

“物业大家谈”系列报道之八

# 业委会堪称最伟大的义工

## 黄安永:社区物业管理一小步,国家法制民主化一大步

### 编者按

上周五,快报《金陵市》发布了“南京社区业委会生存现状调查报告”,将这段时间以来的“物业大家谈”推向高潮,其中两类意见立场鲜明。

一方面,非业委会成员纷纷指出业委会工作中的不作为,以及纠缠不清的经济关系;另一方面,业委会成员们则抱怨工作开展障碍多多,夹在物业和业主之间“里外不是人”……

比如,三汉河一小区的业委会成员蔡先生反映业委会主任“独裁”,肆意主宰小区聘用物业等重大事项;草场门大街高教新村业委会主任王女士投诉业委会主任与物业勾结,谋取私利;因物业公司的霸道和业主意见的不统一,估衣廊2号小区就“停车位对外经营”等问题一直维权未果……

显然,一旦涉及利益和责任,社区管理就变得错综复杂。诚如东南大学物业管理研究所所长黄安永教授接受本报记者专访时所言:“物业管理对于现代人来说虽然是日常的事,却不能当做平凡的事去对待。规范社区物业管理本质上是让老百姓学会法制民主化的一个有益尝试,参与到社区物业管理的人其是在做一项有深远意义的事,业委会成员也应该是这其中最伟大的义工。”

### 话题一

#### 什么样的业委会才算合格?

《金陵市》:从我们近期接到的反映来看,业主似乎对现有业委会普遍不满意,不少物业纠纷的症结都在于业委会没有发挥应有的作用,或是业委会内部滋生腐败,进而让物业公司有机可乘,激发矛盾。如何判断业委会是否胜任呢?

黄安永:2007年《物权法》出台后,更加明确了业主、物业公司和政府行政部门各主体的关系,进一步确立业主们共同协商、自我管理、自我管理的物业管理模式。聘请物业公司再也不是进行物业管理的唯一途径,而政府职能部门的作用也主要是指导、协助和监督。这就要求真正成熟的社区管理需依靠业主大会自负其责,而这最终依赖于业委会的成熟和规范。

作为自治组织,业委会要想顺利地开展工作,应当首先提高自身的资质资历,严守以下五个原则:

一、依法自治的原则,带领所有业主在法律法规范范围内进行委托管理和自治管理。

二、积极自治的原则。一切从全体业主利益出发,积极承担应有的责任。

三、规范自治的原则。业主大会进行工作应当严谨规范,统一标准,这样才能树立威信,获得全体业主信任。

四、民主管理的原则。业主大会的权利是各位业主所赋予的,因而任何重大财产权和决策

权最终应归还给各位业主,即通过召开业主大会决定。

### 话题二

#### 业委会的权威性如何实现?

《金陵市》:从我们接触的案列和您前面的介绍来看,业委会在全体业主中的威信往往是业主与业委会关系的关键。问题是,既然业委会是通过业主大会选举产生的,为什么后期又有那么多业主对业委会成员反感与怀疑呢?该如何避免这种悖论出现?

黄安永:我在多种场合多次提到过,业委会的主要工作是站在业主方,协调好物业公司和业主的关系。如何做到这一点?这就要求业委会的成员在业主中具有一定的威信,能够代表大多数人的意愿。而要形成一个成熟的业主委员会,首先要从源头抓起,即规范业主大会的选举程序。

《南京市物业管理条例》规定,物业管理区域内,已交付使用的物业建筑面积达到百分之五十,住户数达到百分之五十后就应当召开首次业主大会,选出业主委员会,即要“双

过半”。具体可以参照以下几个步骤展开:

第一步:成立业主大会筹备组。筹备组人员必须多元化,不仅要有业主代表和相关社区领导,也可以邀请片区民警,以及开发商和物业公司的工作人员共同参加。

第二步:筹备业主大会召开前事项。筹备组在接到业主反馈后,一方面要执行业委会候选人产生的程序,包括建议全体业主采取推荐和自荐的方式提名,包括推名的期限和地点;一方面要研究决定召开业主大会的时间,并起草“业主大会章程”与“业主公约”。

这些准备工作要上报物业办备案,审批通过方可召开业主大会。

第三步:召开大会选举业委会。选举过程中如果票数达不到规定要求,无法产生足够的委员,则应当后期补选,而不能采用票数从高到低刷选的方式,要保证每位委员有足够的票数。业委会及成员诞生后,还要再次向全体业主公示业委会成员名单,并上报行政主管部门备案。

借鉴国外经验,发达国家业委会成员多是社工组成,也不是专职人员。对于他们的工作,物业公司相应地给予一些物质上的肯定,譬如减免一年的停车费或物业费等等。

因此,对于业委会成员的工作,可以采取义务加奖励的

### 话题三

#### 业委会成员专职还是业余?

《金陵市》:社区工作比较繁琐,会花费业委会成员很多的精力。由于是义务劳动,有些人并不能尽心尽力,有些人则在诱惑面前失去了立场。请问,根据国外经验和发展趋势,业委会成员究竟是聘请专职人员还是由业主业余担当呢?

黄安永:专职和业务的区别主要在于,专职业委会成员要承担法律责任。

从中国情况看,业委会的发展还不够成熟,专职人员不一定能获得所有业主的认同。而且,如果聘请专职的业委会工作人员,一旦出现纠纷或事故,法律责任不知由谁担负,专职人员的工资由谁支付也是个难题。

我并不提倡业委会人员采用专职,相比较而言,业余的业委会成员因为兼职,并不享有工资待遇,相当于一种自愿的义务劳动,处于中立的位置,所以能够更好地在各个主体中间协调沟通,而不至于产生不必要的纠纷。

目前来看,南京市包括全国各城市的物业管理基本都存在三个方面的问题:1、物业管理服务

# 的义工

方式。比如,政府部门可以以每年举行一次以精神奖励为主、物质奖励为辅的嘉奖大会,对义务工作的优秀业委会成员给予一定的鼓励,当做对其劳动的认可和回报。

质量标准和收费合理性之间的矛盾,也就是物价与质价是否相符的矛盾。2、广大业主虽然已经了解物业管理的概念,但是却不知道如何维权,对于程序与政策不甚了解,因而缺乏自治的能力。3、物业管理在中国是一个新兴行业,对于其培育的政策相对滞后,职能部门的前意识不强。

### 话题四

#### 如何评价物业管理的现状?

《金陵市》:除了本次重点讨论的业委会的问题,结合南京市自1994年开展物业管理以来的十五年历程,请您谈谈当前物业管理行业还存在哪些突出问题?该如何去认识与解决?

黄安永:在中国从人治到法治的变革中,社区管理是好是坏,是普通老百姓在此过程中遇到的第一个冲突。在新的社区,不同经济、社会、职业背景的人聚集在一起,对“小区”这一新型概念肯定有一段长长的磨合期。在这期间,业主私利、小区利益以及社会利益等将会发生多层面的交织、纠葛甚至冲突。

快报记者 刘果 实习生 朱咏言

## 8月新批上市房源一览

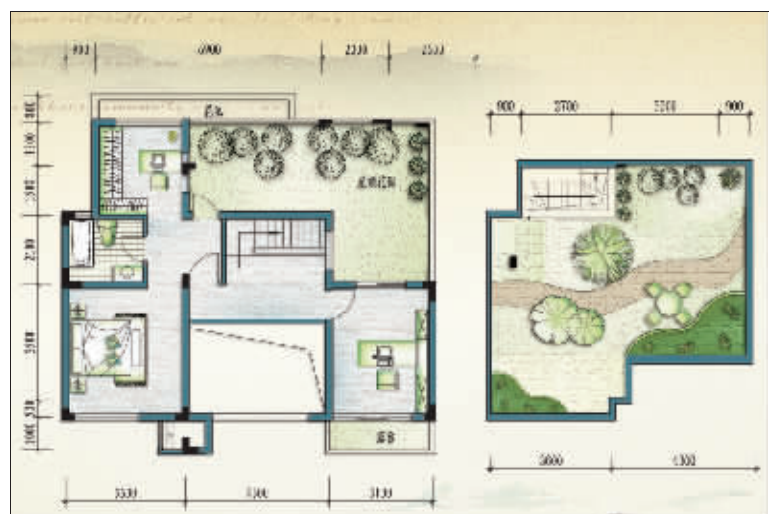
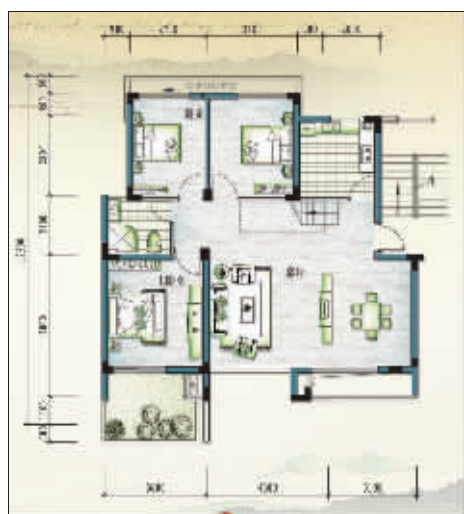
<p><b>【城中】</b></p> <p>项目名称 中海凯旋门 房屋坐落地点 东纱帽庵 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 万达广场东坊壹街区 房屋坐落地点 云锦路58号 开盘时间 2009-08-15</p> <p><b>【河西】</b></p> <p>项目名称 聚锦园 房屋坐落地点 鼓楼区清江村东宝路 开盘时间 2009-08-14</p> <p>项目名称 凤凰和熙 房屋坐落地点 建邺区兴隆大街与江东南路交叉口东北角 开盘时间 2009-08-29</p> <p>项目名称 辰龙雅苑 房屋坐落地点 鼓楼区望江一路与银城街交界处东北角 开盘时间 2009-08-08</p> <p><b>【城东】</b></p> <p>项目名称 紫园 房屋坐落地点 马群老街 开盘时间 2009-08-04</p> <p>项目名称 钟鼎山庄 房屋坐落地点 书院巷 开盘时间 2009-08-08</p> <p><b>【城南】</b></p> <p>项目名称 先锋青年公寓 房屋坐落地点 雨花西路123-1号 开盘时间 2009-08-01</p>	<p><b>【城北】</b></p> <p>项目名称 锋尚国际公寓 房屋坐落地点 姜家园299号 开盘时间 2009-08-15</p> <p><b>【江宁】</b></p> <p>项目名称 阳明山庄 房屋坐落地点 江宁区汤山街道古泉社区 开盘时间 2009-08-19</p> <p>项目名称 新合家花园 房屋坐落地点 江宁区林陵街道诚信大道899号 开盘时间 2009-08-18</p> <p>项目名称 世纪东山花园 房屋坐落地点 江宁区东山街道万安西路168号 开盘时间 2009-08-07</p> <p>项目名称 名嘉佳园 房屋坐落地点 江宁区东山街道双龙大道577号 开盘时间 2009-08-19</p> <p>项目名称 加州城 房屋坐落地点 江宁区林陵街道弘景大道3888号 开盘时间 2009-08-07</p> <p>项目名称 金东城雅居 房屋坐落地点 江宁区林陵街道湖山路189号 开盘时间 2009-08-07</p> <p>项目名称 麒麟山庄 房屋坐落地点 江宁区汤山街道麒麟东路588号 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 星汉城</p>	<p>房屋坐落地点 江宁区禄口街道天禄大道139号 开盘时间 2009-08-08 项目名称 绿野枫景花园 房屋坐落地点 江宁区湖熟街道灵顺北路318号 开盘时间 2009-08-12</p> <p>项目名称 汇金九龙商业街 房屋坐落地点 江宁开发区林陵街道诚信大道699号 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 绿城玫瑰园 房屋坐落地点 珍珠泉旅游度假区绿园路88号 开盘时间 2009-08-15</p> <p>项目名称 泰来苑 房屋坐落地点 泰西路28号 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 天润城第十三街区 房屋坐落地点 百润路8号 开盘时间 2009-08-15</p> <p>项目名称 荣盛水景城 房屋坐落地点 大厂荣盛水景城晨光苑 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 大华·锦绣华城 房屋坐落地点 浦珠北路59号 开盘时间 2009-08-08</p> <p>项目名称 文博家园 房屋坐落地点 雄州街道雄州西路100号 开盘时间 2009-08-09</p> <p>项目名称 旭日爱上城 房屋坐落地点 星火南路2号</p>	<p>项目名称 聚贤新城 房屋坐落地点 八百桥镇聚贤西路179号 开盘时间 2009-08-18</p> <p>项目名称 大吉山水田园 房屋坐落地点 浦口区汤泉街道银泉路88号 开盘时间 2009-08-19</p> <p>项目名称 万江共和新城和苑 房屋坐落地点 泰山街道小柳村 开盘时间 2009-08-01</p> <p>项目名称 盛棠苑 房屋坐落地点 六合区雄州街道棠城西路40号 开盘时间 2009-08-06</p> <p><b>【溧水】</b></p> <p>项目名称 金东城世家 房屋坐落地点 溧水经济开发区秦淮路809号 开盘时间 2009-08-14</p> <p>项目名称 南方新城 房屋坐落地点 溧水永阳镇金桂路80号 开盘时间 2009-08-28</p> <p>项目名称 伯爵山庄 房屋坐落地点 溧水县柘塘镇柘宁东路128号 开盘时间 2009-08-12</p> <p><b>【高淳】</b></p> <p>项目名称 波塔·东郡 房屋坐落地点 溧溧镇双高公路南侧、水厂路东侧 开盘时间 2009-08-15</p>
---	--	---	--

### 谁都想住得更宽敞,但口袋里的“银子”有限,怎么办?新街坊让您一步到位圆安家梦——

# 65万佳进“空中别墅”

65万能买到空中别墅,近日,新街坊的这一信息令众多购房者震惊不已。笔者了解到,这是新街坊进入收官阶段所推出的优惠使然。两套原价4500元/m<sup>2</sup>的复式165m<sup>2</sup>户型,现在9.3折特惠,总价为65万,不过,该户型赠送面积高达80m<sup>2</sup>,可以说是花65万能买到245m<sup>2</sup>的房子。

据悉,除了针对165m<sup>2</sup>的户型特惠外,新街坊135m<sup>2</sup>的户型在售楼处正常优惠基础上,也可再享两个点的优惠。此次优惠活动从现在起至9月15日为止。



建筑面积约:165m<sup>2</sup> 赠送面积约:80m<sup>2</sup> 五房两厅三卫双露台及屋顶花园

### 超值赠送 165m<sup>2</sup>户型赠送 80m<sup>2</sup>

新街坊是仙东第一盘,它既坐拥仙西成熟配套优势,又将仙东发展潜力握在手中,不仅投资价值胜人一筹,居住价值同样毫不逊色,甚至远远高出仙西的普通住宅。因为该项目为花园洋房,90%的得房率,50%的绿化率、赠送花园或者露台,居住舒适度极高。新街坊的花园洋房是该项目的绝版物业,二期该项目将主打别墅。从售楼处了解

到,新街坊目前仅剩30套花园洋房,打响收官战的该项目,目前拿出135m<sup>2</sup>和165m<sup>2</sup>的两种户型实施优惠。135m<sup>2</sup>和165m<sup>2</sup>是新街坊最超值的户型,135m<sup>2</sup>的为四房,位于一楼,赠送面积30m<sup>2</sup>左右,可以建成私家花园,165m<sup>2</sup>的为五房,顶楼,复式结构,赠送面积80m<sup>2</sup>,可以俯瞰新街坊的别墅区,景观视野极佳。

### 价差四千 价值洼地“钱”景惊人

对投资者而言,投资房产最渴望买到的就是位于价值洼地的产品,因为这类产品的赚头更大。仙林新街坊正是这样的项目,它当前价格为4000元/m<sup>2</sup>,而同区域的仙西地区房价早已到8000元/m<sup>2</sup>。随着这里三大主力住宅项目销售进入尾声,价格更是跟随大势同步上扬,如此显著的价格优势,让新街坊聚焦了更多关注。

一些原本考虑在仙西投资的客户,得知新街坊尚有房源可售后,果断选择了新街坊。在这些人看来,新街坊是可遇而不可求的投资极品,仙西高昂的售价使投资性降低,仙东则是名副其实的“原始股”,而且有多个规划利好支持,仙西成熟气息和仙东快速发展现状,同时托起新街坊的无限钱景。

### 南大来了 一座大学 成就仙东中心

一所大学可以带来莘莘学子,可以带来一定的地区知名度,可以带来浓厚的文化韵味,更重要的是,可以以此为原点,形成一个经济圈。就像当初仙西的发展得益于南师大的进入,现在仙东的全速前进将伴随着南大而“威力”尽显。可以肯定,仙东地区南大进驻后,将能够加速区域成长,对买房人而言,则在获得优越人居氛围的同时,迎来稳妥的出租群体,收获稳健的投资回报。新街坊作为地铁楼盘,临近复普科技园,地铁+名校+硅谷的三重优势,使得该楼盘投资属性更为强劲。

销售电话: 85726388 85726488

达人部落 生活先锋

## 先锋青年公寓 8月22日盛大开盘

### 放号活动火热进行中

排号客户开盘当天现场认购即可享受9.9折优惠  
8月22日上午8点半,金陵饭店二层钟山厅进行现场摇号

# 起价 8788元/m<sup>2</sup>

家在地铁上——本项目距中华门地铁站950米,距安德门地铁站800米

**魔幻空间——一房变两房**

封闭式阳台可打造成书房、储物室……  
百变随心,创意无限  
轻松拥有双南小两房

**【亚泰集团】** 综合类绩优上市公司(股票代码:600381)、“国家最大企业500强”、“中国房地产上市公司十强”、“中国房地产百强企业” **【南京集团】** 中国特大型汽车母生产型企业,世界一流汽车企业【亚泰+南京,强强联手,品质保证!】 45-90m<sup>2</sup>板式全南户型接受咨询:●电话咨询: 85726388 85726488 ●实地看房: 85726388 85726488 ●地址:南京雨花西路123-1号 19-44-86 ●上班时间:9:00-18:00 售楼中心: 雨花西路123-1号 售楼中心: 雨花西路123-1号 售楼中心: 雨花西路123-1号

项目地址: 南京雨花西路123-1号 \*开发商: 南京南京同泰房地产有限公司 ☎ 52856666 52856778