

# 城区七成小区没有业委会

## 房产和住房保障局：“居委搭台，业主唱戏”的做法值得推广

物业是小区的“大管家”，作为业主的代表，业主委员会直接代表了大多数业主的利益。然而记者近日在临沂城区调查时却发现，市区不少小区都没有业主委员会。临沂市房产管理局有关人士透露，目前临沂有业委会的小区还不到全部小区的 1/3。

### 1.短命业委会 五个月便夭折

砚池街上有个生资小区，因物业撤出了小区，小区的管理一度陷入混乱。

2010 年 4 月底，7 位居民自发组建一个业主委员会，试图对旧小区进行改造。成立之初，他们计划为小区安装摄像头、规划停车位等，但是好景不长，因涉及到“每户该出多少钱”的问题，业主委员会的工作得不到居民的支持。今年 9 月份，成立了 5 个月的业委会夭折了。

当时出面组织成立业委

会的张主任满腹委屈。他说，当初他和其他几个居民的意见是好的，最初也获得了支持。后来，在改造车位的问题上，业主观点难以统一，业委会最后“骑虎难下”，工作实在无法开展了。

该小区一位老大爷就对记者说，“为停个车，好好的绿化带被破坏了，我们很多老同志都觉得这么做不妥。”这位老大爷说道。另外，业主委员会收钱后资金是怎么用的，并没对业主公示，总感觉像是一笔糊涂账，小区居民说。



居民正在投票选举业委会成员

### 2.盼组建业委会 却无人张罗

10 月底，家住金雀山路与通达路交会处南的兰山区物资局家属院的张女士反映，小区只有两栋楼，48 户居民，因为住户少致使一直没有物业愿意进驻，小区一直只有一位大爷帮忙看门打扫卫生，后来老人辞职后，小区就陷入“管理真空”。

沂州路与考棚街交会处的井神楼子小区因为没有物业，年年供暖泡汤。小区多年前有物业，后来撤走了，小区

就拉圾成山，治安混乱。

记者在采访时了解到，这两个小区的居民虽然迫切希望组建业委会，但却没有肯出面张罗事儿的人。“这些房子既有租住户，也有外来户，左邻右舍的都不是很熟悉，没人肯出面操心啊！”几位居民一席话道出了小区组建业委会的难处。

在这种局面下，这两个旧小区只能继续着无人管理的尴尬局面。

调查>>

### 有业委会的小区 仅占三成左右

记者对临沂各大小区业主委员会的现状进行了调查，发现仅有个别社区性质的小区和新建住宅小区存在业主委员会，而一些老单位的家属院、老旧小区、大多数并业委会。

临沂市房管局物业科王姓工作人员告诉记者，临沂市纳入物业管理范围

的大约有 170 多个小区，但是只有 40 个小区的业主委员会有完整的材料，近期又有一些小区陆续交来材料，目前有业委会的也已经达到 70 份左右，占不到 1/3，这还不包括那些没有纳入物业服务范围的小区。

该工作人员告诉记者，业主委员会非常重要，

一方面可以为业主到处奔波，另一方面可协助和监督物业。他已经向房管局领导提出建议，建议下一步临沂市所有的小区都要成立业主委员会。“业委会的权利非常大，协调监督是其责任和义务，如有业主不缴纳水电费，业委会成员就可以出面协调。”该工作人员称。

说法>>

### 各方服务职能还有待加强

成立业委会为何这么难？市房产和住房保障局有关人士认为，业委会缺失主要有两个原因：一是房地产公司、物业公司不积极。目前很少有房地产公司、物业公司主动协助成立业委会，二是某些小区业主缺乏配合意识，即使有积极的业主组织大家筹备业委会，很多业主也不愿参加。

而根据《山东省物业管理条例》有关规定，城市街道办事处负责协调物业管理与社区建设之间的关系，协助有关行政管理部门对物业管理活动进行监督。居民委员会根据有关规定对业主大会、业主委员会进行指导、协调和监督。而在现实工作中，部分居民委员会日益遭遇行政色彩浓厚、服务功能弱化的尴尬，无力从事业委会筹备等工作。

临沂市房产和住房保障局有关人士介绍，北城新区大官苑、柳青苑等社区，都会定期召开业主大会，业委会对小区的管理拥有一定的话语权。“居委搭台，业主唱戏”的做法，在不少城市都有先例。在临沂，这种方式暂没有得到广泛推广，但在一些社区试点时，却很成功。

文/本报记者 付茜