

物业大家谈

一直以来，业主自治是全市许多小区业主较为关心的话题，近期，围绕着业主自治过程的业委会法人身份认定、业委会的决定是否可撤销、业主自治性的适用性等话题，一些业主代表、法律界人士、专家学者在住宅小区自行管理座谈会上提出了新的观点。
现代快报见习记者 蔡玥



资料图片

业委会的不合理决定 业主能起诉撤销吗？

讨论嘉宾

南京理工大学经济管理学院应用经济研究所所长 朱宪辰
中国业主大会研究会秘书长 刘生敏
江苏致邦律师事务所律师 方湘子
力联社区业委会分管财务 陈茹英

1 业主委员会的法人身份认定问题

朱宪辰：业主自治目前存在的最大问题，就是身份的认定。业主委员会的法人化道路还比较遥远，现在相关部门大致同意实体化，定位为“其他组织”。

陈茹英：因为不是法人，业主委员会就不能成立公司，不能出具发

票、不能签订劳动合同、不能交社保，不过，在一些具体的操作环节上，业主自治已经有了可执行的依据和事例。

成立业主委员会之后，可以到街道办事处办理备案表，再凭借备案表等文件去南京市行政服务中心，办理

非组织机构代码，然后就可以去银行开户了。

日常工作中，遇上商铺租客需要出具发票的，凭业委会的收据，到地税部门开具发票，税点是2.5%。在小区投放广告要开发票的，租用停车位要开发票的，都可以这样处理。

3 老旧小区为何尽量 避免业主自治？

刘生敏：现在尝试业主自治的，大都是老旧小区。这些小区经过了多年的使用，楼盘有一定损坏，小区设施也会有损毁，物业费用已经接近成本。这时候，往往也是物业和业主产生矛盾最多的时候，业主接手自治，首先就是日常维护成本高、维修频繁，物业费收高了没人交，收少了亏本。通常的解决办法，是尽量维护好业主和物业的关系，而物业在前期管理时，要做到细心，延长小区内设备的使用寿命。

今后小区的发展，一定会是这样的关系，业主大会相当于股东大会，业主委员会相当于董事会，物业经理相当于职业经理人。参照这种企业的模式，小区的管理也会相应提高，这才是小区管理治本的解决办法。

2 业委会不合理的决定能不能撤销？

方湘子：侵犯业主的合法权益好理解，比如出现了暗箱操作、冒用业主签名、投票作假，或者直接在没有获得业主大会授权的情况下作出决议，那就更可以起诉撤销。

2014年上海市闸北区某小区业委会未经法定程序擅自作出决议，将

小区的公共收益转入物业公司的账户，业主提起诉讼，请求法院撤销业委会该决议。法院认为，根据物权法的规定以及小区制定的《业主大会议事规则》《管理规约》的内容，公共收益的处分属于有关共有和共同管理权利的重大事项，应当由全体业主共

同决定。业委会未就转交公共收益事项召开业主大会征询全体业主意见，自行作出的决议不符合相关规定，侵害了小区业主的合法权益，依法应予撤销。因此法院判决撤销该小区业委会的决议。业委会一方不服，提起上诉，二审法院驳回上诉，维护原判。

Q房网

云房源特许加盟商

Q房网集团是一家立志于为全国房地产行业提供线上与线下(O2O)全渠道营销服务的互联网地产公司。Q房网在近年内相继荣获多项殊荣，为合作伙伴提供全面、快捷、专业的服务。Q房网拥有专业的经纪人团队，为业主提供优质的房产服务。2015年1月，Q房网在南京启动特许经营，先后在南京、苏州、无锡、常州、南通、扬州、镇江、泰州、盐城、淮安、宿迁、徐州、连云港、淮安、盐城、南通、扬州、镇江、泰州、盐城、淮安、宿迁、徐州、连云港等地设立分公司，并计划在全国范围内进行大规模扩张。

聚齐平凡人，共创辉煌业

欢迎扫描二维码进入手机终端，登陆下面的网址进入Q房网，找房子！

<http://nanjing.qfang.com/aboutQfang>

2015Q房带你圆梦，带你飞

颠覆传统地产行业，Q房网重磅推出全新O2O模式！提成高达50%-80%，拥有大系统、大数据、大品牌的支持，让你轻松拥有大集团工作的环境和背景，还能享受到比传统经纪人更高的提成，是经纪人最好的终身事业平台。

我们不再拘泥于传统
Q房网的宗旨在于解放所有房地产从业人员
来Q房网，给你一个更广阔的平台
来Q房网，带你圆梦带你飞

寻找Q房合伙人/店长
优秀店长：高底薪（6000-13000）
+高提成+高奖励提成
超级合伙人：50%-80%高提成

我们不是在招聘
我们是在寻找志同道合的你
一同引领行业的新方向！
要求：同行业从业一年及以上或半年团队管理经验
梦想热线：139 1334 3242 / 182 5515 2386

武夷花园 2室2厅1卫 88㎡ 精装修 满五年 不唯一 139 1301 9338 160万	明月港湾 2室2厅1卫 89㎡ 精装修 不满五年 135 8408 7701 126万	爱秦湾 3室2厅1卫 93㎡ 精装修 满五年 不唯一 135 8408 7701 170万	南苑贡园 2室2厅1厨1卫 77㎡ 精装修 满五年 不唯一 185 5162 3436 160万	中北品尚 2室1厅1厨1卫 70㎡ 精装修 双学区 地铁房 137 7068 8200 165万	仁恒江湾城 4室2厅1厨2卫 163.5㎡ 东边户 小区第三套 精装修 137 7068 8200 495万	明月港湾旭日湾 2室1厅1卫 63㎡ 精装修 满五年 不唯一 187 9587 5810 120万	天地新城天玑座 2房2厅1卫 87㎡ 不满五年 精装修 187 9587 5810 123万	名嘉佳园 3房2厅2卫 165㎡ 精装修 满五年 不唯一 187 9587 5810 190万	碧水湾花园 2室2厅1厨1卫 67㎡ 双南户型 精装修 拎包入住 136 7515 4329 115万
亲水湾花园 2室2厅1厨1卫 105㎡ 精装修 满五年 不唯一 136 7515 4329 150万	水岸明珠 1室1厅1厨1卫 53㎡ 精装修 满五年 不唯一 136 7515 4329 63万	武夷商城 1室1厅1厨1卫 53㎡ 精装修 满五年 不唯一 159 5054 0297 67万	金王府 3房2厅1卫 124㎡ 精装修 满五年 不唯一 137 7097 5341 216万	亲水湾花园 3房2厅1卫 115㎡ 精装修 满五年 不唯一 137 7097 5341 178万	青岛路10号 3房1厅1卫 56㎡ 总价低 满五年 性价比高 139 5198 7015 89万	龙凤花园 3房2厅2卫 126.95㎡ 精装修 满五年 不唯一 139 5198 7015 270万	曲水文华 3房2厅2卫 117㎡ 精装修 满五年 不唯一 139 5198 7015 103万	卫巷 2室1厅1厨1卫 49.8㎡ 精装修 满五年 不唯一 134 0007 3040 106万	中盈府邸家园 3室2厅1厨1卫 134㎡ 精装修 满五年 不唯一 186 5161 0039 400万
长江花园 3室2厅1厨1卫 127㎡ 精装修 满五年 不唯一 186 5161 0039 316万	金宝花园 2室1厅1卫 80㎡ 精装修 满五年 不唯一 187 5185 7438 137万	游府新村 2室1厅1卫 51㎡ 精装修 满五年 不唯一 187 5185 7438 199万	游府新村 2室1厅1卫 62㎡ 精装修 满五年 不唯一 187 5185 7438 225万	居安里小区 2室1厅1卫 53㎡ 精装修 满五年 不唯一 180 5200 2056 100万	山阴路小区 2室1厅1卫 56.86㎡ 精装修 满五年 不唯一 180 5200 2056 220万	太平北路小区 2室1厅1卫 63㎡ 精装修 满五年 不唯一 180 5200 2056 120万	北京东路小区 2室1厅1卫 54㎡ 精装修 满五年 不唯一 181 1445 6694 195万	太平桥南小区 2室1厅1卫 58㎡ 精装修 满五年 不唯一 181 1445 6694 130万	丹凤新寓 3室2厅2卫 131㎡ 精装修 满五年 不唯一 158 5291 7858 310万