



业委会成立难运行起来更难，如何摆脱这成长的烦恼？业委会的真正监督者是业主，业委会和业主要拧成一股绳

专题策划：社区新闻记者团队
专题采写：见习记者 陈思羽 段婷婷 记者 王倩

◎对话背景

本报10月13日A14-A15版的社区对话，就“业委会难产”邀请各方嘉宾进行了探讨。而在艰难地成立了业委会后，他们的工作开展得怎么样？是否真的在小区业主自治中发挥了重要作用？在监督和协调物业公司的服务、使用小区公共部位维修基金、合理分配小区公共收益等工作中，业委会究竟扮演着什么样的角色？他们在现实工作中又遭遇了哪些困惑和阻碍？本期社区对话，各方嘉宾对“业委会运行难”各抒己见，纷纷支招。

现状体验 业委会都给咱干了啥事？

小区成立了业主委员会，他们能为业主干些啥？业委会能代表业主任行使哪些职责？本期社区对话，记者采访了几个运行不错的业委会。

◎世纪佳园：业委会成立第一件事就是选聘新物业

按照有关规定，如果一个小小区的物业不主动撤离、辞职，不成立业主大会并选出业委会，就算业主意见再大，也无权把物业公司从小区撵走以及选聘新物业。济南市不少小区成立业委会的初衷，是为了选聘新物业，解决小区物业服务不好的问题，市中区的世纪佳园在这方面很有代表性。

2010年3月，当时世纪佳园业委会的个别委员，通过私人关系给小区引进了一个物业公司。然而，由于好多历史遗留问题，该物业公司未得到小区业主承认，物业在7月份就主动撤离了，业委会半数以上的委员因不满个别委员的做法，集体辞职。小区一下陷入无人管的状态。“当时小区问题特别多，多部电梯出故障，小区荒草丛生，车位紧张，业主又乱停乱放……”说起去年8月之前的小区状况，现任小区业委会主任李志德还眉头紧皱。

◎舜景花园：维修资金“使用难”，一人难称百人心

小区房屋过了质保期，万一出了问题咋办？当然是动用房屋专项维修资金。成立业委会前，想动用这部分资金没人挑头很难办，但成立了业委会，问题也未必好解决。位于田庄东路的舜景花园就遇到了这方面问题。

◎万盛园小区：拿公共收益请热心业主旅游引争议

今年7月，本报曾报道过堤口路万盛园A区的业委会，用小区公共收益组织50位热心小区事务的业主外出旅游。请热心业主出去旅游，算不算乱花公共收益？日前，记者去该小区采访时，业主刘女士说：“看我们小区的路况坑洼，一直都没有修，他们还出去旅游。旅游只有少数人能去，可是路是人人都要走的，这样合适吗？”



朱彤



王孝先



高虹



郭建民



李志德

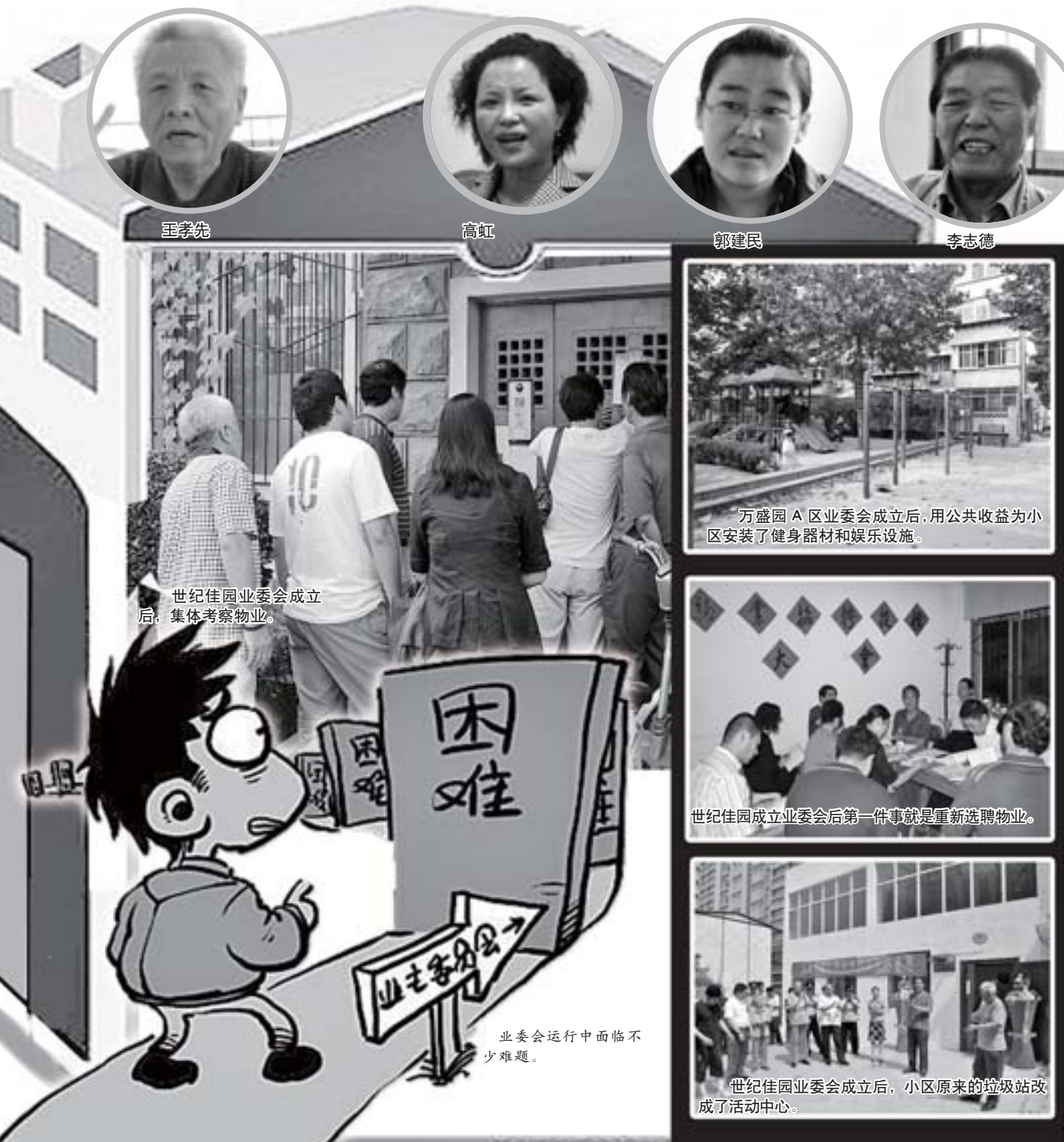
◎对话嘉宾

- 李志德 世纪佳园业委会主任
- 王孝先 世纪佳园业委会成员
- 王丽 市中区建新社区居委会主任
- 高虹 天桥区鲁能康桥社区居委会主任
- 杨兆金 万盛园A区业委会主任
- 金弘 舜景花园业委会主任
- 朱彤 平安里社区居委会主任
- 张祥盈 山东省农泰物业发展有限公司数码港项目经理
- 郭建民 天桥区住房保障和房产管理局相关工作负责人
- 世纪佳园、万盛园A区、舜景花园、鲁能康桥、新世界阳光花园等小区业主
- 济南市住房保障和房产管理局物业管理处相关负责人

对话焦点 给业委会“运行难”把把脉

焦点1 业委会怎样摆脱“一个人”战斗的尴尬？

李志德：业委会本来就是业主自治的组织，但一旦业委会成立，就面临角色的转变。很多业主会说，你不是业委会的吗？小区出了问题，你们顶上就行了，我们就不用操心了。其实，小区的事还是大家的事，全推给业委会是不妥的。



世纪佳园业委会成立后，集体考察物业。

业委会运行中面临不少难题。

焦点2 业委会应不应有报酬？

高虹：现在我们的业委会成员是没有报酬的，但是每天固定值班的成员，会给予一定补贴，我觉得这样做也是比较人性化的。

焦点3 业委会使用维修资金谁来监督？

王丽：现在我们社区的三新如意苑虽然各种条件已符合，但还没成立业委会，因为我们有顾虑，就是业委会对于动辄上千万的专项维修资金如何使用负有一定责任，可是现在对如何使用、使用的方向还没有明确的责任监督，让人担心。

焦点4 车位租赁等公共收益咋分配？

世纪佳园业主：车位租赁、电梯广告等都是物业在负责，我们都不了解情况，公共收益应该属于大家共有，现在由物业和业委会掌握。有时候我们问物业，公共收益用在哪里了？他们说，用于补贴物业费不足了，这样做合理吗？

专家建言 业主和业委会要一条心



鲁能康桥小区在业委会协调下将部分绿地改成了镂空方砖的停车场。

业委会的监督者是业主 业主自己得顶起来

天桥区住房保障和房产管理局相关工作人员郭建民说，现在业委会运行难，主要还是暴露了其监督、监管机制的不健全。业委会作为业主自治的组织，直接监督主体应该是全体业主，因此，每位业主都应加强家园意识、自治意识和对业委会的监督意识，得自己顶起来。

居委会扮演的角色很重要 关键时刻得管起来

鲁能康桥社区采取的是“五位一体”的管理模式，即将社区党总支、社区居委会、社区服务站和物业公司、业主委员会联合在一起，社区党总支和社区居委会在其中发挥着核心凝聚作用。