

社·区·话·题

业主大会遭遇“鸠占鹊巢”

宜德苑小区业主动用维修资金竟“师出无名”

□ 实习记者 刘琳

居民未入住 业主大会从何而来？

位于古宜路上的金银岛商铺和宜德苑住宅小区同属一个开发商建造，根据当时的建造规划，地下车库、中央空调等设备为两家共同使用，所有车辆由同一个大门进出。2006年宜德苑小区居民开始大批入住，当小区业主按照程序想要申请成立业主大会时，却被告知：宜德苑已经有了一个业主大会了！这是怎么回事？

一头雾水的业主们经调查才得知，在宜德苑小区居民尚未入住前，先期建造的金银岛商铺小业主已经成立了一个业主大会，并取名为“上海市徐汇区金银岛宜德苑业主大会”。这样一个冠名“宜德苑”的业主大会是否名正言顺呢？在询问了上海市房地局和徐汇区房地局等部门之后，业主们得到的答案是：金银岛商铺和宜德苑小区共用

配套设施设备，因此只能成立一个业主大会。宜德苑小区的业主可以通过增补或改选的方式，加入到金银岛宜德苑业主大会中去。

这个结果让宜德苑小区业主很难接受，他们认为，“宜德苑”这顶业主大会的帽子戴得既名不正又言不顺。第一，根据《物业管理条例》第十二条规定：业主大会应当有物业管理区域内持有1/2以上

徐汇区宜德苑是一个高档小区，2006年入住。根据《物业管理条例》规定：首套房屋出售并交付使用满两年的，应当召开业主大会。然而当宜德苑小区业主主要筹建业委会时，得到的答案竟是：宜德苑已有一个业主大会了……



■宜德苑小区目前现状让业主们很烦心

刘琳 摄

投票权的业主参加，然而，在宜德苑小区居民尚未入住的情况下，业主大会如何成立？第二，该业委会5名成员全部为金银岛商铺小业主组成，又如何能够代表宜德苑全体业主的利益？

利益无保障

巨额利息无人监管？

由于金银岛商铺业主流动性极

大，很难保证业委会的正常运作，就连业委会主任也卖掉产权“跑路”，导致宜德苑小区业主有苦难言。

6年内，宜德苑小区无法动用维修资金，“我们自己的钱放到一个毫不相干的业委会口袋中，该如何使用？”如今，楼房走廊墙面肮脏，木栏杆开始腐烂，小孩玩耍存在很大的危险。然而，面对高达十几万的维修预算，这让小区所在的古宜居

民区的党总支书记也颇棘手。

据宜德苑小区业主介绍，小区维修资金近500万元，即便按照银行一年定期利率3.5%计算，每年利息至少可达15万元，然而如今每年进入业主口袋的活期利息总计只有2万元左右。在长达6年期间，小区业主们的维修资金没有被保管好，这在业主之间引起了更大的不满。

楼市不景气展会成秀场 业主扮成“麻匪”维权



■打出标语的业主扮起了“麻匪”

网友供图

在一年一度的南京春季房展会上开发商企业云集，一些“有话要说”的业主当然不会放过这样的好机会。就在今年春交会开展的第一天，数十位业主排列成整齐的方队，领头者头戴“死神”面具，高喊着“退房退房”的口号出现在展会现场，惹得不少市民和诸多媒体纷纷驻足观望。

时隔两天，房展会现场又来

设备不共用

“帽子”何时能归还？

金银岛宜德苑业主大会当初能够成立的条件是：金银岛商铺和宜德苑小区共用配套设施设备。但实际情况是，虽然有公用设备，但是却不能共同使用。小区地下车库已被开发商出租售卖，中央空调也只有金银岛商铺使用，小区居民从未用过，也即以明确共用配套设施设备管理、维护责任。另外，金银岛商铺和宜德苑小区由两个不同的物业公司管理，属于不同的物业管理区域，一个业委会怎么能够管理两个业态完全不同、属于不同物业管理区域的小区？

金银岛宜德苑于2006年成立业主大会，至今从未进行换届改选。按照规定，该业主大会今年将面临换届改选，“我们希望能够通过合法程序把宜德苑的‘帽子’还给我们，成立我们自己的业主大会，真正维护我们的利益。”

记者为此采访了田林街道住宅小区综合管理办公室，相关负责人相当重视业主们的诉求，他们表示，街道和房管办将从中起到协调指导的作用，当务之急是根据《上海市住宅物业管理规定》第七条，明确金银岛商铺和宜德苑小区是否具备划分为独立的两个物业管理区域的条件，如果这个前提成立，街道将根据《管理规定》第九条指导双方业主办好相关手续。



摄·画·实·说

虹口区紫虹嘉苑住宅小区，多到泛滥成灾，居然天天停放在小区健身苑，这让晨练的业主们很无奈，自然无法放开手脚锻炼，因此意见颇多。

这个小区停车位少、私家车又多，看来是避不开的事实，物业与业委会将如何合理化解“车多车位少，业主晨练难”的矛盾，确实还需要动脑子、挖挖潜力的。

种楠 摄影报道

私家车挤占小区健身苑

既有小区新建立体车库，难！

前期投入资金难落实后期利益分配和管理亦成难题

一直都说上海“停车难”，不久前的一则《关于进一步加强本市停车规划、建设和管理的若干意见》征求意见稿（以下简称《若干意见》），为沪上小区通过内部挖潜缓解停车矛盾撕开了一道“口子”。可有市民担心，立体车库真要建起来了，后续管理的一大堆“烦心事”可怎么办？

资金难以落实

记者在实地调研中了解到，既有小区立体车库的改造面临诸多问题，首要问题便是规划的变更修改及重新批准。也即是说，既有小区新建立体车库将减少小区绿化面积，需经绿化部门审核；涉及大面积更改用地性质的，需规划部门批准。

“最重要的，这笔改造的钱由谁来出？”一名物业经理说，从小区维修基金里面提取？没车的业

主多半会反对；由开发商来出？房子已经交付使用那么长时间，开发商才懒得花这笔“冤枉钱”；政府补贴？上海那么多既有小区，政府补贴得过来吗？

业主众口难调

上海市物业管理行业协会有关专家指出，在具体改造中尽管可能会有专项补贴，但也仅是“杯水车薪”，顶多就是启动资金而已。真正解决问题的，还得靠全体业主将小区的户外广告收入、停车费等公共收益拿出来，支持小区停车设施的改造。

沪上一家专门从事立体车库机械装备生产、组装的公司负责人向记者透露，以上海为例，成功实施车库立体式改造的一般都是一些“单一业主”，如：政府机构、公司企业以及公共建筑等，鲜有普通既有居民小区的身影。

收益如何分配

然而，横在小区立体车库改造面前的，又岂止投入资金这道“槛”。记者在采访中了解到，既有小区立体车库的改造，资金来源固然重要，但大家更关心的，还有日后车库的收益分配和运营管理的问题。有的小区业主提出，应当秉承“谁投资、谁收益”的原则，亦即，只要改造的费用是由公共收益中支取，日后的运营收益就应当由全体业主所共有。而物业公司一方则提出，小区停车设施改造后，安保、管理、维护等成本应该由谁来承担？

有物业管理方面的专家就此指出，物业公司管理立体车库的成本，其支付来源于一定比例的停车费收益，但“小区立体车库的改造，不应成为物业公司喊涨物业费”的借口。”

杨冬（摘自《新闻晚报》）

上海千余业主投资“购房返款” 笃信“包租稳赚”却被骗数亿元

上海四个商贸项目楼盘，业主购房一年后，临近铺面开张时却发现，原本“包租稳赚”的铺子，成了空中楼阁。开业、退楼都成了走不通的路。千余户业主数亿元资金难道都打了水漂？

这四个项目是“上海滩大厦”、“兴宇大酒店”、“中华商城”和“金山义乌小商品城”，大部分人签下合同购买或租赁商铺，是在一年前。四个项目的业主合同不同，金山义乌小商品城、中华商城业主手里的都是租赁合同，而兴宇大酒店、上海滩大厦业主签的大多是买卖合同，采取售后包租的形式，委托经营管理期限是20年。共同的约定是，返租期间，第一年返还总房款的8%，第二年9%，第三年提高到10%。第三年后，允许无条件“原价回购”。这个看来“只赚不赔”的承诺是当时让许多人动心的理由。

虽然在和业主的见面会上，

四兄集团的一位“负责人”还在要求“再给公司些时间”，但公司资金链断裂的传言已经让业主们等不下去，他们找到了房管部门。上海黄浦区房管市场管理科工作人员解释说，没有发现房屋的抵押状况，业主们自己也有疏漏。

工作人员介绍，“你们合同签订以后，没有到商品房交易管理中心去登记，我们房子以登记为准，你没有登记，说白了你没法被保护。你如果登记的话就知道，这个房子不能登记，因为有抵押，你抵押不撤销的话就不可能帮你办产权证。”

上海市公安局参与案件办理的郭警官介绍，案子还在查，涉及到人比较多，不光是金山、黄浦、静安区都有，所以说没那么快。总之是尽量帮业主减少损失了。律师则表示，类似的案件越来越多，是时候该给投资者们敲警钟了。

王娟（摘自《广州日报》）

租客讨不回租房押金纵火泄愤

业主出租房屋不可随意

在螺丝刀上，点燃毛巾，伸进空调里。很快，整个空调燃烧起来。见火势越来越大，陈某害怕起来，但已无法扑救。陈某转而打算把空调拆下来，情急中却又引燃了窗帘。不知所措的陈某在卧室和客厅来回奔跑，最后见火势太大，吓得匆匆逃离。幸好邻居及时发现后报警，

火情才被消防队员赶来扑灭。陈某回家后把实情告诉妻子，并在妻子的陪同下到派出所自首。

到案后，陈某向检察官交代，去年4月，他们夫妇在浦东一小区租房，合同到期日为2012年4月3日。今年1月，陈某告诉房东自己已另买新房，要提前搬离，双

方约定3月3日上午10时碰头结算房租等事宜。

到了约定的这天，房东检查房屋及室内物品后，提出要陈某支付门框修理费、房间打扫费及水电费等700元，且由于陈某提前搬走，属于违约行为，所以2000元押金不能退还。陈某则认

为合同上说好只要提前告诉房东并经过她的同意就不算违约，为此两人大吵大闹一番，不欢而散。

临走时，陈某顺手拿走桌子上的房门钥匙。在回家路上，他又接到房东电话，觉得遭到对方嘲笑。回家后，他气得茶饭不思，晚上决定报复房东，把屋内空调烧坏，让房东得不偿失。于是，他于次日凌晨回到屋内纵火。经鉴定，屋内的空调、电视机、家具、橱柜、窗帘、墙面等都被过火或熏烤，直接经济损失有数万元。 孙云

多维世界

责任编辑：金霏

微博：

http://xinmin.

cn/jinfei

邮箱：

jenniferking@126.com

热线电话：62791234-265

社·区·动·态

排摸清理

无主建筑垃圾

瑞金二路街道长乐社区居委会对社区内的环境加强管理，各块长在每天走访社区中，发现无主垃圾就及时排摸，找到垃圾倾倒者就及时同物业联系。

但是，社区内在晚上偷倒的无主建筑垃圾一直是困扰社区卫生的一大难题，在清明假期中，块长发现瑞金一路99弄内有偷倒的建筑垃圾，弄内有一所幼儿园，每天有儿童进出，这必然严重影响儿童和社区的环境卫生。

最后，在街道城管科的支持和帮助下，及时派人 and 铲车清除了垃圾，确保长乐社区的和谐、环境的优美。

居民联手

铲除黑色广告

黑色小广告一直是小区内的顽症，这项内容作为一项重头戏也列入了华晶居委会整治的内容之一。

近日，华晶居委会就组织所有的楼组长、大组长、党员志愿者、居委所有工作人员及物业相关人员，兵分七路，分批包干，在小区内的各个角落开展整治行动。此次活动中，该居委对黑色广告和地面散落的白色垃圾进行了地毯式的整治，整治效果明显。

清洗水箱

确保用水安全

进入四月，将是各类传染疾病的高发期，为了确保爱博地区居民用上卫生、洁净的自来水，新虹街道社区生活服务中心物管办近期对爱博地区二次供水设施的水箱进行了集中清洗和检修。

本次需清洗的水箱多达51个，且涉及的范围广，为确保清洗过程中尽量不影响居民的正常用水，物管办对各小区分别拟定了水箱清洗、检修的时间和人员配置方案，张贴了水箱清洗告知书，同时，制定了停水应急预案，保证本次工作有序、顺利完成。

业·委·会·主·任·札·记

物业费调价 我有话要说

长宁区虹桥路街道古北国际花园业委会主任 钱亮

这次我们小区召开全体业主大会，顺利通过了物业费的调价，得到了89%的业主同意。特别让我们业委会感到欣慰的是，一些投反对票的业主看到公告后说：“涨价总是不开心的，但是看到大部分业主同意，我尊重大家的意见。”

这番话让我们业委会非常感动，其实我们业主是非常通情达理的，他们对自己小区里的生活环境、卫生保洁、治安保卫等，有高标准、高标准，是合情合理的。物业公司只有认真、负责地做好小区工作，才会得到广大业主的支持和理解。这次物业费的顺利调价，就是广大业主对物业公司这几年来的工作给予充分肯定。

我们业委会一方面要听取业主合理要求、意见，维护业主的权

益，另一方面也要理解支持物业公司的工作。只有业主与物业互相尊重、互相配合，才能把小区管理好。物业管理得尽心安心，业主居住得舒心开心。

我们基于这样一个理念，首先和物业公司沟通交流，达成共识：物业公司必须维护业主的利益，业主是小区的主人。明确物业公司是全体业主聘请的大管家，不再属于哪个前期开发商。其次，我们要求物业公司账目合理清楚。我们小区采用的是“酬金制”，对各项费用监督核查较简单些。但是，业委会仍聘请第三方财务公司每年进行审计，并张贴审计结果向全体业主公示。我们还要要求，物业公司要根据本小区的业主特点与需求，进行个性化的管理和服务。

这几年的业委会工作，我个人的体会是，在维护业主利益的前提下，也要充分理解物业公司的苦衷，了解物业的难处，更要让物业公司有一个生存的环境，让他们安心地在小区工作，尽心地为业主服务。

这次小区物业费调价的顺利通过，还与小区保安、管理维修人员相对稳定关系较大。有些人员在小区已工作了6年，许多业主很熟悉他们，很信任他们。

物业公司的员工安心了就会认真工作，业主就有了一个清洁卫生安全的居住环境，得益的还是我们业主。所以说，要把物业公司当作小区的一个重要组成部分，把他们当作我们小区大家庭的一份子，只有大家一心才能共同把国际花园管理好。