



六年时间 三度发起 一再受阻

小区业委会缘何“难产”？

湖南日报全媒体记者 王振亚

7月3日上午，长沙德思勤城市广场A地块的业主柳艺等人，从雨花区井湾子街道工作人员手里接过硬盖有公章的《不予备案告知书》。空气中热浪翻涌，她的心却一阵冰凉。多少个日子里，她和7名刚选出来的“准成员”，反复奔走呼吁，申请材料换了好几版，微信群聊天记录攒了上千条，但成立业委会还是卡在了备案这道关。

从2020年第一次敲开邻居家门、征集签名算起，这群分散在商铺、公寓、住宅里的业主，为了成立小区业委会，已经耗费了6年时间。

散落在42万平方米的“一盘沙”

柳艺至今记得2012年签下二楼商铺购房合同的那天，销售人员指着图纸上三楼公共阳台说，这里是规划好的空调外机安放区，属于楼下商铺业主的公摊面积。

那间商铺空置多年后，终于等来租户。“租户来到商铺一看，三楼公共阳台已被封死，被改造成办公用房，空调没处安装，立马打消了念头。”柳艺翻着手机里的现场照片，声音里夹带着无奈，“公共区域归业主共有，说占就占了，物业公司竟然管不了。”

比个人利益被侵占更让她寒心的是，小区公共收益那本“糊涂账”。业主邹岩把小区物业公共收益及使用情况公示表拍了照，存在手机相册里：“整个小区2025年的收益减去开支后只有2625.54元，2023年的结余为-79322.88元，2019年的结余为-230765.71元。这么大的小区，户外广告、电梯广告、停车位收费等收入不少，这样的结余不应该。”

这样下去，不成立业委会是肯定不行的。但要把这42万多平方米空间里的陌生人拧成一股绳，难如登天。在这里，开公司的老板，住公寓的业主，租房做电商的年轻人，平日常擦肩而过，连点头打招呼的机会都少。

偏向虎山行！为了成立小区业委会，热心的志愿者们包揽分工，抱着打印好的业主信息表扫楼，向邻居和邻居的邻居打听业主联系方式，一个一个核实身份，一点一点填补名册。很多业主第一次被志愿者敲门的时候，还以为是为上门推销商品的小贩，没啥好脸色。

但是，6年的努力，似乎只证明一件事：成立业委会比他们当初想的更难。那些一起奔走的热心业主慢慢退了群，有的搬离了小区，有的耗没了脾气，仍在坚持的仅剩柳艺、邹岩几人。

横亘在两宗地块间的“一道坎”

德思勤城市广场，A、B两宗地块被一条道路分割，同一个物业公司管理。这里商业综合体、商铺、住宅、创业平台融为一体，构成了体量庞大的复合社区。首次发起业委会筹备时，业主们认为，把A、B两宗地块合并考虑顺理成章。

2020年9月，递交第一份筹备申请，没想到，头一脚就踩进泥坑里。两宗地块共有14栋3416户业主，产权核验、权责划分十分复杂，加之遇到疫情，待筹备组拿到相关文件、初步核对业主名册后，连《业主大会议事规则》草稿都没来得及写完，就已耗时一年多。因推进时效性不足，第一次筹备工作被迫画上了句号。

2024年1月，第二次筹备工作启动。筹备组成员把《业主大会议事规则》《小区管理规约》等核心文件草拟完成，在业主群里前前后后征求好儿轮意见，对重要条款修改了



好几遍。就在大家一鼓作气向前推进时，开发商一纸公函送到了街道、社区：A、B地块共计产权面积427747.06平方米，开发商自持217339.58平方米，自持比例50.81%，不参与A、B地块作为整体召开业主大会和成立业委会的一切工作。第二次筹备，就这样偃旗息鼓了。

不想放弃的业主们抱着材料四处奔走，提出两宗地块拆分，以A地块为单位单独筹备业委会的申请。谁知，开发商又出具说明：A、B地块自来水、燃气、消防设施的布局功能可以独立分区，但A、B地块供电、环网柜均布置在B地块，电力设施不能独立分开。

为核实这一情况，柳艺、邹岩等人一趟接一趟跑相关部门，把图纸翻出来一页又一页核对。经实地核查、多轮论证后，有关部门最终认可了A地块独立筹备业委会的合法资格。那一刻，业主们松了口气，横亘在他们面前的一座大山，终于被搬走了。

看不见的“一堵墙”

2025年3月7日，第三次业委会筹备组刚成立，难题就冒了出来。前期获得的业主信息残缺，需要补全。为此，筹备组成员加上几位志愿者，把工作之余的时间都砸了进去，白天上班，晚上扫楼，周末摆桌子登记信息，耗费数月，终于完成业主确权。

2025年5月28日，筹备组申请延期召开第一届业主大会。两天后，红星村社区批复同意业主大会延期至2025年12月3日前召开。接下来，《选举办法》《议事规则》《管理规约》先后公示，全体业主名册也张贴在每栋楼门口。

2025年10月，进入业委会候选人报名环节，共有80位业主踊跃报名参选。不料，后续候选人互投环节迟迟难以推进。邹岩解释，筹备组制定的《选举办法》规定，“无正当理由拒交或经催告后仍未在合理期限内缴纳物业费的业主”不得参选，社区在审核候选人资格时，要求物业费缴清至2025年11月30日，且需提供物业公司出具的“履约证

明”；而物业公司则将缴费认定截止时间锁定在11月5日18时，哪怕超一小时都不放行，不少业主因此错失参选资格。

法律界人士认为，业主欠交物业费与否，并不影响其业委会委员参选资格。当前，《民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》《住房和城乡建设部关于印发业主大会和业主委员会指导规则的通知》等法律法规，也未对欠交物业费的业主参选业委会委员作出限制性规定。

此外，报名参选者中，有10人仅提交商品房买卖合同的首尾页，未提供备案证明、不动产权证等文件，通过了初审并进入候选名单，还有1人在物业公司任职。

红星社区工作人员刘俊证实说，经多次沟通，后来取消了由物业公司出具资质证明的流程，改为现场核验业主身份。因候选人互投和业主大会未能顺利推进，筹备组再次提交延期申请。2025年12月3日，社区发布公告，同意再次延期6个月，要求2026年6月1日前完成全部筹备工作并召开业主大会。

多了时限的“一道关”

2026年4月1日，《湖南省业主大会和业主委员会指导细则》正式施行，新规明确要求：筹备组需自成立之日起3个月内完成全部筹备工作，仅可延期一次，且延期时长不得超过3个月。此前，无明确时限约束、可多次延期的做法作废。

“为加快速度，经筹备组业主代表、参会业主代表讨论同意，聘请第三方公司，指导筹备工作，约定完成相关工作后从公共收益中支付费用。”邹岩说，小区里，做生意的忙，年纪大的不会操作智能手机，单一的线上渠道覆盖不了全体业主，而第三方公司提供的系统便于业主投票。4月27日，通过互投，选出7名业委会成员候选人。

5月22日，业主大会召开前一天，两名筹备组成员突然提交退出声明，直言投票疑似存在人为操控，无法确认选举公平公正。“他们说的人为操控，指向我们聘请的第三方公司人员。”邹岩说，当晚，社区发布公告，

以业主大会存在业主隐私泄露风险、选举程序合规性存疑为由，暂停了业主大会。

但筹备组业主代表仍力推业主大会召开。5月23日10时至6月7日15时，经小区业主投票表决，选举产生5名正式委员、2名候补委员。会后，《德思勤小区A地块项目2026年业主大会会议决议公告》张贴到每栋楼。柳艺说，公告贴出不到一天，就被人撕毁了，还为此报了警。

6月2日，井湾子街道发布公告，正式解散业委会筹备组。6月10日，几名业主代表来到街道、社区，送达业委会成立公告，此后又送交了相关材料。6月23日，街道下发备案补正通知，要求限期提交业主大会全部表决、选举票、第三方软件数据、业主身份核验等佐证材料，逾期视为自动放弃备案。

国务院法制办公室《对〈关于《物业管理条例》第十六条的请示〉的答复》指出，《物业管理条例》第十六条第一款规定的业委会自选举产生之日起30日内向所在地行政主管部门备案，是一种告知，不具有行政许可的性质。据此，柳艺、邹岩等人没有提供补正材料。

“不能送来几张纸，我们就备案！”街道工作人员胡强说，现有材料无法证明该业委会的成立合法合规。不久，业主们等来《不予备案告知书》。

胡强解释，投票活动使用非长沙市住建局的第三方系统，组织投票的程序不规范，且投票活动脱离街道、社区指导；所提交备案材料仅为表决结果汇总数据，不足以证实业主身份核验、投票过程、计票结果的真实性与合法性；同时投票未达到法定的“专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决”。

“为什么成立业委会就这么难？！”对于这一结果，柳艺等人很沮丧，却没有放弃，目前正申请行政复议。

每当夜幕降临，德思勤城市广场的霓虹灯都会准时点亮，可小区的自治之路，还在等待那束光。

（应采访对象要求，柳艺、邹岩、刘俊、胡强均为化名）

业委会应成社区治理“生力军”

振亚

面，在于部分街道、社区面对小区民生消极对待，“多一事不如少一事”，甚至将“敢于较真、善于监督”的业委会候选人视作“刺头”；开发商、物业服务企业出于规避监督的利益考量，往往对小区业委会筹备工作暗中设阻。

2026年5月底出台的《湖南省社区治理若干规定》明确指出，居民委员会、业主委员会、物业服务人应当在基层党组织领导下建立健全物业管理协调联动机制，及时解决物

业服务中的突出问题。这一规定，为理顺社区治理提供了坚实的制度遵循。应当看到，业委会依法成立、有效运转是三方协调联动的重要前提，健全小区自治主体，补齐小区自治短板，这一机制方可落地见效。

业委会是社区治理的“生力军”，而非治理的“对立面”。唯有推动业委会建起来、转起来、管起来，才能真正激活基层自治活力，让社区治理更精细、更暖心、更高效。

区多处绿化带被业主私自开垦为菜地，拔除绿植种植蔬菜的行为，工作人员已上门劝导告知，宣讲《物业管理条例》《城市绿化管理办法》相关规定，明确小区公共绿地属全体业主共有，禁止私自侵占耕种。同时，组织保洁、安保人员清理绿化带内蔬菜、围栏、泡沫箱、肥料等，平整所有开垦土地，清除杂草垃圾，恢复绿地原有地形地貌。目前，小区已采购适配环境的树木、草皮，对树木空缺点进行补栽，在裸露地块铺设草皮，现已完成25株树木、200平方米草皮补种工作，后续将根据空缺点位继续补栽树木，恢复绿化景观。

业委会是社区治理的“生力军”，而非治理的“对立面”。唯有推动业委会建起来、转起来、管起来，才能真正激活基层自治活力，让社区治理更精细、更暖心、更高效。

区多处绿化带被业主私自开垦为菜地，拔除绿植种植蔬菜的行为，工作人员已上门劝导告知，宣讲《物业管理条例》《城市绿化管理办法》相关规定，明确小区公共绿地属全体业主共有，禁止私自侵占耕种。同时，组织保洁、安保人员清理绿化带内蔬菜、围栏、泡沫箱、肥料等，平整所有开垦土地，清除杂草垃圾，恢复绿地原有地形地貌。目前，小区已采购适配环境的树木、草皮，对树木空缺点进行补栽，在裸露地块铺设草皮，现已完成25株树木、200平方米草皮补种工作，后续将根据空缺点位继续补栽树木，恢复绿化景观。

法局来到小区实地查看，一一登记被砍伐树木的树桩，跟我们业主进行了交流，并表示将对后续处理情况予以告知。谢谢湖南日报为我们发声。”6月17日，小区业主彭女士告诉记者，该报道发布之后，引起了当地相关部门的重视。

记者从宁乡市城市管理和执法局给彭

女士答复函上看到，经过实地勘验，共发现该小区树木断桩339棵，因时间跨度长，部分树桩损毁关键证据不足，群众未能提供有效证据信息，给处置工作带来困难，待事实查清、证据确凿后，将严格依法作出行政处罚决定，坚决做到违法必究、执法必严。

7月6日，该小区物业回复记者，针对小



题长期悬而未决，矛盾不断堆积，基层治理的神经末梢必然堵塞、失去活力。

湖南全省现有住宅小区2.6万余个，规范成立业委会的小区不足四分之一，多数小区长期处于自治空转、监督缺位状态。究其原因，一方面，在于业主结构分化明显，上班族工作忙，无暇参与小区公共事务；租户流动性强，缺乏自治意愿；多数居民秉持“遇事维权、无事观望”心态，参与小区自治率低。另一方

面，在于部分街道、社区面对小区民生消极对待，“多一事不如少一事”，甚至将“敢于较真、善于监督”的业委会候选人视作“刺头”；开发商、物业服务企业出于规避监督的利益考量，往往对小区业委会筹备工作暗中设阻。

2026年5月底出台的《湖南省社区治理若干规定》明确指出，居民委员会、业主委员会、物业服务人应当在基层党组织领导下建立健全物业管理协调联动机制，及时解决物

6月16日，湖南日报以《绿地大面积被毁 园林小区变身“菜园子”小区》为题报道了宁乡市格林春天小区树木损毁、公共绿地被私占种菜等乱象。7月6日，该小区业主告诉记者并经小区物业证实，相关违规情况已开始整改。

“你们报道之后，宁乡市城市管理和执



党报帮你办

投诉热线: 18670055661



你有投诉求助，我们帮问帮办，请关注新湖南湘问频道（邮箱：xw777111@163.com）

保靖

小区充电桩安全距离不足

编辑同志：

保靖县锦绣名城小区一期12栋与邻栋紧挨，两栋住宅楼中间空地安装了一排电动车充电桩，充电桩距住宅楼距离不足2米，存在安全隐患。

一居民

记者追踪：

7月8日，保靖县住房和城乡建设局回应：由该局牵头，联合县两山公司、铁塔保靖公司及瑞兴公司，统筹推进城区充电桩规划建设，预计7月20日完成城区新增充电桩的安装工作。待所有充电桩建设完成后，将对之前不符合建设标准的充电桩逐步拆除或迁移，以消除安全隐患。

湖南日报全媒体记者 方兴

平江

河堤施工破坏农田盼恢复

编辑同志：

平江县龙门镇大源村在河堤修复项目施工过程中，存在农田破坏情况，请相关部门查一查。

一群众

记者追踪：

7月13日，平江县龙门镇人民政府回复：龙门镇和谐大源汨罗江生态保护圈治理工程为重点民生水利项目，于2025年12月依法开工，目前主体工程已基本完成。施工期间，因赶工期偶有落石，不存在故意破坏农田行为。目前，涉事田块已按户主意愿平整恢复到位，具备晚稻耕作条件，户主对处理结果表示认可。

湖南日报全媒体记者 肖祖华

石门

山体滑坡致出行受阻望解决

编辑同志：

石门县雁池乡五通庙村毕家拐道路发生山体滑坡，导致交通不便，校车、班车需绕行，希望有关部门重视。

一群众

记者追踪：

7月13日，石门县雁池乡人民政府回复：乡政府已多次清理路面，并安排铲车、装载机现场待命，待条件允许后立即抢通道路。因近期连续降雨，边坡仍不稳定，目前实行“白天单幅通行、晚上禁止通行”的临时管控。汛期结束后，将第一时间对隐患路段开展综合治理。

湖南日报全媒体记者 肖祖华

汨罗

排污处理不及时民房遭殃

编辑同志：

每逢大雨，因污水处理厂排水不及时，汨罗市大众北路涂家套片区民房就会遭遇污水倒灌，希望有关部门出面解决排污问题。

一群众

记者追踪：

7月13日，汨罗市归义街道办事处回复：工作人员已对片区全部排污排水泵进行全面检修调试，现所有泵站均可正常投运。下一步，将加密日常巡检频次，提前做好极端天气排涝预案，加强管网清淤，全力防范积水倒灌问题再次发生。

湖南日报全媒体记者 肖祖华

南县

沿湖南路公园人行道需平整

编辑同志：

南县沿湖南路公园世家段人行道，路面坑坑洼洼，沟井盖突出，很不平整，夜晚无路灯照明，给过往行人带来安全隐患。

一居民

记者追踪：

7月8日，南县城市管理和综合执法局回应：针对沿湖南路公园世家段人行道存在的安全隐患，我局工作人员已赴现场实地核查，群众反映情况属实，相关修复整治工作将于近期组织实施。

湖南日报全媒体记者 方兴

靖州

小区杂物妨碍通行存隐患

编辑同志：

靖州苗族侗族自治县金城华府小区2栋2单元楼道通往地下车库位置，有住户堆放杂物、易燃物品，既妨碍通行也存在安全隐患。

一业主

记者追踪：

7月10日，靖州苗族侗族自治县渠阳镇人民政府回应：目前，我镇正在开展辖区内消防排查工作，并将持续开展至7月底，金城华府小区将列入此次排查名单，相关问题一定整改到位。

湖南日报全媒体记者 龚雅丽