

# 看海外“业委会”的“神操作”

## 租户也能发起业主大会

“业主代表可以很好地为我们服务，与社区居民共同管理好自己社区的事儿。”西班牙人湖长明已在北京工作多年，这些常用的“儿化音”他已能脱口而出。“在我们西班牙，虽然绝大多数情况下都是居民自己管理社区事务，可如果遇到社区解决不了的问题，我们也会寻求政府的帮助。”湖长明说。

西班牙的人口总量为4600余万，一个普通住宅小区大概只有100户居民。小区整体规模不大，居民数量相对较少。湖长明在西班牙的家就在一个类似规模的社区中。

湖长明说：“每年，社区都会投票选出2-3名代表，代表全体业主管理社区内部的事务。他们没有任何报酬，完全是义务为社区服务。当然，如果他们存在违法行为或者他们的服务不能让业主满意，我们随时可以另选代表。”

此外，据湖长明介绍，西班牙政府有专门对接社区事务的管理部门，如果遇到社区内部解决不了的问题，业主代表会将这些问题反映给政府部门。“先内部解决，不行再找政府帮忙，这种管理方式更灵活、也更高效。”湖长明补充到。

在英国，住宅区内任何人都可以发起业主大会。业主可以，租户也可以；一个人可以，多个人也可以——可无论发起人是谁、有几个，都必须尽量让小区公寓中所有住户参与进来。

国情不同，国家对社区管理采取的政策也不同。社区治理专家表

所有和谐的社区都是一样的，不和谐的社区却各有各的麻烦。许多海外国家也同样会面临基层社区治理的种种难题：开发商或物业公司代管小区资金有猫腻咋整？小区有破坏社区和谐的“恶邻”咋整？遇到拖欠物业费还想卖房一走了之的业主咋整……在不同国家，业主组织的叫法可能略有不同，但这些组织与国内业委会在本质上都是一样的，都为维护业主合法利益而存在。

示，让社区居民自己管理社区事务是许多国家普遍的做法，政府很少干预。此外，社区管理是一项专业性要求非常高的工作，如果基层政府工作人员不具备相关专业知识，过多干预社区事务往往会适得其反。

## 法人社团代表业主利益

在美国、澳大利亚、加拿大等一些国家，住宅小区建设项目获批的同时，开发商必须同时建立一个法人社团，代表业主利益监督项目建设。在小区选出第一届业主委员会之前，这个法人组织将代行业委会的权力。这个由开发商成立的法人性质的社团，可以看成是小区业委会的“前期形态”。当小区房屋销量达到75%，小区控制权会逐步从开发商手中移交到业主手中，开发商开发主体和业主组织主体二合一的身份就会分化。

美国《统一公寓大厦法》规定：小区房屋销售量达到75%后的60天内，入住业主需要选出第一届业委会成员；开发商则需要在第一届业委会产生之后的60天内，完成

小区控制权的移交。如果开发商拒绝在规定时间内办理移交手续甚至存在挪用、侵占代管的小区资金等问题，业委会可以直接去法院起诉开发商。

海外国家的业委会运作更高效、权责更明晰，这与海外国家业委会法律地位更加明确不无关系。专家指出，“美国住宅小区业委会的法人主体地位十分明确，这是业委会维权和运作的基本保障。虽然并非所有国家的业主组织都具有法人身份，但目前各国业主组织均呈现出法人化的发展趋势。反观国内，尚未有法律或政策性文件对业主大会和业委会的组织特征给予明确的定性。这就为业委会行使职责以及接受监督埋下了隐患。”

## 恶意欠费业委会可干预

在海外一些国家，业委会等业主组织为业主服务和谋取福利的方式更加多样化。在韩国首尔，经与业主协商，一小区的业委会为所有业主安装了家庭太阳能迷你发电机。据该小区业委会会长说，这个装置每

个月平均可以为业主节约电费8300韩币(约合人民币48元)。

同样在首尔，一住宅小区的业委会将小区闲置的660平方米的网球场改造成了“共享菜园”。通过抽签的方式，业委会将菜园租赁给“中签”业主，承租业主拥有当季收获作物的所有权。这块“共享菜园”也成为小区业主创收和体验耕种劳作的乐园。

不仅如此，海外业委会还有一些令人意想不到的“操作”。在美国，如果社区存在影响邻里和谐的“恶邻”，住宅小区的业主协会可以向法院提起诉讼要求这名业主搬离小区。

纽约住宅小区二手房的租售需经业主协会审核批准，律师至少要看由业主协会董事会或物业管理公司负责人签署的文件后，才允许房屋交易。

“在韩国，如果卖家存在拖欠水电费或物业费的行为，业委会会如实把情况告诉买家，并劝阻买家继续购买。”韩国人殷辰昊告诉记者，业委会拥有这样的权力，不仅可以防止拖欠物业费、毁坏公物或与小区存在法律纠纷的业主逃脱，还可以将有经济或刑事问题的买主和租客挡在门外，保障社区安全和业主生活质量。

“业主组织的必然要求是保护业主私有财产安全和居住环境稳定。尽管不同国家业委会的存在形式和运作方式不尽相同，可就维护业主利益而言，全世界所有的业主组织没有什么不同。”北京市物权法研究会秘书长、北京市盛廷律师事务所主任律师毕文强说。

摘编自 人民网

## 物业管理

责任编辑：颜静燕  
邮箱：  
yanyanan-gela@sina.com  
热线电话：  
22897274



## 买房卖房租房解惑

### 《交易便民手册》之“房地产交易篇”(一)

问：如何寻找房源？

答：可通过登录网上房地产(www.fangdi.com.cn)、中介公司等网站和手机APP、房地产经纪机构门店等途径寻找房源。

问：什么是房地产交易经纪服务合同？

答：经纪服务合同是指房地产经纪机构、经纪人和房地产交易委托人之间订立的关于提供房地产经纪服务的合同。

问：在二手房交易中，房地产经纪机构有哪些作用？

答：房地产经纪机构一般可以根据客户需求，提供房产咨询、发布房源信息、寻找房源、陪同看房、撮合交易、代拟合同、协助客户办理成交后的贷款、过户等服务。

问：与房地产经纪机构签订经纪服务合同时要注意些什么？

答：1. 审查房地产经纪机构资质，选择已在房地产管理部门备案的房地产经纪机构；2. 注意查看房产经纪人证书；3. 审查授权委托书，确认对方是否为合法经纪人；4. 签订规范的经纪服务合同，合同应明确代理方式、报酬、期限、权限等内容，注意签订日期及盖章；5. 看清楚违约责任及相关条款等。

问：什么时候去看房较好？

答：建议看房时间是在白天和下雨天。白天日照强，可以看出房屋瑕疵，下雨天可以看出房屋是否有渗水等问题。

问：看房时应该注意什么？

答：看房时应注意观察房屋的天花板是否渗水、观察地表是否有返潮等现象，购买顶楼或者底层住宅的尤其应注意观察上述现象。另外，还应注意房屋是否有违建、是否占用公共空间、内部结构是否改动过等。摘编自 房可圆

# 老旧小区改造 物业“短板”该怎么补？

垃圾随意丢弃、车辆乱停乱放、流动商贩随意出入……当前，有的老旧小区根本没有物业管，有的物业管得很差。一些居民因物业“服务差”不缴费，而物业也往往以“入不敷出”为由敷衍了事。在全国新一轮老旧小区改造中，补齐物业管理服务短板、完善长效管理机制呼声甚高，多地推出相关政策和措施。

## 引进物业提升管理 强制清退差评企业

据了解，不少城镇2000年前建设的老旧小区都是出售的公房，由地方国企下属的物业公司托管，除了保洁等基本服务外，几乎没有物业管理。目前，一些小区在完成基础设施改造后引进了物业公司。

河北邢台市桥东区市交通局家属院小区居民刘小英说：“以前刮风一身土，下雨一身泥。现在引入物业公司后，路面平坦干净，车辆停放整齐；原来杂草丛生的空地被改造成停车场、健身小广场，还有保安巡逻。”

此外，各地通过专项整治，强行

让一些服务质量差的企业退出。“我们通过奖优罚劣，调整退出20%能级低、服务差的物业企业。”本市虹口区相关部门负责人表示。虹口区还对各物业服务企业及相关住宅小区开展问卷调查，形成164家物业服务企业满意度得分及排名，并按照七色评价体系进行分级，分别为金牌、银牌、绿牌、蓝牌、黄牌、橙牌和红牌，不达标的物业服务企业无法拿到“达标奖金”。

“现在物业公司服务态度比以前好多了。”虹口区玉四居民区党总支书记卢戈润说，以前，这里两个小区主路上都是乱停乱放的车，经过科学改造，新画了停车线、集约新增30多个车位，缓解了居民停车难的问题。“服务水平提升后，这两个小区业委会已经同意把物业费提高20%至30%。”

此外，针对老旧小区“无管”“失管”现象，一些地方政府实行托底。南京市栖霞区在全区9个街道均成立物业公司，托管全区153个老旧小区和59个保障房小区，覆盖全区住宅小区总数的70%。

## 缴费难服务差 死循环如何破

调查发现，一些旧小区引入物业后，管理运营情况仍存在困境，如成立业主委员会的比例不高，物业费面临提价难、收缴率低等问题。

在南京市，有的改造后的小区后续管理不到位，仅实现基本保洁、停车、绿化、安保等无人管理。有业内人士透露，老旧小区整治后，引进市场化物业的不到10%，已经成立业委会的只有20%左右。“没有业委会，大家意见不统一，谁也做不了主。”

随着对物业服务质量要求的提高，管理成本相应增加，提高物业费成为一些老旧小区的突出矛盾。“有些小区规模小，甚至不到1万

平方米，不少居民对物业服务不满意、拒交物业费，导致物业管理公司入不敷出、常年亏本。”上海一家国有物业管理公司负责人大倒苦水。

“物业费不提高，反过来又影响物业服务的质量，形成恶性循环。”河北省衡水市方舟物业服务有限公司总经理吕研说，很多老旧小区居民缺乏服务交费观念，这让部分小区物业管理难以持续。“改造社区及后期维护必定会增加费用，钱从哪儿来是个难题。”龙湖智慧服务公司有关负责人表示。 摘编自 新华视点

## 律师声明

北京盈科(上海)律师事务所依法接受上海派米雷投资(集团)有限公司(以下简称：派米雷集团)的委托，指派本所郭艳萍律师发布如下声明。

根据派米雷集团反映的情况及提供证据显示：2019年8月，经投资人举报，发现网上有“派米在线”线上、APP投资平台假冒派米雷集团商号、冒用其公司注册商标、虚构互联网金融资质，虚设投资项目，非法向公众公开进行募资，试图让投资人认为“派米在线”与派米雷集团业务混同。上述假冒、冒用、虚构的行为，已经严重侵犯了派米雷集团利益，同时已经触犯国家法律。依据上述情况，本律师代表派米雷集团声明如下：

派米雷集团及旗下子公司从未开发任何线上及APP投资项目，“派米在线”所有资质均是假冒。目前派米雷集团已经会同本所律师采取措施追究“派米在线”及其关联企业、子公司的法律责任。

特此声明！

北京盈科(上海)律师事务所