

# 热心业委会工作却被拒门外

## 海月花园一批住户遭遇“非业主”尴尬

今年春节后不久,首蓿园大街上的海月花园举行业主委员会换届选举。不少热心的退休老人参加了选举,结果几位备受推举的老人顺利入选。可没过多久,首蓿园街道告知几位入选者,因为他们不是业主,不能入选业主委员会。这一“尴尬”的消息,掀起不小风波。

### 事件回放

#### 房产证写了子女名 热心社区事务却遭拒

4月初,海月花园一些业主向快报反映,该小区一批热心老人,遭遇令人尴尬的伤心事。年初,该小区的业主委员会换届选举,几位备受推举的老人顺利入选。没过多久,老人却被协助业委会换届选举的首蓿园街道告知,因为房产证上不是他们的名字,他们不能担任业委会成员。

“我不是业主,但真正的住户是我和老伴啊”,该小区热心业主胡老先生告诉记者,当初买这里是为了养老,考虑到以后房子还是要给孩子,直接在房产证上写了子女的名字。“没想到会遇到这样的麻烦。”

海月花园总共有327户业主,相当一部分业主是退休老人。另一位热心业主告诉记者,年初入选业委会并有希望成为新一届业委会主任的一位退休老人就是这样的情况。“据我了解,父母住海月花园,房产证上写子女名字的业主约有20%。”

#### 号召打造幸福社区 小区问题多急坏了住户

“当年的单价比梅花山庄高1000多,现在却一塌糊涂,绿化品质和环境跟梅花山庄没法比。”提及小区物业管理不力,海月花园业主夏先生郁闷不已。

据介绍,该小区前期的东恒物业因管理不力备受诟病,遗留众多问题。比如停车位严重不足,乱占道和压损绿化的现象普遍;去年底新来物业试用期满了3个月,去还是留,业委会迟迟没有想法;老物业撤走的同时,带走了本属业主的30多万的停车费。首蓿园街道的郝主任也证实该小区存在的上述问题。

另一个让业主着急的是,小区众多问题陷入无人带头强力解决的局面。一批热心公益、积极参与社区事务的退休老人,没有“资格”成为业委会成员,而另一批年轻则忙于工作无心顾及社区事务。小区众多欲带头改变现状的业主认为,业委会队伍重建是解决各种问题的首要问题。

### 多方观点

#### “非业主”不能入选业委会

南京市物业管理办公室一位姓华的工作人员告诉记者,现有的法律法规,确实规定非小区业主,不能成为小区业主委员会的成员。“海月花园部分老人房产证上填了子女名字的情况,他们可以参与社区公共事务的投票并参与业委会成员选举,但是没有被选举的权利。老人们要行使权利,除非是房产证上加上自己的名字。”

记者调查也发现,北京上海

等城市也出现过类似“非业主”不能当选业委会成员或业委会主任的先例。

“目前的《中华人民共和国物权法》确实规定,非小区业主不能担任业主委员会成员。”南京东恒律师事务所汤圣泉律师表示,“这些老人可以通过委托的形式参与社区建设,比如这些老人的子女入选业委会成员后,将具体事务,委托给父母办理。”

#### 热心业主不愁“有心无力”

“海月花园确实存在众多问题,有那么多热心业主也主动要求加入社区建设队伍”首蓿园街道协助海月花园业委会换届选举和物业更换的郝主任表示,他觉得这些退休老人提出的幸福社区打造的若干意见非常好。他告诉记者,首蓿园街道会帮助小区通过多种方案,既不违背现有法律,也能让热心业主都加入到社区建设。“我们将会增加几个成员,且联合小区党支部来联合管理小区事务,共同将小区建设成幸福社

区。”

据了解,该小区相当一部分住户都是党员,并成立有党支部。按照首蓿园街道上述多方联合打造社区的方案,一些“非业主”的热心住户,确实可以通过加入党支部,为社区建设贡献自己的智慧和力量。不过也有人担心,如果党支部没有明确的授权,将会形同摆设。该小区新型社区管理方式的探索是否能成功,现代快报将继续跟踪关注。

现代快报记者 周映余

### 物业问答

Q1: 居住的小区物业管理短期或长期缺失,致使环境脏乱差,业主应寻求怎样的途径解决困境?

城市规划区内未成立业主大会且未实行物业管理的住宅小区或者零星住宅,由社区居委会实行准物业管理,提供公共区域保洁、绿化和共用设施设备的养护维修等基本服务。小区业主可以寻求居委会街道办的帮助,并由业主和居委会工作人员协调成立业主委员会、重新聘请物业公司等事宜,另外,业主也要积极配合工作,共同把小区物业管理带上正轨。

Q2: 小区公共收益应归谁所有?

公共收益这一隐藏在小区物业管理中的“灰色地带”,费用大多保管在物业公司手中,业主要求收回很难;更大的问题在于,很多小区业主根本就不知道小区里还有一大笔本属于自己的钱款。对此,《物权法》是有相关规定的,“建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。”小区居民先集中精力把业委会成立起来,然后以业委会的名义向物业追讨公共收益。

现代快报记者 胡海强

# 首付28万,年底入住主城79m<sup>2</sup>三房

在调控前,大多数首次置业者从总价考虑都会选择60平方米或以下的小户型,而现在受到认房又认贷的政策限制,首套房选择三房成为不少购房者的首选。3月一份购房者调查数据显示,有35%的买房人首次置业会买三房,而又有6成的人希望买90平方米以下的户型。

纵观南京楼市,90平方米以下的三房并不多见,而且集中在两江甚至更偏远的地区。主城范围内,90平方米以下的房源不多,三房就更稀缺了。近期,位于城北的上城名苑将推出79平方米的三房户型,总价90万元,对于首次置业者来说首付只要28万元,还是年底就能交付的准现房,诸多优势吸引了想在主城买房的刚需关注。



总价90万,首付27万  
折算单价1.13万元

90万能在南京哪里买房?按照目前南京的房价,符合条件的多在江宁、江北两个板块,而市场中能落户口的60平方米左右的普通住宅几乎绝迹,因此总价90万元很难在主城内买到房。

近日城北成熟区域的新盘上城名苑即将上市,但其主打的79平方米三房户型,总价只要90万,折算单价1.13万左右。对于首次置业的买房人来说,首付3成的话,只要27万元,如果夫妻双方都能贷公积金的话,基本可以不用商贷,还贷压力大大降低。

另一方面,对于想在南京市

区落户的外地人来说,购买江南八区的60平方米以上新房均可落户,避免了买江宁房子无法在主城落户的尴尬,79平方米按规定可以落户三人。

#### 一步到位三房,年底入住

考虑到卖旧买新的二套房都需要首付6成,因此一些具有前瞻眼光的买房人首次置业便选择三房户型,这样至少在5—10年内不用换房。以90万的总价不仅能在上城名苑买到房,还是一套名副其实的三房。

虽然只有79平方米,但上城名苑的三房格局安排非常合理,三房全部朝南,满足一家三口或者带老人居住的需求。除了三房优势外,上城名苑还是准现房,

今年年底之前就能拿房,比起市场中要等待1—2年交付期的期房,可以节省经济和时间成本。

#### 成熟配套,乐享主城繁华

上城名苑位于南京主城成熟区域城北板块,是距离市中心最近区域之一,周边汇集了6路、11路、22路、73路、77路等十多条公交线路,无需换乘即可直达新街口、湖南路、珠江路、龙江等各大商圈。同时,距离地铁一号线迈皋桥站有约3公里的路程,距离规划中的地铁7号线仅1.4公里。项目周边还拥有一应俱全的生活配套,学校、超市、银行、社区商业等应有尽有。同时,项目享有近2400m<sup>2</sup>的配套商铺,开业后将为业主生活提供更多便利。



抢购热线  
86427777



五一导购

#### 样板间亮相

上城名苑预计5月推出新房源,面积79.90、98平方米,总价90万起,目前已推出79.68、90.17、98.47三种户型的样板间,详询售楼处。