

《我们小区的280棵树去哪儿啦》后续

# 跨行政区成立业委会,这道难题待解

## 卓悦华庭小区内的不同楼幢,分属临平区和上城区的社区管理

本报记者 李毅恒 徐叔竞

我们小区的280棵树去哪儿啦?最近,位于杭州城北临丁路的卓悦华庭(即卓越蔚蓝领秀二期、三期)因业主发现小区少了280棵树而成为焦点,钱江晚报·小时新闻也对此进行了报道。

在不少业主看来,前期物业对小区绿化维护不力,导致了部分树木枯死。因此,小区业主迫切想要成立业委会,对物业进行监督。

然而,卓悦华庭非常特殊,一个小区分属两个区管辖,其中1~13幢属临平区周杨社区,14~16幢属上城区华鹤社区,涉及到跨行政区域,这给小区业委会的成立带来了困难。

### 地块出让时为两宗地 分属不同的行政区

据了解,卓悦华庭当初地块出让时,分为两宗地挂牌。卓越集团分别于2014年1月拍得由杭州国土挂牌出让的江干区长睦单元R21-11A地块,2014年3月拍得由余杭国土挂牌出让的余杭区R21-11B地块。在先后拍得两个区属土地后,卓越集团采用了统一设计,后根据地块属地性质各自在江干区、余杭区进行立项、竣工验收、备案。

这也导致卓悦华庭交付一年多,直到今年才确定下来分属周杨社区和华鹤社区管理。

由两宗地块合并打造成同一个小区的现象,在杭州并不少见,比如城东的金色黎明小区。但因为金色黎明一期和二、三期之间隔着市政道路,物业管理区域相对独立,因此金色黎明一期成立了单独的业委会。

卓悦华庭却有特殊性,虽然也由两宗地块合并打造而成,但1~13幢和14~16幢之间没有市政道路的阻隔,整个小区属于同一个物业管理区域,理应成立同一个业委会。

按照杭州市现行的物业管理条例,一个小区交付并达到成立业委会的条件后,由小区业主递交《关于筹备业主大会的申请书》(以下简称《申请书》)给所属社区,并委托向上递交给所属街道,同时抄送一份给所属住建局。如果符合规范,街道将给予指导意见,社区出面成立筹备组,开始为业委会成立做准备。

但由于卓悦华庭小区分属两个社区管辖,第一步就存在由哪个社区出面成立筹备组的问题。

### 跨行政区域成立小区业委会 卓悦华庭目前面临3个问题

临平区周杨社区冯书记说:“像卓悦华庭这样跨行政区域成立小区业委会的案例,我们是第一次遇到。”上城区华鹤社区韦书记也表示,卓悦华庭小区成立业委会,目前主要面临三个问题。



卓悦华庭

首先,不同的行政区域,对于小区业委会成立的相关规章制度存在一些细节差异,“在目前没有具体相关条例的支持下,需要两个社区以及所属街道讨论出一个框架。”

其次,卓悦华庭小区成立业委会,面临业委会成员的人员配比问题。因为分属不同行政区域,1~13幢和14~16幢虽然同在一个小区,但两者的房价和物业费标准都是不一样的,业主的诉求也不尽相同。“虽然所属华鹤社区的只有3幢业主,但他们也有资格进入业委会,代表这3幢业主提出意见以及作出决策。”根据《杭州市业主大会和业主委员会工作指导规则》第三十四条规定,业委会由业主大会会议选举产生,由5至11人单数组成。卓悦华庭小区若成立业委会,这些人员配比如何分配,也尚未有答案。

再者,对于小区召开业主大会及成立业委会,这部分筹备经费会由开发商承担。这笔经费通常是打到所属街道的第三方账户,再根据需要拨给业委会。像卓悦华庭小区这种情况,这笔筹备经费资金由哪个街道代为保管?“这些问题目前都还不明确,需要通过两个街道商量后解决。”

对于卓悦华庭业主想要成立业委会的诉求,双方社区都在积极处理。华鹤社区韦书记说,目前已经接到卓悦华庭上城区部分的业主提交的《申请书》。

9月27日,周杨社区邀请所属街道及临平住建部门的相关工作人员,一起就卓悦华庭小区成立业委会的事宜开会讨论,冯书记说:“我们把具体问题向上级职能部门反映了,希望尽快有好的解决办法。”

### 延伸阅读

#### 相江公寓只有一个业委会 却有两家物业公司

除了卓悦华庭这种一个小区分属两个行政区域管辖、需要跨行政区域成立业委会的特例之外,杭州还有个个别小区的业委会也很特殊——位于上城区九堡沿江的相江公寓和铂金海岸,两个小区分别由绿城物业和滨江物业管理,但小区目前是同一个业委会。

之所以两个小区是同一个业委会,是因为铂金海岸其实是相江公寓的最后一期产品,由滨江代建。2019年铂金海岸交付,滨江物业也顺理成章地作为前期物业接手管理该小区。

铂金海岸与相江公寓前几期之间隔着小河道和市政道路,相对独立,而且两者的物业管理公司也不一样,基本处于各管各的状态。不过,由于相江公寓当初销售时承诺配套的泳池、会所都位于现铂金海岸园区内,且泳池、会所都建成于滨江代建之前,并且铂金海岸的实际备案名为相江公寓境心苑,因此两者之间仍有剪不断理还乱的关系。

去年底今年初,相江公寓第三届业委会选举成立,公告中显示,相江公寓与铂金海岸共同成立业委会,在业委会成员配比中,相江公寓业主5人,铂金海岸业主2人。

徐叔竞

## 9月二手房成交量或跌破4000套

本报讯 9月杭州二手房市场进入“速冻模式”。截至9月28日,杭州市区(不含临安)二手房共成交3502套,预计9月最终成交量将跌破4000套,同比去年9月成交量下跌约60%,略高于2018年9月的3330套。

成交量骤减,对于急售的房东来说无疑是种打击,为了能顺利出售,降价是最好的办法。

以此前的网红盘西溪公馆为例,目前在贝壳找房App上的挂牌房源已多达177套,大部分房源的挂牌单价已经调整至4.5万~5万元/m<sup>2</sup>之间,相比上半年5万~6万元/m<sup>2</sup>的挂牌价,已经下跌了10%以上。

不过,成交量的锐减尚未导致普遍的降价,大多数小区的挂牌价并没有明显的下调。据钱报记者统

计,9月以来上调挂牌价的小区甚至超过了下调挂牌价的小区数量。可见房东和购房者的预期存在较大分歧,将僵持较长一段时间。

链家资深经纪人张龙认为,若成交量持续数月保持三四千套的水平,那么年底的降价房源会大幅增加。

本报记者 吴佳怡