

# 小区物业自管,两年盈利上百万

## 尴尬:业委会没有法人资格 破局:可尝试公司化运营模式

### 小区大事

“小区设施翻新补齐了,停车位比以前多了,小区的文化兴趣小组非常受欢迎……”12月17日,长沙市开福区金色比华利小区业主蒋女士一谈起小区的变化,就止不住话匣子,“小区边上的马栏山,我们以前很少去,只因路太烂了,现在却成了大伙常去的休闲地。”

这一切,得益于业主实施了自行管理。两年前,因原物业公司的合同到期,全体业主投票,决定不再续约。业委会建立了服务中心,开启了小区的自行管理模式。

然而,这种管理模式亦是存在挑战:在法律政策上,相关制度并不完善,很多是摸着石头过河;业委会没有法人资格,在招投标、报税等问题上被掣肘……面对如此尴尬处境,业主自管模式的路,究竟该如何走下去?

■记者 杨昱

#### 【变化】

#### 小区更宜居了 还没有图书馆、电影院

12月17日,记者来到金色比华利小区,这里给人的第一印象是:宜居。小区的植被很茂密,道路也很整洁。楼栋的一楼架空层也被小区加以利用,其中成了小区的公共健身场、棋牌室、图书馆、电影院等,很好地满足了业主们的需求。

走访问,记者遇到了刚泊好车的董先生,他告诉记者,小区的车位非常紧张,经常会堵到消防通道上,但比起自管以前,要好很多。“小区的车位以前是竖着画的,现在改成了斜的,这样多出了很多地方,一定程度上缓解了停车的压力。”

“原物业一直不愿花钱做维护,导致小区很多公共设施损耗得厉害。”董先生说,以前路上的桂花树爬满了白蚁,特别是马栏山上的亭子、木台阶都被啃坏,却无人问津,直到

业委会请来了专家,情况才得到了好转。

随后,记者行至小区背靠着马栏山,看到李女士正带着孩子在山顶平台晒太阳。“平台的台阶以前是用木材砌的,被白蚁啃坏后,大家都怕踩空,就索性不来了。后来,业委会在这里装了石板台阶,消除了大家的顾虑。”李女士说,每到傍晚,小区内许多阿姨还会来这里跳广场舞,场面非常热闹。

“自管前最让我不舒服的是小区垃圾随处可见。”业主蒋女士告诉记者,由于原物业三四天才清理一次小区的单元楼,在小区的路面上、架空层里,随处可以看到垃圾,好友来家里做客,都觉得很不是滋味。现在,小区请了物业经理人来打理,每天都有清洁人员及时处理垃圾,路面自然变得干净了。

#### 【探索】

#### 探索自行管理模式 自管两年盈利上百万

“作为第一届业主委员会成员,大家都是摸着石头过河,通过不断的学习,慢慢地从外行变成了内行。”金色比华利小区业委会主任彭女士介绍,小区是2006年竣工的,占地278亩,共有业主1724户,常住人口达到5000人。2016年5月,业委会从原物业手上接管小区时,账上没有一分钱盈余。

无奈之下,业委会只得先打好框架,制定例会、公章使用、财务管理、档案管理等各项制度,并借助QQ、微信群,及时向业主宣传各种政策,发布各种信息,处理群内业主咨询投诉。同时,建立服务中心,公开招聘物业专业人士,设立客服、保安、保洁、维修、绿化五个部门。财务属小区业委会直管,物业收入、小区公共收入分账运行,收支每个季度按

时张榜进行公示。

“为方便业主购买水电,自管后小区服务中心工作时间延长至晚上8点,就意味着增加了50%的工作时间。”彭女士说,过去小区住改商不需要办理任何手续,想改则改,由此也带来业主投诉的油烟噪声问题。业委会接到相关利害人投诉后,组织经营方和相关业主召开协调会,商量解决的具体办法,同时加强对后续工作的跟进,直至问题得到彻底解决。

小区自管两年来,物业费依然保持1.2元/平方米的价格,业委会充分利用公共资源进行商业开发,为全体业主盈利了107万元,而这些公共收益最终也反哺到了小区的基础建设上。日前,金色比华利小区还荣获了首届中国幸福社区多元共治贡献范例奖。



### 尴尬

#### 业委会没有法人资格

虽然业主自管模式不逊色于“包干式”的传统物业管理模式,可始终有一个尴尬的问题,那就是业委会不是企业法人,而这是长沙很多自管小区普遍存在的问题。

“业主委员会是业主大会执行机构,执行的是全体业主的决定。在实际生活中,全体业主不可能对每一个新出现的问题做到即时表决。”自管小区长沙市芙蓉区东成大厦的业委会主任谈俊表示,经过其调查,业委会成立的难度比较大,其中还有很多在换届中消亡的。

“如果业委会不能成为法人,就无法签订用工合同,无法开发票、报税,万一发生工伤事故,连带责任承担及赔付都成了难题。”谈俊说,从目前的法律上来看,自管的项目、标准、决策的流程及生效条件、资金安全保障、监管等都没有明确规定,自管明显处于法律的灰色地带,许多自管小区选择打“擦边球”也是无奈之举。

谈俊建议政府部门出台相应政策,把自管服务机构纳入社会组织范畴,经民政部门注册登记后,正式成为企业法人,这样也更方便业委会履行其应有的职能。



业主自管以后,长沙金色比华利小区的公共基础设施得到了完善。记者 杨昱摄

### 破局

#### 或可尝试公司化运营模式

12月15日—16日,2018年自管小区经验交流大会暨高峰论坛在长沙召开,交流大会上,长沙东成大厦小区的公司化经营自管模式得到了众专家的认同,这或许是一套行得通的自管模式。提到东成大厦小区,相信长沙人并不陌生,就是那个去年给每位业主发500元红包的小区。今年,经该小区业主大会投票通过,将会给每户业主发红包880元。

“为了解决法人的身份问题,我们成立了代持公司。”谈俊说,之所以成立这样的公司亦是无奈之举,如果今后业委会法人化,代持公司也将结束,这只是个过渡性的做法。

谈俊介绍,在公司化运营中,业委会会聘请物业经理人来负责所有物业的工作,专业人士做专业事;业委会还会在公司设立业委会管理部,主要督

促项目经理协调各项工作。业委会根据小区的情况和业主的诉求,通过每个月的业委会会议,听取物业经理人和业委会管理部主任的汇报和工作检查,来布置工作和任务。另外,业委会还有项重要工作,就是监管好财物。

“有人认为自管后,业委会的工作会增加,其实恰恰相反,我经常闲得没事情干。”谈俊说,大部分工作都被物业经理人和项目管理分担了,业委会的工作就相对轻松,也正是管理得当,小区物业费从1.6元/平方米恢复至1.2元/平方米,物业岗位人员补齐了,物业人员的工资也涨了,还买上了五险。此外,东成大厦小区还将获得的公共收益金,用于自来水供水改造、安装146只高清摄像头、更换了消防水管等10大公益项目。

## 单户资产处置公告

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司拟对郴州华盛麓房地产开发有限公司债权进行处置。截至2018年10月31日,该债权总额为80,093,865.39元(其中本金71,651,152.06元)。债务人注册地址为郴州市北湖区万华岩镇福城新区(郴州火车站西面)。该债权分别以债务人名下位于郴州市武广新区(高铁西站对面)商住用地、房产提供抵押担保,同时债务人股东及相关人员提供连带责任保证。该债权的交易对象为法人、自然人及其他相关组织,并应具备还本付息条件,但国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、国有企业债务管理机构以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人,以及参与不良债权转让的资产公司工作人员、国企债务人或者受托资产评估机构负责人等有近亲属关系的人员不得购买或变相购买该资产。

公告有效期:15个工作日  
受理查询或异议有效期:15个工作日,如对本次处置有任何

疑问或异议请与湖南省分公司联系。  
联系人:马博峰  
联系电话:0731-84122344  
电子邮件:mabofeng@cinda.com.cn  
分公司地址:湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段288号金色地标大厦第26-27楼  
对排斥、阻挠征询或异议的举报电话:0731-84138788  
对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件:liaoqianjun@cinda.com.cn  
特别提示:以上资产信息仅供参考,信达公司不对其承担任何法律责任。  
“该债权的有关情况请查阅我公司网站,网址www.cinda.com.cn。”

中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司  
2018年12月19日