

深圳万科第五园小区业委会选举投票权数引争议

公建配套设施是否计票？

选举前后历时一年

万科第五园小区位于深圳龙岗区坂田街道，业主周先生介绍，小区于2005年成立之后，由于是分期开发，住户数不够，故一直没有成立业委会。按规定，去年开始已达到了相关标准，于是在2014年8月底，业主们提出了成立业委会的想法。

周先生介绍，业主代表向万科第五园社区工作站和坂田街道办提出了书面申请，在去年9月底，开始组建首次业主大会会议筹备组，由4名业主代表、1名物业管理处工作人员和2名万科第五园社区工作站工作人员三方组成，他是其中的业主代表。

据另一业主代表熊先生介绍，真正的投票是在今年春节前开始的，由于起先投票人数不多，加上前期一些工作没完全展开，包括台风等天气的影响，先是延期了一个月，此后又延期了3个月，直到最近投票才结束，选举前后历时约一年。

投票面积数曾调整

筹备组中的业主代表周先生介绍，投票过程中，大家对投票区域面积有所疑问。具有投票权的面积数最早是由物业方面提出来的，当时物业方面提到的面积数约在64万平方米，但是业主们通过网络等多种途径查询是50多万平方米，随后筹备组提出疑问，要求重新进行核算。

随后筹备组回复称，按照规定，对总建筑面积进行了调整，剔除车库、架空层等不具备独立产权的区域，具体对小区一期到六期以及八期的面积进行了明确，包括环保垃圾收集站、社区管理机构、配电房等等都被剔除。

回复中同时还约定，增加了工作站、居委会、社区健康服务中心、明道幼儿园、第五园幼儿园、五园小学、五园会所等具备独立产权面积的配套设施，共1.7万平方米。即原总建筑面积减去以上不具备独立产权的面积，加上新增具备独立产权的面积，得出的现总建筑面积为54.6万平方米。

投票面积没过半

按规定，业委会选举需要“双过半”，也即小区业主总户数过半，总建筑面积过半。周先生介绍，大家对于“双过半”非常有信心，按照投票时间约定，在今年8月23日开箱，但此时经过统计发现，票数超过了3000票，已经过半，但是面积却只有26.67万平方米，并没有过半。

周先生表示，当时得知五园小学等1.7万平方米的公共配套面积划入之后，业主们曾经担心，由于这些机构面积很大，如果具备投票权却不投票，会影响业委会选举的

在深圳龙岗区坂田街道万科第五园小区，业委会选举开箱之后发现，虽然投票的业主户数过半，但面积数未能过半。而争议之处在于社区工作站、社康中心和学校等1.7万平方米面积是否应该具有投票权。

小区业主认为，像社区工作站和学校等没有交物业管理费的机构不应被列入投票权数，应该将这些面积剔除。由于现有法规并未明确，坂田街道物管办表示，将向龙岗区住建局进行汇报，是否可以将这些面积剔除。龙岗区住建局暂未对此做出回应。



图 TP

进程，当时社区工作站曾经表示要尽力保证投票，但是到最后发现包括社区工作站在内都没有投票。

周先生表示，在业主们看来，具有投票权的应该是小区的业主，而像社区工作站、学校、社康中心这些机构，他们不参与小区的日常管理，没有交物业管理费，和普通业主不一样，不应该具有投票权，如果把这些面积去掉，业主投票的面积数是可以过半的。

区住建局暂未回复

周先生介绍，选票开箱之后，大家碰到这种场面有一些茫然，都不知道该怎么办，随后大家临时召开会议，提出是否可以把这些争议面积剔除，大家同意暂时由社区工作站把选票封存，随后由社区工作站向街道方面征询下一步该怎么办。

业主代表目前将相关意见提交到了坂田街道物管办。坂田街道相关负责人表示，将向上级主管部门龙岗区住建局汇报，听取上级部门对这一问题的意见。暂未得到回复。

筹委会成员、万科第五园小区管理处张经理表示，业主代表认为有争议的工作站、居委会、社区健康服务中心、明道幼儿园、第五园幼儿园、五园小学、五园会所面积当中，其实都是有产权的，其中会所是开发商的，其他机构都是移交给了龙岗区国资委，是在同一个红线范围内，和小区有共用设施的。其中明道幼儿园、第五园幼儿园、五园会所是有交物业管理费的，其他机构没有交物业管理费。张经理表示，“业委会成立是政府主导的，以政府的意

约定。国务院的《物业管理条例》比较笼统，并没有进行细化，而《深圳经济特区物业管理条例》同样比较粗线条，后来出过一个实施细则，但是对这一问题也没有做出规定。

律师还表示，虽然物业管理用房所有权属于业主，但是业主很难去行使权利来投票，是做不到的，应该按照缴纳物业管理费来判定。而会所是可以办房产证的，如果办了房产证一定有权利人，比如开发商建设了会所，虽然其是开发主体，但是此后其也变成了业主之一，也具有投票权，不能因此剥夺其投票权。在王劲松看来，有房产证，有权利人，有交物业管理费，也属于可以投票的范围，如果没有房产证，没有权利人，没有交物业管理费，那就不应该计入投票。至于该小区的学校、社康中心等是否符合以上条件，还要看具体情况。

判例

穗业主终获法院支持

2014年9月5日《人民法院报》报道，2009年9月，广州东逸花园小区有业主牵头成立首次业主大会筹备组，准备成立业委会。筹备组统计投票结果显示，达到赞成户数和赞成总面积双过半的要求。

然而，联合工作组却认为，建筑总面积应为建设单位初始登记产权证明时记载的建筑面积，故筹备组所获得业主赞成票建筑面积未达到建筑总面积的一半。工作组认定，上述《管理规约》及《议事规则》未通过，业委会不能成立，并终止对其业主大会筹备工作的指导协助工作。

东逸花园业主代表不服联合工作组对于专有部分面积和建筑总面积的计算方式，并向广州市人民政府申请行政复议。广州市政府认为，建筑物总面积应当以专有部分面积统计总和计算，应排除学校、市场、配电房等市政公用部分场所及设施。而专有部分面积应当按照物权法规定，以不动产登记簿记载的“套内建筑面积”计算。

东逸花园开发建设单位新华晨公司不服上述行政复议决定，将广州市政府告上法院，要求撤销上述复议的第二项。新华晨公司不服一审败诉结果，提出上诉。2014年9月3日，广东省高院作出终审判决，依法驳回原告请求，维持广州市中院作出的一审判决。

摘编自《南方都市报》

见为主，只要是符合法律要求，我们都会支持的”。

万科第五园社区工作站站长吴锐华表示，小区业委会选举在近几年逐渐开展起来，但大家还处于边开展工作边摸索的阶段，还在实践中不断改进工作。目前还在向坂田街道办和龙岗区住建局汇报，如果可以把这些争议面积剔除，就可以更加有助于推动业委会选举。

观点

公共配套不应计

深圳知名业委会主任、景洲大厦业委会主任邹家健表示，小区计入建筑容积率的收费面积（交物业管理费）才具有投票的资格，才计入小区的投票面积，没有计入的公共配套项目不应该具有投票资格。

邹家健表示，小区的公共配套部分，比如停车场、会所、游泳池，公共配套设施和管理用房都不应当计入投票面积，因此在核算面积时要先剔除这一部分面积，实际面积应是专有部分的费用面积。

在邹家健看来，如果小区投票人数已经过半，一般不会出现面积不过半的情况，如出现面积不过半，就是一个偶发事件，比如小区投票的全是小户型业主，而大型业主都没有参与投票。

律师：要看具体情况

律师表示，对于这些公共配套面积要不要计算，目前没有明确

维权时刻

责任编辑：周旭
微博：
txinmin.cn/axinran
邮箱：evazhou0325@163.com
热线电话：
62791234-452



学位房变学区房 小孩上学终落空

近日，西安的赵女士反映，由于孩子户口在外地，2012年买了金地西洋公元的房子，当时承诺带有西工大附小金地分校上学名额，几经辗转，如今学位房变成了大雁塔小学金地分校的学区房。正值开学日，眼瞅着孩子户口不在这儿，上不了学，家长一筹莫展。

金地西洋公元的置业顾问介绍，只需在西安缴纳社保一年以上，就可以免费落户小区；不愿意、迁移户口也可把小孩学籍转过来，这样便可在大雁塔小学金地分校办理入学。这显然是学区房，并非学位房。

很多业主对于学区房与学位房的概念模糊。所谓学位房，是指只要购买带上学名额的楼盘，不论户口是哪里的，也不用参加入学考试，每户就有一个上学名额，但是上学的孩子只能是购买人的直系子女。而学区房，仅仅是指在楼盘所在区域内或者附近有学校，但能否如愿就读，就要综合考虑户口、学区、小区入住率、成绩等多方面因素。

律师提醒：承诺写入补充协议

上学名额固然重要，但是买房毕竟是大事，千万别让虚假学位房忽悠。据悉，楼盘在销售过程中，关于学位的约定一般是不会写进购房合同里。

律师提醒，为了规避风险，购房者应要求开发商将承诺关于“学位”的事情写进补充协议，如果上学需要另行交付赞助费，可由开发商进行承担。

约定明确责任，以免后期发生纠纷。对于置业顾问的口头介绍，要做好录音记录工作，保留证据，如若发生纠纷，可以合理维权。

购房者在选择学位房时，首先要明辨上学名额是不是跟户籍挂钩，如要求你享有子女入学名额的前提是将户籍迁到所购楼盘，基本就可以判定是学区房而非学位房，并且，迁移落户目前只是政策上的指引，在实际操作中还有很大难度，购房者切勿盲目乐观。

摘编自《华商报》

热烈祝贺
上海国兰面菜馆(国兰美厨)
成功录入
11315全国企业征信系统
信用编码:09127359