

杭州一小区,九人业委会五人已辞职

业委会成员大量辞职在杭州司空见惯,拱墅区的好经验值得推广



三分钟学会在杭买房
扫码“购房宝”小程序

有小区业委会成员全体辞职 有小区业委会改选仅2人报名

中国物业在线老总、杭州小区第三方服务专家娄云林说,据他了解,杭州不少小区甚至出现了业委会成员全体辞职的现象。

“像拱墅区的北海公寓、下沙的晨光国际和保利东湾,上一届业委会都是集体辞职的。”娄云林表示,还有一些小区,前任业委会集体辞职后,到现在还没有成立新一届业委会,“比如西湖区的华海园、下沙的碧桂园、拱墅区的文澜阁等。”

还有一些小区提前改选业委会,在任期还未届满的时候就早早退出。

有些小区连业委会选举报名人数都凑不满。位于杭州城北的名城公寓小区,前不久刚刚进行了业委会换届选举。虽然选举前在小区里广泛宣传,动员业主们积极报名参选,但直到报名截止,仅有2位业主报名。已经交付3年多的江干区一大型小区,业委会报名公告张贴了15天,总共2500多户的小区仅5人报名,未达到筹建业委会的人数标准,至今未能成立业委会。

辞职的原因多种多样 业主的不理解最伤人心

纵观这些业委会成员辞职的原因,总结起来主要有这么几条。

一是业委会成员内部意见不统一,M女士很大程度上就是因为这个原因辞职的。“业委会成员立场不一致,导致工作没法推进;业委会内部有具体分工,但有的成员爱动嘴皮子,真要干活却推三阻四。”

二是跟物业公司斗争的时候遭遇骚扰。

一位不愿意透露名字的某小区前业委会成员表示,业委会成立后盘点小区家底的时候,发现物业账目有很多可疑之处,把很多小区公共经营性收入划归物业账下,因此跟物业交涉,没想到物业公司此后经常派人半夜敲他家的门,在小区里散播他的谣言,导致生活受到了很大的影响,最后不堪其扰,辞职了事。

三是业主不满或要求罢免业委会。每到小区物业选续聘的时候,有的业主想引入好的物业,有的业主不想涨物业费,无论最后选哪家物业,总有一批业主持反对意见,说业委会拿了这家物业公司好处,什么难听的话都有。很多业委会成员因此心灰意冷。

拱墅区邻里社区治理辅导中心的一位工作人员表示,目前杭州大多数小区的业委会工作都是公益性质,大家不拿钱干活。“但业主们往往看不到他们做的大量工作,只看到有哪些地方没做好的,进行抱怨。”此外,从她接触的小区情况来看,业委会的组织还是没有规范和保护起来,业委会委员在工作中能完全胜任的小区不多,相关指导部门的培训还是不够。

破解业委会工作困境 这些好经验值得参考

那么,如何破解业委会工作中遇到的种种困境呢?

拱墅区在这方面有不错的探索。去年拱墅区出台《拱墅区住宅小区业主委员会评议办法(试行)》,对业委会工作进行打分评议——满分为100分,按五大规范标准考核,即自身建设25分,业务运作35分,物业监管15分,协同共治15分,精神文明10分;评议结果95分以上为示范型,70~95分为规范型。

拱墅区会针对评分情况,五大类事项哪个得分低,就以此制定解决方案,对业委会开展精准指导,进行专项业务能力提升培训,提高业委会履职能力。

获评2018年拱墅区规范型小区业委会的富越香郡业委会,其做法或许可以给其他小区业委会一些启示。业委会主任李嘉杨说,在他看来,经验主要有以下几点。

首先,业委会成员之间要充分沟通磨合。“我们是小区第一届业委会,大家的出发点要统一,就是要提升小区业主的生活品质,有了互相信任的基础,工作起来就会一条心。”

其次,要摆正业委会的治理理念。“有些业委会的治理理念有点偏激,就是一味把物业放在业委会的对立面。”李嘉杨说,如果业委会纯粹为了笼络人心站在物业的对立面,一开始可能会受业主支持,但是长久下去肯定会导致物业消极怠工,业主不满,最后还是会把气撒在业委会身上。“其实业委会相当于小区的大当家,而物业相当于小区的大管家,两者的工作应该是相互理解、相互支持,共同把小区的品质搞上去。”

再者,要针对业主关心的痛点,每年做好小区计划和预算。“要盘清楚小区的家底,有多少钱,具体怎么用,要针对小区硬件做哪些改造提升等等,这些每年都要做好计划。”比如富越香郡这两年着力打造智能化社区,陆续引入了门禁人脸识别系统、自动化道闸等。

最后,小区经营性收入必须公开。今年年中,富越香郡成为杭州首批24个物业经营性收支信息公示试点小区。“成为试点小区后,业委会每月10日前将上个月的物业经营性收支情况录入信息平台,业主们随时可以上网查询具体金额和项目。”这个信息公开后,业主质疑业委会的声音少了一大半。

本报记者 徐叔亮

M女士是杭州城东新城某小区的业委会副主任,做为小区交付后的第一届业委会,成立两年来,M投入了大量的时间和精力在小区事务上。但最近,她辞去了业委会的工作。算起来,M已经是该小区第一届业委会第5个辞职的成员了。

业委会工作难做,这已经是业内公认的事实。业委会成员大量辞职,在杭州也司空见惯。

钱江新城公寓 首付40万元起



中豪·湘和国际

项目咨询:15258801572

项目区位:钱江新城

主力户型:约36m²(微LOFT)

项目总价:约90万

物业类型:公寓(精装)

交付时间:2021年7月

项目简介:项目位于钱江新城,近邻85

万m²的江河汇综合体,距离地铁6号线昙花庵路站(在建)仅约100米,2站可直达亚运村。项目集商业mall、国际写字楼和国际SOHO公馆于一体,目前在售建面约36m²精装V公馆,3.6米层高。项目不限购不限贷,总价90多万元,首付40多万元即可拥有一套“世界级滨水区”的公寓。



格林公馆

项目咨询:18505815761

项目区位:上城区

主力户型:43m²~79m²

参考价格:150万元起

物业类型:公寓

交付时间:2020年6月

项目简介:项目位于市中心老浙大横路

31号,庆春路浙医一院东面,地铁2、5号线可达,项目周边还有浙二、邵逸夫、市一、市三、红会等医院,是目前整个杭州在售酒店式公寓中地段最好的产品之一。该项目主推面积43m²一房和46m²两房(两房全明户型),总价150万元起。周边同类产品偏少,老小区众多,无论出租还是自用,都是不错的选择。



天悦江湾

[江干区]

公寓/主力户型约45m²~55m²

参考价格:150万元起



绿城·观云小镇

[湖州德清]

住宅/主力面积75m²~400m²

总价:120万元起



东哲云邨

[拱墅区]

公寓/建筑面积约45m²~55m²

总价:120万元起



来电咨询更有机会享额外优惠



扫一扫关注
公众号
了解更多房源



“找好房”
微信群客服
扫码加好友入群