

# 法规不完善、监管不明晰、运转不顺畅 小区业委会怎么迈过“三道坎”？

## 百姓话题

■ 本报记者 张期望

物业公司服务质量，直接影响小区居民的居住质量，甚至幸福感的提升。但如何让物业公司做好服务并接受监管，海口和国内其他城市一样正被这个老生常谈的问题困扰着。

为能更好地监管物业服务企业，今年以来，海口不仅大力倡导成立业主委员会，还于12月10日出台了《海口市物业服务企业信用信息管理办法（试行）》，同时酝酿着制定其他监管物业服务的相关条例。

“完善顶层法规制度、厘清监管部门责任、小区业委会良性运转，才能破解小区物业服务监管难题。”日前，海口市业主委员会协会会长肖江涛在接受采访时坦言，唯有掌握这三大“法宝”，小区业委会才能真正发挥作用，才能让小区业主当家做主，享受优质的物业服务。

位于海口市振发路的风翔花园小区，早在2018年就酝酿成立业委会，但是时间过去一年多，该小区连业委会筹备组都“难产”。

“小区有十多栋楼、上千户业主，要让绝大部分业主支持成立业委会，本身就是件难事。”曾参与业委会筹建工作的业主符芳海告诉海南日报记者，由于凑不齐筹备组人数，又缺乏了

为更换掉前期物业公司，12月13日，海口夏威夷花苑小区业委会主任周汉洪“被迫”第二次走进法庭，心中五味杂陈。

2017年3月，该小区业委会成立，通过洽谈同前期物业公司重新签订了服务合同。但一年过去，周汉洪发现该物业公司既不履行服务合同条款，对业委会的各项整改要求也敷衍了事。今年4月，该小区再次召开业主大会，决定重新选聘物业公司。

“物业服务企业监管难，归根结底是目前我省及海口市物业监管法规不完善。”广东深天成(文昌)律师事务所律师许春珍说，从近两年来代理的多个业委会与前期物业公司诉讼案件能看出，顶层法律制度建设不健全，导致物业监管成了棘手难题。

“前期物业公司由开发商引进，合同条款制定有利于开发商，但购买服务的却是小区业主。”许春珍笑称，某种程

### A 想换新物业 业委会维权难

解成立程序且有组织经验的“领头雁”，业委会成立工作只能一拖再拖。

“成立业委会，是目前监管小区物业服务最行之有效的办法，但是成立并运作业委会并不是件易事，需要消耗热心业主大量心血和时间。”肖江涛表示，业委会从筹备到成立，需要历经宣传发动、成立筹备组、召开业主大会3个阶段，需准备的资料多达20多

### B 被告被冷落 业委会运转难

但令周汉洪意外的是，由于前期物业公司不退场，在和物业人员发生冲突后，他两次被派出所行政拘留。随后又因部分业主不认可新物业公司招标程序，让他两次站上了法庭被告席上。近一年折腾下来，周汉洪和小区业主至今仍无法让新物业公司进场。

这样的故事，不只发生在夏威夷花苑小区。召开业主大会、重新选聘物业公司、被质疑招标程序违法、惹官司上身……不少小区在业委会成立

### C 门槛挺苛刻 业委会成立难

度上说，前期物业入驻小区，“抢夺”了购买服务方的选择权，导致前期物业在退场过程中容易引发“耍赖”行为。

此外，我省及海口现行有关监督物业服务的法律条款中，对物业公司约束性普遍不强，而对业主成立业委会要求却极其苛刻，这也导致业委会成立难。“且现行的法律条款和相关政策，并未厘清相关监管部门责任，导致相关处罚主体责任不明确，进而形成

项，且均有相应要求，一旦小区业委会发起人对相关规定理解出现偏差，或执行过程不妥，很可能前功尽弃。

业委会成立难，让海口近3000个居民小区里仅有400多家业委会，且良性运转的业委会并不多。以风翔花园小区附近的椰海新城小区为例，早在2018年底成立的业委会，目前15名委员中已有4人辞职。

后，业主既没能享受到优质物业服务，监管权利还来不及履行，反而惹来“一身骚”。而物业公司长期不公示公共收益、新老物业交接耍赖扯皮等种种做法，让不少成立了业委会的小区业主仍旧头疼。

以海口香榭花园小区为例，早在业委会成立前，就有业主要求服务小区的海南华宇第物业业公司公示公共收益，但直至该小区于今年1月成立业委会后，该公司才公布了一笔“糊涂账”：公共受益用于小区建设，但支出

部分物业监管空白地带。”许春珍认为，相关法律法规未厘清业委会权责关系，极易导致业委会在开展具体业务工作时要么无法可依、要么费尽周折，极不利于业委会的正常运转。

“制定完善的监管法律条例，明确相关监管部门的职责，同时采取措施让业委会易于成立并有效运转，真正让物业监管工作落到实处。”肖江海建议，物业服务主管部门首先要从顶层

“成立后，原本要监督物业服务工作，同心协力招标新物业公司进场，但新物业没来，内部就‘炸了锅’。”椰海新城小区业委会主任韩林怡坦言，仅为招标新的物业管理公司，业委会内部很快就产生了“分裂”，甚至一度在小区业主微信群内对峙，整个业委会都处于瘫痪状态，监管物业服务更是无从谈起。

比收益多，小区业主反倒集体欠下9万余元公共建设费用。

今年6月，香榭花园小区业委会通过招标选聘了新物业进场，但交接工作开展半年多都未取得任何进展，这也给物业服务带来了诸多不便。“业委会多次投诉到海口市住建局、凤翔街道办，依旧没得到妥善解决。”该小区业委会委员陈鸿斌说，由于相关法律法规对上述两类问题并无明确处理规定，为物业公司拖延推诿提供“回旋”空间。

法律制定及制度建设着手，完善目前物业服务监管法律，堵上目前监管制度存在的漏洞，建立起长效物业监管制度。此外可以通过购买第三方服务的方式指导业委会成立和运行。

“唯有从完善制度、明确监管、保障业委会良性运转三方面发力，才能让海口各个小区物业服务质量提升，让业主住得舒心、住得放心。”肖江海说。

(本报海口12月16日讯)

### 海口龙华区

## 确保“两节”菜篮子供应稳定

本报海口12月16日讯（记者郭萃 特约记者刘伟）海南日报记者12月16日从海口市龙华区农业农村局获悉，为确保“两节”菜篮子供应稳定，龙华区辖区各蔬菜种植基地目前已种植冬季瓜菜3.5万余亩、叶菜1.5万余亩。“两节”期间，每天叶菜类可以供应海口市场100吨以上。

“目前，苍东蔬菜基地叶菜种植面积约650亩，每天产量15吨左右，直接批发到海口各个农贸市场，产量较往年同期高产，加上其他乡镇的蔬菜基地供应，元旦和春节期间蔬菜供应不成问题。”12月16日，龙华区苍东村苍东蔬菜基地负责人、菜农黎锦强说。

据了解，今年冬季瓜菜种植期间，龙华区辖区内冬季瓜菜部分运往外省销售，叶菜以供应本地为主。“按照目前的种植面积和产量初步计算，‘两节’期间龙华区辖区冬季瓜菜总产量将达到7万吨以上，叶菜总产量将达到1.8万吨，目前平均每天叶菜类可以供应海口市场100吨以上。”龙华区农业农村局负责人介绍。

据悉，为确保龙华区菜篮子供应稳定，龙华区提前委托专业育苗机构培育了超过1000万株的优质健壮蔬菜瓜果种苗，确保菜农有优质幼苗，从种苗上为蔬菜生产提供质量保障。此外，针对海口市民冬季和“两节”期间爱吃甜菜、水芹、蒜苗、香菜等蔬菜的特点，龙华区专门引导部分菜农加大“两节”期间常用蔬菜的种植力度，满足市场供应，帮助菜农增收。

### 东方

## 基层医疗机构标准化项目年底全面竣工

本报八所12月16日电（记者张文君 通讯员王国聪）投资约1.57亿元，推进46个基层医疗卫生机构标准化项目建设，包括4家中心卫生院、7家一般卫生院、7家门诊部、3家社区卫生服务中心、1家社区卫生服务站和24家村卫生室，并将于今年底全面竣工。这是海南日报记者12月16日从东方市卫健委获悉的。

据悉，东方46个基层医疗卫生机构标准化建设项目总建筑面积2.98万平方米，其中24间村卫生室计划投资约568万元，将完善村卫生室的空调配备、药架配置等，保证每家卫生室建筑面积达80平方米。大田镇中心卫生院、四更镇中心卫生院等10个医疗卫生机构将建设装配式建筑，投资约7226万元，竣工后将改善门诊及住院条件、提升医疗技术、更新医疗设备等。

东方市卫健委相关负责人表示，基层医疗卫生机构标准化建设项目全面竣工后，将提升基层医疗卫生水平与基层医疗机构服务能力，让城乡居民就近享受安全、有效、经济、便捷的医疗卫生服务。

### 澄迈

## 侦破特大跨省贩毒案 缴获冰毒268克

本报讯（记者良子 通讯员王达丽）近日，澄迈警方成功侦破了一起跨省运输、贩卖毒品案，抓获周某、屈某等4名涉嫌违法犯罪嫌疑人，缴获冰毒268克及作案工具一批，斩断了一条由广西壮族自洽区宾阳县向我省各市县贩运毒品的“地下通道”。

据了解，今年11月27日，澄迈县公安局禁毒大队在侦办一起贩卖毒品案件时，于海口抓获犯罪嫌疑人周某，当场缴获冰毒18克。警方随后顺线侦查到广西宾阳贩毒通过互联网向海口、澄迈等地吸毒人员贩毒，并通过物流快递毒品的线索。

确立案件目标后，澄迈县公安局立即成立专案组，并制定详细侦查方案。经过10余天的艰苦侦查，专案组民警全面查清了该案贩毒团伙的网络结构和活动轨迹。

12月10日，专案组抽调特警、禁毒、刑侦等警种的10名精干警力组成抓捕组赴广西开展抓捕。12月12日，民警跟踪犯罪嫌疑人屈某、杨某、黄某等3人到达广西宾阳县古辣镇刘村附近，在他们进行毒品交易时立即开展抓捕。犯罪嫌疑人试图开车逃窜，民警在封住其退路后将3名犯罪嫌疑人当场制服，现场缴获冰毒250克及作案手机3部。

目前，犯罪嫌疑人周某、屈某、杨某、黄某等4人因涉嫌贩卖毒品罪已被澄迈县公安局刑事拘留。

### 琼海

## 乱搭乱建 发现一起处置一起

本报嘉积12月16日电（记者袁宇 通讯员陈卓）12月16日，为深入巩固全国文明城市、国家卫生城市成果，海南日报记者从琼海市政府相关部门获悉，该市多部门将联合整治嘉积城区内各社区存在的乱搭乱建，并全面落实餐饮单位的卫生管理。

目前，琼海市部分社区背街小巷内存在乱搭乱建铁皮遮阳棚等现象。联合工作组将分成若干小组对城区内各个社区进行巡查，按照此前的检查结果对已经存在的乱搭乱建进行依法拆除，展示整治决心。

琼海市综合行政执法局相关负责人表示，下一步将继续加强对乱搭乱建的排查力度，做到发现一起、处置一起，同时持续加大宣传教育力度，提高社区居民文明意识，做好“巩固巩卫”工作。

## 女子9球 惊艳鹿城

12月16日至19日，2019世界女子9球锦标赛在三亚举行，这是该赛事连续第二年落户三亚。

据了解，世界女子9球锦标赛是目前最具吸引力的世界顶级台球竞技赛事之一。今年的赛事吸引了韩雨、陈思明、刘莎莎、付小芳、艾莉森·费雪、凯莉·费雪等多位名将参赛。

据介绍，参赛的64名选手将分为8个小组，世界排名前16的球员将作为种子选手参赛，其余选手则通过混合抽签入位。

当前，三亚正在以国际体育赛事为抓手，推动“旅游+体育”融合发展，不断积累办赛经验，为2020年第六届亚洲沙滩运动会举办培养人才队伍、积累办赛经验。

文/本报记者 李艳玫  
图/本报记者 武威

## “我爱足球”全国总决赛收兵

海口一中队、万宁队分获季军

本报海口12月16日讯（记者王黎刚）经过4天的角逐，“我爱足球”中国足球民间争霸战总决赛12月16日在山东滨州市结束。代表海南省足协参赛的海口一中队和万宁醒道队分获青少年组和成年组季军，均创造了本队参加全国总决赛的最好成绩。

海南省足协负责人表示，我省两支足球队参加全国总决赛均夺季军，说明海南业余足球和青少年足球这两年水平提升较快，成绩的取得也坚定了省足协继续大力开展青训足球和社会足球的信心。

此次赛事共有国内8支球队参加青少年组比赛。首次参赛的海口一中队表现“抢眼”，在前不久举行的“我爱足球”中国足球民间争霸战（成都赛区）中获得亚军，赢得了参加总决赛入场券。

海南万宁醒道队则经海南赛区预选赛、南二区大区赛，最终在总决赛中夺得季军，这是万宁队第二次参加“我爱足球”中国足球民间争霸赛角逐。



## 第十届海天盛筵落幕 “海陆空”打造展会新时尚

■ 本报记者 李艳玫

“海天盛筵——2019第十届中国游艇、航空及时尚生活方式展”于12月16日在三亚市落下帷幕。始办于2010年的海天盛筵，如今连续举办10年，已成为三亚极具影响力的会展品牌和城市名片。

今年，海天盛筵通过独特新颖的展示形式以及丰富多彩的活动实现了品牌升级，并为国内外展商提供了交流合作的平台。通过结合当下游艇旅游产业大众化、平民化的发展趋势打造精品二手游艇展区，并将往年只针对特邀嘉宾开放的活动面向社会公众，营造出全民狂欢的氛围。

在短短4天时间里，海天盛筵共计迎来120余家展商及品牌亮相，50多家国内外媒体参与现场报道，期间，杰鹏110尺超级游艇以1800万元成交，阿莫迪罗越野房车在开幕当天就收到意向订单，此外，慈善活动还筹集到善款81.6万元。

### 大牌云集 打造“海陆空”盛筵

“46米长的超级游艇就像一栋停留在海面上的别墅，壮观气派！”12月14日，三亚市民张婷与家人参观海天盛筵展区，首次公开亮相的锦龙超级游艇令她印象深刻。

作为汇聚全球游艇品牌的生活方式展，海天盛筵的豪华游艇舰队向来最吸引公众关注。今年，水上展区亮相的游艇包括了法拉利、博纳多、蒙特利、塞莎、卡帝尔等国外知名游艇品牌，以及锦龙、杰鹏、青岛昊运、亚光科技等国内新锐品牌。

在陆地展区，5款改装后的诺马迪森系列明星豪华越野房车也让观众眼前一亮，由劳斯莱斯、宾利、法拉利、保时捷等知名品牌组成的“超跑舰队”更令人应接不暇。四川翔云通用航空还带来了贝尔407GXP直升机，加之亚龙通航带来的罗宾逊R44直升机，让航空展区赚足了

观众眼球。

回望创办之初，海天盛筵的初衷是以游艇生活方式为载体，通过会展效应拉动国内游艇产业发展。如今，“10岁”的海天盛筵已打造成集游艇、高级轿车、直升机、精品珠宝、艺术品等于一体的时尚展会，被誉为“亚洲最具影响力的海洋生活方式展”。

### 面向公众 引领“海陆空”时尚

动感十足的音乐、活力四射的舞蹈、惊险刺激的海上表演……12月13日至15日三亚夜晚，海天盛筵“夜间嘉年华”让公众在璀璨夜色中感受着滨海休闲生活方式的魅力。今年，海天盛筵将“展商之夜”活动首次对公众开放，并首次推出“帆船奇妙夜”海上船吧音乐活动，二者共同组成了丰富多彩的“夜间嘉年华”。

大众化，是游艇产业发展的趋势

之一。今年的海天盛筵，在展会外还精心策划了多场精彩纷呈的活动，其中就包括“夜间嘉年华”，通过“白+黑”的模式，让公众全方位感受滨海休闲生活方式的魅力。据介绍，4天时间中，海天盛筵吸引了众多来自全国各地的时尚生活方式爱好者欢聚三亚。

今年，海天盛筵还牵手阿里巴巴闲鱼平台，首次开通线上直播逛展模式，让更多人感受海天盛筵魅力，体验滨海生活方式。据介绍，今年三亚鸿洲游艇码头出海人次有望突破70万人次，丰富的游艇帆船出海游产品和水上项目正成为三亚旅游消费新热点。

如今，随着“帆船奇妙夜”海上船吧音乐活动的打造，是海天盛筵游艇旅游产业转型升级的一步尝试，未来此类活动将不定期举行，通过码头夜景、演艺活动等方式刺激游客夜间消费，推动三亚夜间经济发展。

(本报三亚12月16日电)