

区版“权力的游戏”？

波又起，究竟谁能真正代表业主

观察

业委会成立难 阻力来自多方面

《物业管理条例》规定，业委会是一个民间性自治组织，由物业管理区域内业主代表组成，代表业主的利益，向社会各方反映业主意愿和要求，并监督物业管理公司管理运作。成立业委会的初衷，是为了更好地维护全体业主的利益，但在具体操作过程中往往充满波折。

有的小区想成立业委会，却因为投票没有超过全体业主的半数而以失败告终。城阳区华胥美邦小区业主反映，今年8月该小区召开业主大会投票选举业委会，由于宣传、组织不力，4000余户业主投票时间只有半天，导致业委会因百余票之差未能成立。对此，城阳区委答复称：经调查，华胥美邦小区业委会选举工作严格执行了成立业委会的工作要求，事实清楚、程序合法，有关选举的资料完整，并已建档备案。

有的小区则在街道、社区的指导、协调和监督下，突破阻力成功改选业委会。今年下半年，市南区蓝石海景小区业委会到期解散，云南路街道四川路社区提前介入，指导业委会换届。“换届过程并不顺利，我们也在积极协调。”四川路社区工作人员介绍，云南路街道聘请了律师，依法定程序启动蓝石海景业委会选举，并组成换届改选小组。经过3个多月筹备，12月8日蓝石海景小区业主投票选出了新一届业委会。第二天，云南路街道将新一届业委会名单上报相关部门备案，新当选的业委会马上开始小区管理工作。

业内人士认为，小区业委会成立困难，阻力主要来自房地产开发商、小区物业公司及部分既得利益者。由于房屋质量、办理产权证、配套设施不到位等问题，开发商频频阻挠小区成立业主委员会；物业公司则害怕成立了业委会对他们的工作形成压力；还有一些既得利益者，如擅自占用小区共有区域、私乱搭建影响他人生活的某些业主，会对成立业委会产生抵触情绪。

记者在采访中发现，虽然一些年轻人平时工作忙，选择“理性不参与”业委会的选举和管理，但随着法治观念和权利意识的提升，他们不仅关注物业公司的服务质量，也关心小区公共收支账目，要求公开透明、民主协商，要求参与小区重大事项的决策……面对这样的新形势，街道、社区、业委会及物业公司的工作方式都应作出相应调整。

现实中，一些小区的业委会成员多为退休人员，年龄较大，不愿学习物业管理的政策法规，对规约和制度缺乏认知，导致业委会在处置小区事务时随意性较大，与业主之间缺少沟通交流，不能很好地代表业主的利益，向社会各方反映业主的意愿和要求。如何让业委会这一自治组织，真正代表全体业主的利益，融入到社区治理体系，发挥其积极作用，从而提高居民生活幸福感，是一个亟待探索的新课题。



静湖琅园业委会在小区内悬挂横幅指称改选不合法。

静湖琅园小区的公告栏内，至今仍贴着现业委会12月7日的通知：“遵照2015年业主大会决议，业委会为每户业主代交2019年度1个月的物业费（不包括电梯费）。该款项已从本小区自筹资金中支出，转交于睿海物业公司。业主在交2019年物业费时，物业公司会同时减免。”

然而，该小区许多业主并不清楚，业委会所说的业主大会是2015年几月召开的，都有哪些业主参加，业主大会期间是否发布公告。为此，一些业主质疑，现业委会对小区收支账目不公开，少数几个委员决定小区重大事项，“非法动用小区公共收益”。

“我们小区每年光车位费收益就接近20万元，还有公共部位广告费，这些钱都花哪里去了？”一位业主问。

车海青对业委会账目不公开问题予以否认，称业委会每年都会公示一次小区自筹资金账目，有钱就要花到小区业主身上，取之于民用之于民。

记者12月19日在静湖琅园小区北门附近的公告栏一角，看到一张残存的《2016年静湖琅园自筹资金账目公示表》，上面列明了小区的公共收支事由及金额。

“我们现在的业委会成员都是些五六十岁的老同志，责任意识比较强。小区党支部书记兼业委会副主任管着钱，另一位可靠的同志管着账，还有一位成员是政协委员。”车海青说，很多业主不理解我们，其实，承担业委会工作完全是出于责任心，没有多少补贴，却需要耗费大量的时间和精力。

“我们这些老头儿老太太不干业委会无所谓，主要是为了一个名分，我们为小区业主服务了4年，怎么就成‘非法组织’了？”车海青不解道。

一名候选人退出，改选中止

在静湖琅园小区20%以上业主的提议下，静湖琅园小区业委会改选今年4月正式启动。根据国务院、山东省、青岛市《物业管理条例》和静湖琅园小区《业主大会议事规则》等规定，在浮山新区街道办、同兴路社区居委会的组织、指导下，静湖琅园小区9月3日成立了业主委员会改选小组，由7人组成，包括街道办1人、居委会1人、业主5人。

此后，静湖琅园小区又采取业主联名推荐为主、自荐为辅的方式，按照业主联名推荐人数由多到少、自荐的先后顺序，于11月28日推选出6名业委会委员候选人，其中有3人是业委会改选小组成员。

12月3日，静湖琅园小区业委会改选小组发布公告，计划12月22日~23日采取书面征求意见的形式召开业主大会，从6名候选人中投票选出5人，成立新的业委会，并表决通过静湖琅园小区业主大会议事规则及管理规约。

依据《物权法》规定，选举业委会或者更换业委会成员，应当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。

为了呼吁广大业主关注并参与业委会选举投票，静湖琅园小区业委会改选团队在每个单元楼座贴出公

开信，自我介绍并承诺：依法、公开、透明开展工作，广泛征求业主意见，实行少数服从多数原则，保障业主的知情权，接受业主监督；义务开展业委会工作，不领取报酬。

不过，眼看投票在即，意外却发生了。12月17日，一名业委会委员候选人迫于外界压力声明退出业委会委员竞选，导致候选人数不符合静湖琅园小区《业主大会议事规则》中“业委会委员实行差额选举”的规定，业委会选举不能如期进行。

12月19日晚，浮山新区街道办、同兴路社区居委会与改选小组成员开会协商，决定本次静湖琅园小区业委会改选工作中止。

一名候选人退出，为何不让其他人依次递补？对于业委会改选的意外“中止”，静湖琅园小区的很多业主难以接受，纷纷给青岛政务服务热线12345打电话或发短信反映相关问题。

静湖琅园小区业委会改选自今年4月启动以来，一路磕磕绊绊、阻力重重。“中止”的改选如何进行，还有待关注。浮山新区街道办和同兴路居委会表示，下一步将根据国务院、山东省、青岛市《物业管理条例》和静湖琅园小区《业主大会议事规则》等规定，进行后续相关工作。

再生波折