

海口商品房住宅区 1700 多个, 成立业主委员会的小区不到 1/4

# 物业主人缺位 业主维权艰难

## 记者调查

本报海口 10 月 20 日讯(记者陈超)代表着业主利益的业主委员会, 在某种意义上才称得上是商品房住宅区的“主人”, 而服务于业主们的物业公司, 只能是“管家”, 但据海口市住房与城乡建设局的粗略摸底, 截至目前, 海口已实施物业管理各类商品房住宅区有 1700 多个, 而到住房主管部门进行过登记的已成立业主委员会的小区为 408 家, 占不到海口住宅小区的 1/4。

家住海口海南岛某小区的金女士向记者反映, 自己所在的小区已经建成 10 多年了, 一直没有成立业主委员会, “没有业主委员会, 业主们一盘散沙, 当发生物业纠纷时, 自身权益很难得到有效维护。小区的停车位拿去经营了, 收益算谁的? 物业公司一收收这个费, 一收收那个费, 到底收得合理不合理? 业主们稀里糊涂的。”今年 1 月, 海南施行了《海南经济特区物业管理

### 编者按:

城市住宅小区的物业管理问题, 一直深受社会关注。今天本报选发一组有关小区物业管理、业主维权、车位紧张、绿化地被侵占等与市民生活密切相关

相关的新闻报道, 探讨相关问题产生的原因及解决之道, 以期引起社会各方更加重视物业管理问题, 积极为完善物业管理建言献策, 共同营造和谐美好的生活环境。

条例》, 规定符合条件的小区应当召开业主大会, 选举业主委员会, 成立业主委员会的, 应当向不少朋友打听, 发现很多小区都没有业主委员会。

据了解, 海口的现状是多数小区没有成立业主委员会, 成立了业主委员会的又有半数以上没有真正发挥作用, 这使得业主和物业公司在日常维修养护费、公共设施及公共部位经营收益管理使用以及水、电费和物业服务质量问题上纠纷不断, 矛盾很深。

“我们小区的业主大部分是‘候鸟’, 很多业主长期将住房空置, 有事也很难

联系上, 根本成立不了业主委员会。”家住海口滨海大道某高档社区的黄先生说。据分析, 业主参与意识不强、业主之间有利益冲突、业主会议投票人数不足以及部分物业公司阻挠等原因, 造成业主委员会难成立。

“业主大会会议投票表决率需要两个‘过半’同意: 占建筑物总面积及业主总人数过半数, 但海口新建小区购房者多为外地人, 部分小区入住率长期不到 40%, 无法形成业主大会决议。”有关负责人表示。

业内人士还介绍, 即便是成立了业主委员会的小区, 到现在多数已任期届满, 因

为业主不满意, 迟迟不改选, 使这些业主委员会自动过期作废, 名存实亡。

有关负责人坦言, 现行的业主委员会制度存在很大缺陷, 法律上对业主委员会没有任何约束。“业主委员会是松散的公益性自治组织, 不具备法人资格, 不承担任何民事责任, 另一方面, 它又是业主大会执行机构, 权力很大, 能代表业主监督物业公司、签订物业管理合同, 决定物业公司的命运。造成有利益时大家争, 有矛盾时就上交政府主管部门的局面, 没有真正发挥应有的作用。

据了解, 针对业主委员会的现状, 今年 3 月, 海口要求积极推行社区物业管理机制, 完善市、区、街道三级管理体制, 要求各区街道办、居委会负责组织召开首届业主大会和选举业主委员会工作, 目前这项工作正在逐步开展; 同时促成海口市物业管理行业协会成立, 加强行业自律, 对业主委员会人员进行专业和职业道德培训, 制定业主委员会工作规则等。

## 记者调查

# 物业费乱在何处?

本报记者 陈超

记者走访海口住建、物价、物业等部门协会了解到, 海口小区物业费矛盾多集中在停车位使用管理经营收费不透明、物业公摊质价不符、专项维修资金与日常维修养护费使用界定不清等方面。

## 停车费物业费 居物价投诉首位

海口物价投诉举报中心“12358”相关负责人告诉记者, 据不完全统计, 市民对乱收费的投诉中, 停车费不明码标价居首位, 其次就是关于物业费的投诉。而对停车费乱收的投诉中, 住宅小区停车费问题占相当比例。“问题多出在物业管理方没有按要求做好明码标价。”

据介绍, 今年 5 月 1 日起实施的《海南省物业服务收费管理办法》明确规定, 物业管理区域内车辆停放服务收费实行政府指导价, 物业服务企业在收取停车、物业管理费之前, 应与业主委员会或业主协商确定具体收费标准, 在签订的物业服务合同中, 对业主所得收益及其存储、使用管理办法进行明确, 并到物价部门备案。

## 水电公摊 与抄表到户的纠结

今年 5 月 1 日开始施行的《海南省普通住宅物业管理区域共用水电费分摊办法》规定, 物业服务企业收取的水电公摊费、电梯用电公摊费, 应当安装独立的水、电等计量器具计费, 而“供水、供电等专业经营单位应当抄表到户, 并向最终用户收取有关费用”。

“最终用户应该是小区业主, 而不是进行物业管理的物业服务企业。”住建部门相关负责人对记者说, 供电、供水企业可以委托物业服务单位或其他单位代收水、电费, 但在具体操作中, 就会涉及到小区内的变压器、增压水泵等专业经营设施的维修养护、新旧改造费用, 从总线路到分支线路间的漏电、漏水费用, 这些

费用到底该由谁来负担?“这些说不清楚的费用, 一方面给物业企业造成不必要的负担, 一方面也给部分物业企业的乱收费行为提供了空间。”

## 楼房“养老金”不可随便用

前段时间的强降雨造成海口部分小区出现外墙渗水、电梯运行故障等问题, 涉及到这些比较重大的, 小区整体维修费用时, 到底应该由谁来负担?

海口海德路某大型小区的住户李小姐告诉记者, 她所在的楼房是 1990 年代建成的老房子, 而且楼房中大部分是出租房, 这次台风天气造成楼房里的老旧电梯彻底不能使用, 向物业公司反映也得不到妥善解决, “我们这里最高是 12 层, 住顶层的人每天上下楼真是苦不堪言。”记者调查发现, 海口部分老旧小区高层住宅电梯经常出故障, 成为小区大修需要首先解决的难题, 但目前海口这些老房子的大修却没有专项维修资金。

海口市住建局资金处负责人介绍, 截至目前, 海口共有 400 多个小区缴纳了专项维修资金, 总额近 9 亿元。“国家要求缴纳维修资金作为办理房产证前提的规定是从 2004 年开始执行的, 也就是说, 对于一些老房子, 没有缴纳维修资金不违法, 而如何补缴、补缴多少, 需由业主大会决定, 但在海口, 召开业主大会难度很大。”

该负责人说, 国家 2008 年出台的《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定, 维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造, 使用维修资金, 需要维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过。“维修资金相当于房子的‘养老金’, 现在由政府代管, 使用门槛高, 也是为了更好保障业主权益, 安全有效使用维修资金”。而日常的维护费用, 则应由业主和物业企业在物业服务合同中进行约定。(本报海口 10 月 20 日讯)

## 实例案情

# 车库变“水库” 豪车被淹 业主维权 物业岂能推诿

律师提醒: 小区业主应用法律武器维护合法权益

本报海口 10 月 20 日讯 (记者张中宝) 今年“十一”国庆期间, 我省经受强台风“纳沙”和强热带风暴“尼格”的袭击后, 海口城区多处积水, 亚洲豪苑 1000 平方米的东门地下车库也已变成了“水塘”, 有 16 辆汽车被淹, 然而, 事情已经过去了半个月, 但还是没有协商好, 也没有最终得出结论, 究竟该谁负责。

10 月 18 日, 记者在亚洲豪苑采访时看到, 这里的被淹车库门口贴着告示称, 该车库因为被淹, 正在消毒, 维修设备, 还不能使用。记者发现, 该地下车库靠近道路, 但车库入口设置较高, 水流一下子也难以进入车库, 但为何会造成车库快速进水而被淹呢?

带着疑问, 记者联系了负责该小区物业的海南金鹿物业管理有限公司。该公司有关负责人周先生告诉记者, 公司已于 9 月 6 日同业主委员会签订了合同, 自 2011 年 10 月 1 日起开始服务, 他们公司刚接手管理, 但是因为老物业公司一直不肯让金鹿物业公司进驻亚洲豪苑, 所以金鹿物业公司未能完全接管小区的管理工作, 导致出现管理真空, 而出现问题。

据悉, 10 月 5 日, 从南海大道流来的积水倒灌入小区地下停车场, 导致停车场内的 16 辆车在短短 20 多分钟内被完全淹没, 其中不乏宝马、奥迪等名贵车辆, 损失惨重。

该小区受害业主陈先生称, 当时因为物业公司没有及时通知到他, 也没有作出任何防护措施, 而导致积水迅速流进车库, 致使他的车被淹。“到现在, 如何赔偿, 物业还没有给出答复, 我们也在焦急等待。”

对于此事, 周先生告诉记者, 目前金鹿物业公司已与原物业公司和业主委员会就赔偿问题进行了多次协商, 但一直没有达成协议, 而最终方案还要继续商议, 有望在本月内出结果。

车主损失该由谁负责? 带着疑问, 记者采访了海南瑞来律师事务所律师廖晖。他表示, 整个事件中, 物业公司应负主要责任, 因为物业方应该在暴雨来临时就要通知业主, 并且及时采取防护措施, 但由于物业公司疏忽大意, 未及时在小区内进行公告或通知, 导致车被水淹造成损失, 物业公司应承担因管理缺失而导致的赔偿责任。而至于赔偿的额度问题, 必须衡量业主、物业公司在该起事故中各自应承担的责任。

廖晖认为, 只要业主委员会与物业公司签订了合同, 那么所有业主均享有物业合同约定的权利, 而且物业公司就有对地下车库进行管理的义务, 如果物业公司因为管理失职造成损失, 要负一定程度的赔偿责任。

他说, 目前海口多数小区物业公司跟业主存在一定的矛盾, 主要在于权力和义务不清。尽管海南出台了有关物业管理条例, 一些物业公司却有不依, 造成海口物业公司很不规范。所以, 海口急需建立规范化、现代化的物业管理企业。政府有关单位和执法部门应依法加强对物业公司的管理, 而业主们也要拿起法律武器维护自己的合法权益。



10 月 5 日, 受 19 号强热带风暴“尼格”影响, 海口长时间持续降雨, 造成多个小区严重积水。图为红城湖路上榆华庭小区物业管理人员在堵水。 本报记者 张杰 摄

## 现场见闻

# 私家车越来越多 小区车位越来越紧

# 小区绿化地变身停车场

本报记者 张中宝

小区绿树成荫, 花坛锦簇, 空气清新, 如果被雨棚侵占, 或成为垃圾杂物堆放场, 看到这样的情景, 你又作何感想呢? 原本属于小区的公共绿地, 被霸占又是谁的责任呢?

10 月 18 日中午, 记者在海口汇宇金城小区看到, 小区内停满了车辆, 道路上、楼下空位上、球场上一些公共场地都被车辆所霸占。由于车位不足, 很多车辆要么就挤在人行道上, 使本来就窄的人行道更加难以行走。

该小区物业公司有关负责人告诉记者, 因为汇宇金城小区建设年代早, 当时没有考虑建设停车场, 而目前小区居民买车的越来越多, 就出现车多位少的状态, 不得已暂时让车辆停放在人行道和绿地上。

而住在该小区的张先生告诉记者, 随着小区内车辆的增多, 车位开始变得紧张起来, 在小区内加盖停车棚或划出停车位, 他可以表示理解, 但是如果占用公共绿地, 在本来就很少的绿化地上建停车棚, 这种占用公共资源的行为难以让人接受。

在记者采访时, 该小区物业公司负责人表示, 今后将会对小区的车位等重新规

划, 将占用公共绿地的车棚全部拆除, 还居民绿化空间。

其实, 不仅汇宇金城小区如此, 记者走访海口多个小区时, 也同样遇到了不少因为车位而占用绿地的情况。海口市住建局有关负责人说, “小区绿化带是业主共有财产, 物业无权擅自改变其用途。”

现在在很多小区的绿地设施功能不完善, 在一些小区里, 经常是只见草坪不见树。“而按规定, 小区绿化不仅要有树有草, 而且还需花草树木合理配置, 真正起到美化环境的作用。”海口市园林局有关负责人说。

随着经济社会的快速发展, 海口城区可用建设用地日趋紧张, 侵占现有绿地、挤占规划绿地和绿化控制区域, 改变绿地用途等情况时有发生。对此, 海口市刚刚出台《海口市城市绿线管理办法》规定, 任何单位和个人不得擅自调整城市绿线, 因公共服务设施、市政基础设施建设等特殊情形, 确需调整城市绿线的, 由产权单位或者业主委员会提出并审批, 涉及居住区的, 要更改绿化, 报批前还应当经本小区业主大会同意。

(本报海口 10 月 20 日讯)

## 海口故事之三

# 「福同村」 淳朴民风代代传

从海口市往东南方向行驶 15 公里到灵山镇, 再从灵山墟沿琼文嘉公路往东行驶 7 公里左右就到了福同村。这是一座从外表上看与周围村落没什么两样的村庄——古木葱茏, 绿荫环绕, 静谧安详, 如诗如画。

福同村始建于元末明初, 古时属于琼山县大林二图, 距今已有 600 余年的历史。福同村是个民风淳朴、行善积德的古村。村口的敦笃亭和“德助年高”牌坊石匾, 让这个平静的古村充满了神奇的魅力。没有人能想到, 这个小小的古村居然和戊戌变法的代表人物康有为和中国民主革命的先行者孙中山结缘, 受到中国近代史上两位风云人物的褒扬和嘉奖。

敦笃亭, 是为纪念村民钟实卿于清宣统三年(1911)兴建。从匾额落款来看, 那褒善颂德、意义深远的亭名、序文及对联, 系康有为所撰。钟实卿之子钟锦泉在辛亥革命中舍生取义、共赴时艰的壮举, 深得孙中山先生的赞许。而“德助年高”牌坊则是民国大总统孙中山为福同村钟光传所题颂, 以表其“生平持躬谨愿, 待人忠诚, 境遇虽艰而取与不苟”。

福同村古屋规模恢弘, 结构完美, 堪称海南民居建筑的瑰宝。村中历史悠久的古井、牌坊、题匾、亭阁, 令古村人文底蕴丰厚。

建于 1911 年初的钟家大院, 是爱国进步人士钟锦泉先生的故居。从正门进去, 是一座高两层的小洋楼, 向左

拐, 可见钟家的三进老宅子, 自南向北, 次第排开。钟家老宅, 最引人注目的是彩绘的装饰画面, 山墙和次间内侧墙楣等处, 大量彩绘山水和花鸟虫鱼图画清晰可辨, 随处可见。画面最丰富的彩绘在前堂山墙门楣, 有人物花草, 有松柏耕牛, 有雄鸡喜鹊, 有松鼠鹿羊, 亭台廊桥, 不一而足。

福同村是海口市原生态保存较好的古村。村里有一些保存良好的百年古屋, 在钟家大院的天主堂旁, 有座古老的大宅院, 规模仅次于相邻的钟家大院, 也是古代村里的大富人家, 宅院为三进式建筑, 做工精湛, 如今却人去楼空, 空留历史的浩叹。

走在古村的石板路上, 轻抚斑驳的建筑和古老的碑匾, 可以体味到古村昔日的荣光, 这里民风淳朴, 代代传承, 这里也曾走出革命的热血钟氏, 民国风云激荡。



主办单位:海口市旅游发展委员会 协办单位:海口旅游文化投资控股集团公司 龙华区文化体育和旅游发展局 秀英区文化体育和旅游发展局 美兰区文化体育和旅游发展局 琼山区旅游局 咨询电话:0898-66810717



亚洲豪苑车库里被淹的车辆。(资料照片)



10 月 5 日, 暴雨中的海口市华庭路一片汪洋, 造成四季华庭小区居民出行难。 本报记者 王凯