# 业委会成立难？看佛山这个老旧小区如何破局| 佛山物管条例解读

目前佛山共有1957个物业小区，仅39.8%的小区成立了业委会。《佛山市住宅物业管理条例》（以下简称《条例》）将于四月起施行，届时业委会成立条件会有哪些变化？如何监督业委会运作？

3月25日上午，佛山市住建部门代表、市人大代表、业委会代表等上线佛山电台节目，共同探讨小区业委会成立难如何破解。

问：业委会为何成立难 ？ 《条例》实施有哪些变化？

佛山市住建局房屋和物业管理科主任科员江飞表示，造成业主委员会成立难的主要原因包括业主参与积极性不高、物业公司不愿配合，筹备组无法取得业主清册、传统纸质表决方式参与度低且易造假、部分规模大的小区难以达到启动条件等。

针对这些问题，《条例》作了制度设计：

●在第10 条增设一款启动条件，增设了“首套房屋交付满两年，且交付面积占比 30%以上”这一条件；

●在第13 条第二款明确，当有关单位不配合，筹备组拿不到业主清册时，可以申请镇街协助不动产登记部门无偿取得业主清册；

●在第5 条明确由市住建部门建设物业管理信息化系统，在第16条第二款明确信息化表决也是一种合法的业主大会形式。

问：《 条例 》 规定，业主大会可采用集体讨论、书面征求意见或者信息化方式等表决事项。佛山是否已推出相关信息化平台？

江飞介绍，佛山市住建局在2017年上线了“佛山市物业管理公共事物综合服务平台”的投票功能，通过“手机实名制验证+产权验证”来鉴别业主身份，实现准确识别、快速决策。系统推出后受到业主广泛关注，一批事项在系统上顺利表决，尚无一例表决结果受到业主投诉或质疑。

去年底，市住建局投资1千多万，开发建设智慧住建系统。这套系统涵盖了房屋全生命周期的管理。其中智慧物业包括业主向物业报事、业主投诉物业服务、业主与业主沟通、小区事务表决投票、维修资金管理、公共收益管理等内容。

系统将采用人脸识别+大数据+区块链等先进技术，确保业主决策渠道畅通，决策过程透明公开，决策结果客观、可信。

问： 根据 《 条例 》 ，业主委员会应履行哪些职责？

江飞介绍，《条例》第18条明确了业委会是业主大会的执行机构，要认真履行法定职责。《条例》还规定了9项具体工作，包括：制订紧急维修方案；依业主大会的授权，管理小区公共收益；调处小区业主间、业主与物业间的矛盾、纠纷；组织开展业主满意度调查等。

问： 如何监督业委会运作，确保业委会代表业主利益？

江飞介绍，《条例》第20条进一步收紧业委会候选人的候选资格，有下列行为之一的业主，不得成为业主委员会组成人员的候选人：

●欠缴住宅专项维修资金的；

●候选人产生办法通过之日前两年内，违反约定连续欠缴物业服务费三个月以上或者累计欠缴物业服务费六个月以上的；

●在本物业管理区域内违法进行装修、改建、搭建或者改变房屋用途的；

●在本物业管理区域内违法占用或者故意损坏共用部位、共用设施设备的；

●损害业主共同利益的其他行为的。

第19条明确业委会应当签订履职承诺书，在第22条明确居委会对业委会的事前、事后监督措施，在第23条增设了业委会委员的禁止行为。

问：居委会在业委会成立过程中应发挥哪些作用？

《条例》规定，居民委员会、村民委员会协助区政府房地产行政主管部门、街道办事处、镇政府，做好辖区内物业管理工作，依法对设立业主大会和选举业主委员会等给予指导和协助。

佛山市人大代表、禅城区石湾镇街道莲峰社区居委会委员霍燕萍表示，《条例》实施后，居委会将按《条例》规定，坚持党建引领、强化共建共治，积极推动业主委员会的成立和换届等各项社区治理工作，努力建设高品质和谐宜居生活社区。

案例：业委会成立，老旧小区换新颜

去年11月11日，禅城区南浦新村小区业委会正式成立，这是全市首个由小区党支部推动成立、小区党支部书记和业委会主任“一肩挑”的业委会。

南浦新村由周边四个片区组成，共20座楼宇，有820多户2800多位居民。小区此前物业管理不到位，长期存在卫生环境、停车、社会治安等问题，群众怨言很大。

去年3月，南浦新村小区成立党支部。在党支部的推动下，小区业主委员会筹备小组成立，首次业主大会从9月29日至10月29日以书面征求意见的形式召开，最后13名热心小区事务的居民以近80%的表决通过率成为业委会成员，小区党支部书记还兼任业委会主任，实现“一肩挑”，为“支部建在小区上”探索出基层治理的新路径。

南浦新村党支部兼职副书记、业委会副主任区惠娘表示，自己在小区住了十几年，看着小区这些年遗留了不少历史问题，深知要解决并不容易。小区成立了党支部、业委会后，小区治理有了带头人，面貌有了很大改善，实现“一月一小变，一季度一大变”，当前小区还在物色物业管理公司，希望进一步提升小区物业服务水平。

搜狐网2021-03-25