

城事

住宅小区里,停车、邻里、卫生……各个环节都可能产生矛盾,解决这些问题却并不简单。近期,广州市政协民生实事协商平台《有事好商量》邀请广州市政协穗港澳地区委员集思广益,就如何“加强业委会建设,破解物业管理难题”展开协商。

针对不少住宅小区公共收益被挪用、侵占的情况,市住建局表示,在《广州市物业管理条例(草案)》[以下简称《条例(草案)》]的制定中,将对物业项目公共收益的管理、公开、审计作出详细规定。下一步将继续推进物业项目公共收入单独设账全覆盖,并加大检查力度,确保工作落实。

■新快报记者 吴晓娴 通讯员 李志洁

广州市政协委员就破解物业管理难题开展协商

小区物业公共收益被挪用? 有望推动单独设账全覆盖!

■小区物业关系众住户利益,以后有望由街镇政府牵头,筹备成立业主大会。(资料图)

问题 1 业委会难成立,业主投票不积极

回应:将有法规明确业委会委员候选人资格

成立代表业主利益的业委会、处理小区日常事务成为趋势。据统计,广州市现有专业住宅小区物业服务管理项目 3260 个,其中全市住宅小区已成立业主组织 976 个,占比近三成。但很多小区在筹建业委会时,普遍面临业主参与积极性不高,投票人少等问题,导致业委会成立难。

广州市政协常委李瑜认为,业主是松散的,需要成立业委会来代表业主行使权利,并监督和协助物管公司履行物业服务合同,业委会就像桥梁一样连接业主和物管公司。

但如何更加公平、合法地选出管理者,广州市政协委员刘兴认为:“可以由小区所在的街道办事处、居委会负责指导和监督业委会的成立,严格审核业主委员会候选人的资格,避免利益集团或其代理人渗透进来,确保选出的业委会成员能代表广大业主的利益。”

来自香港的广州市政协常委徐美云介绍,香港《建筑物管理条例》清楚明细地列明了在成为物业的业主时,所须负的各种责任。即使业主不能出席业委会投票,也可以按法规委托他人代权。如果既不参与投票或不按规定去委托他人,则视作放弃自己的权利。大部分的业主,对业委会的各项投票都会积极参与。

广州市司法局立法二处副处长毛晓华透露,制定“广州市物业管理条例”是今年重点推进的立法项目,市政府将在近期向市人大提交议案,市人大将在今年 12 月进行第一次审议。立法要解决的重点问题之一是完善业委会的设立和运作规范,明确了业委会委员候选人的资格条件,包括要求具有较强的责任心、公信力和组织能力,不存在欠缴物业管理费、违法装饰装修等违法违规行为等。在程序上,业委会委员候选人名单在产生前要进行资格审查,产生后要向全体业主进行公示,公示期间有异议的,则由街镇政府介入处理。

在优化投票方式上,2016 年广州市住建局开发了业主决策电子投票系统,彻底取代了以往低效的“扫楼”式纸质投票决策方式。广州市住建局副局长李朝晖介绍,今年对《广州市业主决策电子投票暂行规则》作了修订,并升级了业主决策电子投票系统。目前,全市已完成 1679 个住宅小区数据入库,87 个小区已使用电子投票(投票率超过 70%),下一步将加快住宅小区数据库的建立工作。

问题 2 部分业委会乱作为、不作为

回应:拟创设物业管理委员会制度,多方参与破解难题

今年 8 月底,在广州某小区,一群业主发起投票罢免业委会。业主代表倪先生认为:“业委会上任几年来,小区整体的管理越来越差,小区本来有会所,现在没有了,变成了健身中心。”

评论员王则楚认为,业委会成员多为兼职,工作热情难持久,大多数业委会成员对物业管理的业务常识、操作规程不熟悉,行使职权也不规范,造成业主不理解、物管不配合、街道居委不支持的局面。

来自澳门的广州市政协委员陶天权认为,要在法规的宣传和普及上提升,提高社会认识,同时完善业委会分级培训体系。

新快报记者了解到,下一步,广州市住建局将在

问题 3 物业服务评价难

回应:对企业采取失信联合惩戒措施

业主要求物管公司提供优质的服务,但对如何界定评价服务质量的标准,双方往往会发生分歧。

“香港对服务行业普遍的要求很高,物管公司自己也会聘请第三方做神秘访客,对自己所管理的物业进行评分。政府及各职能部门、民间团体、商业机构等每年对物管服务都会进行各式各样的评比、奖励。”徐美云说。

广州市政协委员卢启明建议政府对物管公司建立信用评级,对做得好的物管公司,信用评级方面要提高,对管理比较差的,要降低它的评级,甚至取消经营资格。

问题 4 小区公共收益归属难落实

回应:对物业公共收益的管理、公开、审计作出详细规定

很多业主都对一个问题存有疑问,小区停车场收益、设在电梯和楼梯间的广告收益,应该归谁呢?

刘兴表示,我国《物权法》第七十三条规定:“建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。”

但实际上,广州市有不少小区的公共收益归属没落实,业主共有财产和公共收益被挪用、侵占的情况并不罕见。

业主共有的设施如何登记呢?广州市规划和自然资源局不动产登记中心主任林文周介绍,业主共有

“广州物业管理”微信公众号中加入物业管理政策法规宣传的内容。正在立法的“《条例(草案)》”中,也规定了街道可以采取政府购买服务的方式,聘请专业机构和人员,对小区业主、业委会委员进行培训。

毛晓华也透露,正在制定的《条例(草案)》总结吸纳了广州市以及国内其他城市的有益经验,拟创设物业管理委员会制度,由街镇政府牵头,居委会、公安派出所、建设单位、物业服务企业以及业主代表广泛参与,主要负责筹备成立业主大会、业委会换届以及特定情形下组织业主表决,从体制机制上破解业主组织“成立难、决策难、换届难”三难问题。

李朝晖介绍,该局于 2018 年出台了《广州市物业服务企业信用管理暂行办法》及配套文件《广州市物业服务企业信用信息分类表》。通过各级政府、各职能部门的信息共享平台,采集企业 8 类守信和 82 类失信行为等信息,建立物业服务企业信用档案,实施失信联合惩戒,守信联合激励的措施。

关于第三方评估的问题,李朝晖说,在《条例(草案)》立法中,提倡业主、建设单位、物业服务企业委托第三方评估机构,对物业管理的承接查验、服务标准和服务费用等其他与物业管理有关的事项进行评估。

设施分为纳入分摊面积和不纳入分摊面积两种。对不纳入分摊面积的设施,办理初始登记时,开发企业应当将建筑区划内属于业主共有的设施一并申请登记为业主共有,只登记不发证。

李朝晖表示,一些物业企业为弥补费用不足,利用公共收益补差。针对这一问题,在《条例(草案)》的制定中,理顺物业服务费调升的机制,对物业项目公共收益的管理、公开、审计作出详细规定。下一步将继续推进物业项目公共收入单独设账全覆盖,并加大检查力度,确保工作落实。