小区“草根明星”之间,“50、60”与“70”后之间围绕选举细节的一些争论;但在背后,却是已经从公益、开放的社区活动中尝到甜头的部分业主,对更加公开透明、更加完善的基层民主制度的呼唤。

□现代快报记者 马乐乐

业委会换届选举怎么成了“自己选自己”

12月14日上午11点,仁恒翠竹园会所里人来人往,二楼一侧的走廊却十分安静。走廊里,一间大门紧闭的办公室是小区的业委会办公场所,门外墙上张贴的4张A4纸,正是此次“换届风波”的直接导火索。

这几张纸是11月5日张贴的,内容是翠竹园小区组建第三届业委会筹备组的公告。这份公告中对筹备组组成人员进行了约定和公示,同时公示了候选人名单,现任业委会看似理所当然的做法,却遭遇了不少业主的猛烈“炮轰”。

质疑一: 下属筹备组成员全部是这届委员?

筹备组公告中称,这届业委会将在今年年底任期届满,按照小区的业主大会议事规则和业委会章程相关规定,由第二届业委会组成“第三届业委会换届选举筹备组”,并组织审议第三届业委会委员候选人。公告中公布了筹备组7名成员,组长、副组长正是第二届业委会正副主任,5名成员也是第二届业委会的5名委员。

“第二届业委会的成员全部进入第三届业委会的筹备组,而且其中还有人想继续干下去,那么就会出现既当‘运动员’,又当‘裁判’的现象。这很明显不合理。”翠竹园的业主吴楠说,最起码的回避原则在这里并没有看到。

现行规定: 过于宽泛笼统
《南京市业主大会和业主委员会指导规则》第三十九条规定:业主委员会的换届选举,由原业主委员会筹备组织,“筹备组织”这4个字显然过于笼统。

“你可以理解为原业委会负责张罗这件事,但不掺和;也可以理解为原业委会就可以是筹备组的成员。”一位物业资深人士表示,目前相关法律只对小区首次成立业委会的情况,其筹备组人员如何产生有明确规定,但是对于已经成立过业委会的情况,却没有明确规定,这客观上增加了换届中矛盾产生的可能。

质疑二: 筛选究竟怎么筛?
按照仁恒翠竹园小区的业委会章程,筹备组应当审核候选人资格,并最终确定候选人名单,候选人不能超过20人。对于这条规定,不少业主都觉得过于宽泛,容易产生黑幕。

网友“竹园花神”是“华侨路茶坊”仁恒翠竹园业主社区里颇受网友欢迎的一位业主,她一直对这个筛选方式心存芥蒂。“3年前我报名参加小区业委会竞选,本来被排在候选人名单里,但是很快上一任业委会有人找到我谈

话,说参选的人太多了,你能不能退出,接着又为我退出找了一堆理由。”

她表示,自己当时感到很吃惊,但考虑到对方是规则的制定者,也就没有多说什么,主动退出了竞选。

“理论上,每一个符合条件的业主都有参选资格。”另一位翠竹园业主吴楠说,他对“不符合条件”的理解主要是:不具备完全民事行为能力,侵害小区公共利益,或者由物业、开发商推荐而来等等。而筹备组如果有权随意筛选候选人,那么很可能出现为一己私利而打压、排挤竞争对手的情况。

“请不要轻易筛选掉每一个满足条件的候选人,他们的参选是我们社区的荣耀。”吴楠在BBS上写下这样的话。

现行规定: 过于宽泛笼统
对于候选人的产生和筛选,现行的规定同样较为宽泛:业委会委员候选人的产生应当兼顾物业的不同类型和不同幢幢,筹备组应根据物业区域的具体情况确定委员候选人名额。

在这样的背景下,翠竹园小区以业委会章程的形式,将候选人产生和筛选约定下来,看上去并不违规,尽管这样的规定完全有更加细化、量化的空间。

质疑三: 业委会委员该不该有任期限制?

在论坛上可以看到,不少业主都发帖提出了质疑,普遍质疑的问题是:两名已经干了两届的业委会委员,仍然有继续干下去的意思,这是否合理?

“国外有总统连任不得超过两届的规定,国内有党的总书记连任不得超过两届的说法,那么我们业委会委员怎么没有规定任期限制呢?难道委员还想着永远连任下去吗?”网友“湘水潇潇”认为,这个选举办法得完善,要把业委会委员任期限制条款加上去。“另外,对于连任两届的老委员,我是不会选的,不是对你们工作不满意,而是从制度完善来说,你们不适合继续连任。”她的这个建议得到了不少邻居的支持。

现行规定: 可以连选连任
被邻居们在网上抨击,现任的业委会委员并非不知情。业委会委员陈某正是已经干满两届,并有意继续干下去的业主。对于其他人的质疑,他表示完全符合规则。

在《仁恒翠竹园住宅小区业主大会议事规则》中明确写着:业委会实行任期制,每届任期3年,委员可以连选连任。而这个规则并没有逾越上位法的地方。《南京市业主大会和业主委员会指导规则》第三十八条明确规定:业委会委员实行任期制,每届任期年限在业主大会议事规则中确定,可以连选连任。这意味着,在目前法律法规当中,业委会委员的确



跳蚤市场是仁恒翠竹园业主“互助会”主办的活动之一

没有任期限制,理论上只要成为候选人并能够成功当选,就可以一直连任下去。

冰冻三尺非一日之寒

业主陈建军,邻居们更熟悉的名字叫hellomark,“华侨路茶坊”翠竹园社区多年的版主。结合网络论坛上的呼声,他觉得业主们抛出的质疑,或许只能看成是偶然中的必然。“几年下来,大家都对业委会失望了。这次换届我们希望改变,但一开始就受到压制,我们只能选择抗争。”陈建军说,几年来业委会有几件事给业

主们留下了不好的印象。

一是物业费涨价。2010年时,仁恒物业希望将物业费从1.2元上调到1.6元。“作为南京当之无愧的明星物业,仁恒物业在翠竹园的管理有目共睹。”陈建军承认,翠竹园交付使用至今近十年,但小区环境依然很棒,与物业管理优秀密不可分。“同样,物业费涨价也并不是业主不能接受的,但是我们作为业主,希望能看到物业更详细的账单,即使涨价,也要涨得明白。”陈建军说,然而业主们并没有看到详细清单,物业费就在第二届业委会的推动下涨了上来;当一些业主提出质疑时也没有得到业委会的明确回

应。

第二件事仍然与物业费有关。“就在决定涨价的前半个月左右,部分业委会的委员接受物业邀请去苏州‘考察’。在这个敏感的时间点,接受物业的邀请去外地,而且回来之后并未见到‘考察报告’,这让我们业主难以理解。”陈建军说,这件事传开后,业主中很多人非常气愤。

2012年,动用维修基金中的不当之举,让业委会再失人心。多年使用后,翠竹园的部分门禁系统、道闸和消防管道渗漏需要维修,业委会为此决定动用维修基金进行修缮,这本是一件好事。但看到业委会的相关公告



通过互助会,业主们经常聚在一起组织摄影、旅游活动

后,小区内从事相关行业的业主认为这些工程造价偏高,进而发现业委会并没有就这些工程进行招标,只是根据物业推荐的几家设备及工程供应商,“择优”选择了其中一家。不少业主为此通过各种方式(包括递交书面建议)尝试跟业委会沟通,建议业委会应就这些工程进行公开招标。但翠竹园第二届业委会并没有回应业主的建议与质疑,仍然坚持在不招标的情况下确定了工程施工方案。

当陈建军质疑为何没有招标时,业委会某委员告知,他本人是支持进行招标的,但业委会开会时,“没有人提起招标这件事,于是就定了”,而且业委会认为负责管理维修基金的政府部门会对相关报价进行审核的。

陈建军的竞选宣言(节选)

1.力推“公平、公开、公正”,并借助本人在就职公司内进行ISO贯标的经验,“推动理顺并细化明确各项业委会规章制度”(包括车辆违停处置与管理、维修基金动用与管理、业委会委员的利益回避原则、离任审计制度等等),希望能通过完善而细化的制度跟公开公平公正的行事规则,避免被人地曲解跟利用,使未来业委会的各项活动开展在更加专业化、制度化的轨道上,更好地保障业主利益。

2.会“力推立体化信息传播格局”,通过网下活动(各项老年、中青年及儿童活动)、网上(BBS论坛、QQ群、微博等等)、手机短信平台等等方式,提高信息传播速度,扩大受众面,切实保障业主的知情权跟参与权,而不仅仅是在布告栏贴一纸公告了事,不做关起门来闭门造车的业委会委员。

3.在任期中主动接受业主监督,遵守业委会委员利益回避原则。

4.我会力推业委会跟社区居委会及物业部门的沟通,即时向他们汇报,通报业委会动态、业主需求,架好业主、居委会、物业之间的沟通桥梁,把打造“和谐社区,幸福竹园”的口号落实到行动中。

5.不谋求连选连任,并自愿接受各项离职审计。

“我们,跟他们不一样。”吴楠说。说话的时候,他歪着身子靠在沙发上,虽然是40岁的年纪,但无论是穿着、表达和微笑着的热情,都让他看上去像个30岁的小伙。吴楠所说的“我们”,正是翠竹园里的“70后”;而“他们”,则是以现任业委会为代表的“50后和60后”。

与“hellomark”一样,吴楠的名网“阿甘”比他的真名在小区里更广为人知。活跃在BBS、QQ群的吴楠和陈建军,强调自己更尊重每一个业主的权利,更看重业主与业委会的顺畅沟通。

“年龄肯定是有代沟,但是现任业委会的作风我很难认同。”“竹园花神”说,业委会代表业主大会,代表全体业主,就应当倾听业主心声,无私地为业主服务,但是她发现她想去业委会反映情况时,却感觉要去“求神拜佛”。

业主“湘水潇潇”写道:业委会委员两点最重要,其一是主人翁的态度,不但要有为邻居们服务的心,也要有服务他人即自己的境界;其二是制度建设尤为重要,如果连首届业委会是摸着石头过河,很多制度不完善可以理解,那么经过了两届6年的运作,利弊大家都看得很清楚,制度应该相对完善和规范了才是。

一个细节也能看出现任业委会与“草根业主”们的分歧。关于此次业委会换届公示,一位业委会成员说:“我们已经公示过了,我们在公告栏里张贴了,也在每一个单元楼里张贴了。还要我们怎么样?大家都是要有工作的,业委会这事是花业余时间来干的。再说,法律规定只要张贴到公告栏就行了。”

但陈建军却坚持:“这种大事,一定要最大化地向业主传播,传播不是贴一张公告了事,一定要注重传播效果。”对传播很感兴趣的他提出了“全方位立体化传播”的概念:“公告栏、会所、单元门张贴,网络BBS、QQ群里公告,小区内刊

告;将来还可考虑建立小区业主的短信平台。这样一来,业主想不知道都难,也只有这样,才能最大程度保障业主的知情权跟参与权。”

竞选的最大砝码:越来越深入人心的“互助会”

三年前,吴楠也曾试图竞选业委会委员,但在看到邻居遭遇“筛选风波”后,就主动退出了候选人行列。三年后,他和陈建军等人再次高调宣布将竞选业委会委员。他们的动力和底气何在?

“因为有了互助会。”一番思考后,吴楠承认,这三年中,他亲手创建的翠竹园互助会取得了可观的成绩,表面上,业主们丰富了业余生活,在邻居里有了更多的朋友;深层次看,正能量传递,让公益心传播到更多人心中,业主们更加热爱这个小区,业委会的选举也一定能够更加阳光。

2008年底,喜欢打网球的吴楠,通过网络和几位邻居成立了网球俱乐部。成员经常相约打网球,费用都是AA制,这不但满足了大

家的爱好,还交到了朋友。“我们发现,每个人在生活中都有各种需求却找不到能帮忙的人。而说不定可以帮你解决麻烦的人,就是你的对门邻居,只不过你不知道而已。”

吴楠觉得,网球俱乐部的圈子太小,于是提出建立业主联谊会,后来把名字确定为互助会。“我们借鉴了国外成熟的社区俱乐部模式,大力推广义工慈善事业,通过各种互动活动和服务,增进邻里之间的友谊。”

短短几年来,互助会举办了跳蚤市场、图书捐助、公益讲座、少儿寒假活动,不同爱好的业主们也先后通过互助会成立了跑步、摄影、自驾游、美食、亲子、瑜伽、家政等多个俱乐部。

一点一滴活动累加,让互助会的影响力越来越大。以家政俱乐部为例,这个俱乐部免费为业主和家政人员搭建桥梁,至今这个小区已经有好几百户人家通过这个俱乐部找到了心仪的保姆或钟点工。“我们的互助会,就是强调公益,强调正能量。”吴楠说,正是看到了这一点,互助会的活动得到了社区、街道、物业的大力支持,现在他的目标就是把翠竹园打造成南京最好的公益社区。

最好的互助会时,吴楠并没有考虑过这会与竞选业委会有什么关系,而现在,他觉得互助会是自己竞选的最大砝码。“通过互助会,很多业主从邻居变成了朋友,很多业主放弃了人为设置的警惕和冷漠,转而把自己的爱心展示在邻居们的面前。这些业主,比以前更加爱护这个家园,比以前更加重视公共利益的保护,比以前更加认真对待业委会的换届改造。所以,今后的翠竹园业委会,必然不能是混日子、不作为的,而应当为全体业主提供热心服务。”

草根心目中的业委会:专业化、制度化

与不少小区里业委会竞选中的空话套话不同,吴楠和陈建军都发表了自己对业委会的理想,道德、爱心不再是首当其冲,相反,专业化和制度化才是关键词。

“业委会应该是一个专业的委员会。针对社区事务,业委会成员应该组成一个强有力的团队,各司其职。综观社区事务,基本分为:安保、保洁、景观、建筑、设备、智能、法律合同、审计、文体、宣传等方面。”吴楠还建议说,应该成立业委会的“监事会”,在业主代表中选举出两到三名监督人员,对业委会的工作进行监督,独立发布监督意见,督促业委会的工作执行情况。

“与人心相比,我更愿意相信制度。”陈建军坦承,自己竞选业委会委员,就是试图为这个小区构建科学的制度,而现行的小区相关章程,有太多不完美的漏洞。

(本版图片来源于网络,稿费事宜请作者与编辑联系)

■对话

基层民主,先从“社区人”做起



南京林业大学社会学系博士孟祥远最近正在指导本科生毕业论文,其中有个学生对小区物业感兴趣,他于是给学生出题:谈谈小区物业、业委会、居委会之间的关系。得知现代快报记者正关注仁恒翠竹园的业委会换届,孟祥远也来了兴趣,便与记者一道,全程旁观了这篇报道的采访。在走访中,他也不时询问、记录,完成了自己的一次社会实践。

享受到了公益的乐趣。他说,现在的翠竹园让他有了强烈的归属感,他根本就不想搬了。

从这件事中我们可以看到互助会的意义不可忽略。如今,单位分房已经变成了购买商品,人与人之间交往发生了巨大的变化。

孟祥远:从物业管理现状看,翠竹园小区由于物业服务的高水准,业主与物业的关系总体上是融洽的。与其他小区换届矛盾常常夹杂物业问题相比,翠竹园小区的矛盾仅仅是部分业主对业委会的不满,应当说是比较单纯的。

令人称赞的是业主们的维权手段。与不少小区维权纠纷中大字报横飞,甚至不惜损坏公共设施相比,翠竹园业主在网络上的讨论相对理性。但就是这种“不典型”,让我们看到了样板的味道,翠竹园就是中产人群基层民主意识逐步苏醒的代表。

互助会的出现,在一定程度上打破了戒备和冷漠,业主们逐渐成为了“社区人”,这样他们才有可能联合起来,探索基层民主。

这个互助会类似国外的社区俱乐部

孟祥远:仁恒翠竹园在近十年前开盘时,比附近的翠岛花园单价要贵1500元/平方米,这个溢价在当时是比较多的。无论是作为新房还是二手房,对这个小区感兴趣的业主都具备了比较强的支付能力,以及对生活品质的追求,必然会率先出现在中产人群身上,因为他们在物质上有了保障,而精神上也希望追求更高的满足感。

孟祥远:但为什么是翠竹园?孟祥远:仁恒翠竹园在近十年前开盘时,比附近的翠岛花园单价要贵1500元/平方米,这个溢价在当时是比较多的。无论是作为新房还是二手房,对这个小区感兴趣的业主都具备了比较强的支付能力,以及对生活品质的追求,必然会率先出现在中产人群身上,因为他们在物质上有了保障,而精神上也希望追求更高的满足感。

孟祥远:仁恒翠竹园在近十年前开盘时,比附近的翠岛花园单价要贵1500元/平方米,这个溢价在当时是比较多的。无论是作为新房还是二手房,对这个小区感兴趣的业主都具备了比较强的支付能力,以及对生活品质的追求,必然会率先出现在中产人群身上,因为他们在物质上有了保障,而精神上也希望追求更高的满足感。

孟祥远:仁恒翠竹园在近十年前开盘时,比附近的翠岛花园单价要贵1500元/平方米,这个溢价在当时是比较多的。无论是作为新房还是二手房,对这个小区感兴趣的业主都具备了比较强的支付能力,以及对生活品质的追求,必然会率先出现在中产人群身上,因为他们在物质上有了保障,而精神上也希望追求更高的满足感。

孟祥远:仁恒翠竹园在近十年前开盘时,比附近的翠岛花园单价要贵1500元/平方米,这个溢价在当时是比较多的。无论是作为新房还是二手房,对这个小区感兴趣的业主都具备了比较强的支付能力,以及对生活品质的追求,必然会率先出现在中产人群身上,因为他们在物质上有了保障,而精神上也希望追求更高的满足感。