

小区业主共同投资物管企业，构建和谐社区 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E5_B0_8F_E5_8C_BA_E4_B8_9A_E4_c122_479631.htm

胡锦涛主席 1 9 日上午在中央党校开班指出，实现社会和谐，建设美好社会，始终是人类孜孜以求的一个社会理想，也是包括中国共产党在内的马克思主义政党不懈追求的一个社会理想。根据马克思主义基本原理和我国社会主义建设的实践经验，根据新世纪新阶段我国经济社会发展的新要求和我国社会出现的新趋势新特点，我们所要建设的社会主义和谐社会，应该是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。笔者认为，安居乐业是构建和谐社区，实现社会主义和谐社会的一个重要内容，也是建设的社会主义和谐社会的一种理想结果。而部份中低端小区业主可以共同投资物业，聘请物业管理人才，组建小区物业管理企业，补充、丰富物业管理企业投资、管理方式，逐步减少或消除与物业管理企业的根本抵触情绪，充分利用物业费用，培养和增强业主的民主法治、公平正义、诚信友爱意识，以达到社区充满活力、安定有序。小区是社会的单元，业主是小区的主人。家庭是社会的细胞，小区是社会的骨骼，业主及家庭成员是社会的主体。人类社会当然是由人组成的，不论是总统或主席，还是贫民百姓，均来自于家庭；城市化家庭的居所组成了小区；居所的商品化产生了业主；建筑物及其配套设施的安全和业主的生活需要产生了物业管理；物业管理的商品化打破了传统的自居自管或自居公管不支付管理费的居住模式。在北京的香山顶端，遥望北京城，除了楼房，还

是楼房，高高的塔楼矗立在半空中，一大片楼群挨着的仍然是一大片楼群。2004年北京市常住人口为1448.7万，城区、近郊区常住人口为927.5万。北京市物业管理商会会长于庆新在北京物业管理现状分析一文中分析，北京市的房地产建筑面积平均每年都会有1000万平方米以上的供应，其中以居用物业类的住宅、公寓、别墅以及经济适用房为主体。据报道，当城市化比例达到30%时将进入起飞期，在30%至75%期间处于高速发展期，到75%以后人口迁移速度则减慢。我国现在的城市化比例是39%，已处于起飞期。这一时期有可能持续30至40年。建筑物所有权的问题一直是物业纠纷中比较集中的问题，针对这一分体，《物权法》草案中对建筑物的所有权进行了区分。建筑物区分所有权人对其专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。建筑区划内的物业管理用房的所有权属于业主共有。会所、车库、绿地等的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，除建设单位等能够证明其享有所有权外，属于业主共有。全国大部分城市居民住在高楼里，业主和物业、房地产商、建筑单位经常发生纠纷。解决好业主和物业、房地产开发商之间的矛盾，是实现社区和谐的重要内容。项目专业物业管理势不可挡从秦砖汉瓦的四合院，到独居民宅，从国有房管灰色楼房，到单位的福利分房，从房改政策的落实，到城市商品房的绝对私有化，拥有中国城市商品房的公民的身份又多了一个称谓，即业主。从各自打扫门前雪的习惯，到小区他人管理的兴起，物业管理一夜之间传遍了神州大地。物业管理在国外有100多年的历史，在我国，从深圳开始到目前，只有20年左右的时间。一般认为，“物业”指已经建成并竣工验收投入

使用的各类房屋建筑及其所属配套设施与场地。一个完整的物业一般由以下四个部分构成：（1）建筑物本体（2）附属设备（3）公共设施（4）建筑地块。物业管理的兴起，是不以人的意志为转移的客观规律。这是社会发展到一定阶段的必然反映，是人类居住文明的体现，是社会人均可支配收入达到相当水平的结果，是社会生产力发展，专业分工的细化等等。乡村独院，茅舍草堂等没有共用公共设施、附属设备，分摊面积，当然谈不上现代意义上的物业管理；高楼电梯维修保养特种行业的资质要求、保安、绿化、供暖保洁的高度专业化等居家生活的管理，已非家务活谁都会做的时代了；小区共用公共设施、附属设备，公用场所维护、保洁等费用的管理、支出和分摊也不是一两个业主的事了；一个管理区域小的小区上百户，大的上千户，物业资产动辄达亿元，物业的安全、寿命的延长、增值保值无不需要一个组织，一个专业化的公司来管理；据20世纪80年代初统计，全国直管公房失养失修率达到50%以上。每平方米使用面积年租金仅1.56元，除去管理费0.68元，18%的税金0.28元外，维修费只剩0.60元，只够正常维修费用的1/6，亏损严重，也使房屋淘汰量逐年增加。小区的安定有序不单是居民的生活问题，也反映了国家治理社会的政治问题，国家会通过一系列立法来规范物业管理。因此，物业管理是社会管理的延伸，是工作、学习、生活中不可或缺的内容。

业主共同投资组建物业管理企业的概念 业主共同投资组建物业管理企业，是指物业管理区域或小区全体或部分业主共同投资，公开招聘物业管理人才，设立或组建物业管理企业管理小区的一种形式。

业主共同投资组建物业管理企业的特征 业主共同投资组建的物业

管理企业与现在已存在的物业管理企业在性质上没有两样，二者都是依法成立，有必要的财产和经费，有自己的名称、组织机构和场所，能独立承担民事责任的法人。所不同的是：

：一是企业的投资主体或股东具有差异性。一般的物业管理企业只要符合法律规定的一般性主体条件，而业主共同投资组建物业管理企业的投资主体还要具备是该小区业主的主体条件；二是一般的物业管理企业的投资主体或股东投资的目的是获取利润，而业主共同投资组建物业管理企业的投资主体或股东投资的主要目的是当家做主、节约开支、以企业利润维护物业；三是业主共同投资组建物业管理企业的投资主体除业主内部分裂导致企业消亡外，具有稳定性、长期性的特点；四是企业除股东大会、董事会、企业战略决策委员会、监事会外，还有业主大会、业主委员会对企业的控制和监督等。业主共同投资组建物业管理企业是一件新生事物，是笔者的一种理论构想，但从规定的角度分析是可行的。业主共同投资组建物业管理企业的管理模式不但不阻碍物业管理行业的发展，相反，它的出现，能促使物业管理企业的资源整合，丰富经营管理方式，繁荣物业管理市场，吸引大量的人才加入物业管理行业，加速优胜劣汰适者生存的进程，提高项目或专业物业管理的占有率，是体现中国特色的小区物业管理的有力措施；它有广泛的群众基础，它是建立在我国的经济基础之上，适应社会的发展；相信，它会象雨后春笋般发展起来。

公民物业管理意识淡薄催生业主自治 据有关部门的调查，绝大部分业主认为买房后再交各种物业管理费是一个负担，尤其对公共设施的维护抵触情绪较大。物业管理纠纷产生的原因很多，但与公民物业管理意识淡薄，业

主是主动接受还是被动接受物业管理有关。目前部分业主很难完全接受物业管理这一新生事物。除受计划经济体制，福利分房和各自打扫门前雪的传统观念外，相当部分业主总觉得购房受房地产开发企业的气，住进房屋受物业管理企业的气。买房支付了钱给房地产开发企业，交接房屋后还要给物业管理费。不理解为什么非要请物业管理企业管理小区，觉得这是花的冤枉钱，造成物业费难收或形成纠纷。而提高公民物业管理意识，自觉履行物业服务合同需要一个过程。这就为部分小区的业主主张自己投资组建物业管理企业打下了思想基础。例如，有小区业主因为幼儿园收赞助费就不缴物业管理费，业主把对幼儿园的不满作为的理由。还有某业主以门牌号是甲路某某号、而小区大门却开在乙路上为由，拒缴物业管理费。对这种行为，有人认为是业主诚信意识太差，能拖就拖，能赖就赖。实际上，这种行为不完全是诚信问题，他包含了公民物业管理意识淡薄问题，是一种抵触情绪产生的结果，或者是业主反对物业收费的一种借口。房地产开发遗留问题催生业主自治 据调查，我国有70%以上的物业管理公司是由房地产开发企业派生的，它们之间有着与生俱来的“血缘关系”：很多房地产开发公司在建设与营销的过程中，就物业管理方面进行了不少运作与宣传；有些开发商在促销活动中还将优惠、免收物业管理费作为一种促销手段，甚至将物业管理费，物业管理服务的条件、标准、内容等写入了房屋买卖合同。在房屋开发过程中又出现了房屋建筑质量差、发布虚假广告、配套设施设备不齐全或面积有误差、房款计算错误等等问题。有些问题要等广大的业主入住以后才逐渐暴露出来，而造成这些问题的开发商已将楼盘销

售完毕，移交给了物业管理公司，形成物业管理纠纷。虽然，房地产开发公司的经营行为与物业管理企业的经营行为性质不同、主体不同，对业主的权利义务关系不同，一般情形下也不承担连带责任。但房地产开发公司与物业管理企业之间的“血缘关系”，以及交接小区物业时存在的规范性，物业维修的缺失等，导致业主主张权利无门，再加上物业管理企业的性质是服务，业主认为物业问题不找你物业管理企业找谁？如果物业管理企业不服务，就极易造成物业纠纷。同时，业主的对立情绪又促使其拒绝履行支付物业管理费的义务。据北京市居住小区管理办公室的一项抽样调查结果显示：本市商品房小区目前的平均物业收费率仅为65%左右。在对本市28个商品房小区的调查中发现，物业收费率能达到80%以上的只有14个小区，占调查总数的一半儿；其余14个小区中，有8个小区的收费率为60%左右，另外6个小区的收费率只有约30%。一般讲，物业费收缴率低于80%，物业公司将难以维持正常的经营管理活动。物业公司将难以维持正常的经营管理活动就必然影响服务的质量，以至于出现物业管理企业想撤离小区而不能自拔的境地。这些情况也是催生业主自治的起因之一。购房养房资金短缺催生业主自治 专家指出，发达国家的房价收入比大多在4 - 6倍之间，而中国的房价收入比大都在10倍以上，个别城市超过20倍，有些黄金地段的高端住宅普通民众不吃不喝100年也买不起。中国富裕的人毕尽是少数，一般的业主买房、装房、购置家具等就花光了所有积蓄。有的买房靠的还是按揭，月供上千元，还有酱醋柴米油盐茶等开支，捉襟见肘，不愿交物业管理费已在情理之中。节约物业管理费，当然也是催生业主自治的因素之一

。物业管理企业经营不规范催生业主自治 据报道，在2005年2月19日晚上零下11摄氏度的气温下，位于昌平区平西府路口的王府花园，是一个以别墅和复式公寓为主的社区，小区内810户居民家的暖气相继被停。物业管理公司停供暖气的理由是业主所交费用短缺。2005年2月19日中午，不堪忍受寒冷的业主们在与物业协商无果后，驾驶30多辆车堵住平西府路口，造成车流堵塞约千米长。在北七家镇镇长出面签下保证恢复供暖的承诺书后，小区业主们才离去。这是物业管理企业经营不规范的典型案例。不用说该企业违反了《北京市住宅锅炉供暖管理规定》第八条、第九条等规定，就情理而言，这也是不道德的行为，至少是缺乏人的同情心的表现。试想，该物业管理的决策者也住在小区里，家里也有妻儿老小，他能停供暖气吗？反过来说，如果该物业管理企业的投资人是小区的业主，可能也没有人欠费，即使有人欠费，也不会作出如此下策。另外，这种人为的停供暖气的行为，如果导致了业主及其家庭成员被冻伤或引发、加重疾病的结果，物业管理企业还应承担违约或人身损害赔偿赔偿责任。想一想，多么愚蠢的决策啊！据报道，北京市消协统计，住宅小区的物业管理已经成为人们关注的焦点。近几年来物业管理的投诉呈上升趋势：2002年280件，2003年310件，2004年307件，平均每年300件左右。北京市消协在2004年四季度组织开展了“北京市住宅小区物业管理状况调查”，其中58.7%的业主对物业公司的总体评价为一般，14.3%的评价为差，经济适用房的评价最低。另外，被调查的100个小区中，对物业公司总体评价满意人数为零的有21个小区，占到21%。北京市消协统计，物业管理从业人员态度蛮横，业主最反感；近三成

业主说管理混乱；35.1%的业主因小区安全保卫措施不力而造成人身财产受到损害；小区安全保卫、房屋维修和交通管理在本次调查中是业主最不满意的分别是32.8%、23.9%、16.8%；管理混乱和态度蛮横是业主最反感的分别是28.3%、11.6%。北京市消协统计，设施经营业主不知情，72.8%的业主索要知情权；物管收费项目太模糊，半数业主不知收费标准。据报道，在被调查的99家物业管理企业中，有9家被70%以上的业主评价为好。有7家被50%以上的业主评价为差。在这些被业主评价为差的物业管理企业中，有数家企业为二级资质物管企业，其中还包括正在进行一级资质公司评定工作的企业。虽然，物业管理纠纷产生的原因和责任并非都在物业管理企业一方，但物业管理企业经营不规范的现象的确存在，这必然也是催生业主自治的因素之一。买房费用占四成，物业管理费用占六成催生业主自治 据报道，在今后相当长的时间内，住房消费将是居民消费的热点，除去购房消费，用于物业管理服务的支出也将大幅增长，并成为我国经济发展的又一增长点。据悉，北京市住宅房屋总建筑面积约为2.2亿平方米，其中实行物业管理的住宅面积占70%，即1.5亿平方米左右，住宅小区和物业项目约3000多个，涉及居民户数约170万户，居住人口大约500万，由约2000多家物业企业提供物业管理服务。据报道，北京市物业管理商会于会长提出：“在国外，买房费用和物业管理费的比例是4：6，也就是说养房费用远远大于买房费用。房子是由钢筋水泥组成的，就不可避免要承担10?20年更新、维护它的费用，这些费用虽然从大修基金里出，但无疑也是物业的再次消费。如果因为管理不善，使用不当等因素，公用设施不断

需要修护甚至重置，这些钱还是需要业主们掏，所以养房是买房的大头。买房就是一个高档消费，即使全部付清房款，也仅仅是消费的开始，所以改变购房消费观念也是一个必须解决的问题。”常言说，“细水怕长流”，目前我国1年的物业管理费上千元，上万元，10年下来，就是上万、上10万，以此类推，70年，少的约10万。多的则达100万。这还是一般情况。如是几千万的豪宅，业主1年的物业费可高达约20万元，70年下来就是1400万元。随着社会的发展和生活水平的不断提高，买房费用和物业管理费的比例为4：6，并非危言耸听。物业管理企业的利润一般在5%-15%之间。虽然，业主自治投资组建了物业管理企业以后，业主仍然要交纳物业管理费，但，在管理正常情况下，小区业主能节约5%-15%的物业管理费。物业管理企业投资不高催生业主自治 建设部颁发，2004年5月1日起施行的《物业管理企业资质管理办法》，对物业管理企业实施资质管理。该办法规定，物业管理企业资质等级分为三级，一级资质物业管理企业注册资本人民币500万元以上，物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于30人；二级资质物业管理企业注册资本人民币300万元以上，相关管理和技术人员不少于20人；三级资质物业管理企业注册资本人民币50万元以上，相关管理和技术人员不少于5人。新设立的物业管理企业，其资质等级按照最低等级核定，并设一年的暂定期。一级资质物业管理企业可以承接各种物业管理项目。二级资质物业管理企业可以承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。三级资质物业管理企业可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方

米以下的非住宅项目的物业管理业务。俗话说，“众人拾柴火炎高。”管理区域小的小区有100多户，大的上1000户。根据小区住宅项目平方米的多少决定投资资质等级的物业管理企业。按推测，中低端住宅项目每户业主投资约1000-5000元之间作为企业注册资本。从长远利益看，这点投资是值得的。至于物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员的来源问题，通过人才招聘或通过资产重组和产权多元化、规模化等经营模式得以解决。

优胜劣汰适者生存催生业主自治 资产重组和产权多元化有利于物业管理企业的规模化经营，多数企业基本都处于管理劳务一体化的状态。由于物业管理企业的经营规模较小，专业化程度较低，再加上可能存在的服务态度差、水平低、业主欠费等因素，因此成本高效益低，大多数企业处于微利或者亏损状态。业主作为本小区物业管理企业的投资人，是资产重组和产权多元化的具体表现，也是市场公平竞争的必然产物。业主是小区的主人，依法选择物业管理企业是其权利；当屡次选择的物业管理企业不尽人意时；当自行投资管理物业更符合小区的实际情况时，业主投资物业的形式就会出现。当然，业主投资物业管理也是法律、行政法规未禁止的行为。物业管理企业在市场经济环境中优胜劣汰，适者生存是符合客观规律的。

物业职业经理人制度催生业主自治 据报道，由国家人事部人才委员会经济人才专业委员会决定，会同有关管理权威机构，开展职业经理人资格培训考试和认证工作，并经原国家经贸委、中编委、劳动和社会保障部正式批准成立职能评审管理机构??中国职业经理人资格培训认证管理办公室，对中国职业经理人实施资格培训认证的具体工作

。目前在北京、上海、深圳、天津、西安、沈阳、杭州、昆明等省市开展认证评审试点工作。中国职业经理人等级资格认证是一种特殊形式的国家认证制度，代表了当今中国职业资格认证的最高水平。它将进一步强化职业资格社会化的管理体系，推动人才流动和年薪制的开展。中国职业经理人等级资格证书即“CCMC”是职业经理人求职、任职、晋升的重要依据，是对职业经理人在企业、社会中身份和价值的充分肯定。推行物业管理职业经理人制度有利于企业治理结构的规范物业管理，一旦导入完善的职业经理人制度，企业的治理结构将会发生重大改观。国内一些知名企业已开始逐步实施这一制度，如海尔、万科等，CEO的产生标志着人力资源在企业内的地位得到充分的肯定，也决定了职业经理人对企业的绝对经营权。CEO就是企业的首席执行官，强化了企业治理结构的功能。指挥CEO的不是董事会，而是企业战略决策委员会，这个委员会不是企业出资人组成的，大部分是企业或经济学方面的专家组成，他们来对CEO的经营管理实行监督和评价，也使企业的经营决策走向科学化、市场化道路。业主作为本小区物业管理企业的投资人并不实际参与经营，而是引入物业管理职业经理人制度进行经营。但，怎样解决指挥CEO的不是董事会，而是企业战略决策委员会问题？小区业主中可谓人才济济，组成企业战略决策委员会并非一句空话。况且，中西结合，因地制宜，可以创造性地改革。民主自治和谐统一安定有序是业主自治的根本 据报道，去年，成都交大花园就上演了一起因招标而产生小区混乱不宁的现状。导致物管招标不知谁说了算。大多数业主们都产生了这样的困惑：到底是业主大还是物管大？招标到底是多数

人说了算，还是少数人说了算？业委会在招标中起到什么作用。于是产生了评标专家说的不算，业委会说了不算，业主大会说的也不算，有关监督单位说了也不算的尴尬局面。为此，交大花园的小区居民对待新物管进驻分为三派。继而，演变成了小区自治任何物管都不要之争，要以社区和业主利益的发展而发展之争，业主与业委会之争，业委会与物管之争，新老物管之争，物管法规与实施之争，物管监督与被监督之争。虽然，小区不是行政区域划分，也不是公民的私人住所，但它是小区准私人住所。所谓小区准私人住所，是指小区的管理区域范围内的土地使用权、物业共用设施设备的所有权属于小区全体业主共同共有。简单地说，小区准私人住所是私人住所在一定活动范围内的权利延伸区域。私人住所内的安定有序容易作到，是因为，一是同住家庭成员的数量少。现代城市家庭，多则五、六人，少则三口之家，而小区准私人住所的业主，少则几百人，多则上万人；二是家庭成员之间的血缘、婚姻关系亲和、紧密。而小区各业主及其家庭成员之间一般疏远，老死不相往来。虽然，没有较大的利益冲突，相互之间的关系的亲和疏远有别于家庭内部成员。而现在，小区内又多了即为业主服务，又监督管理业主的或者还侵害业主利益的物业管理企业。小区准私人住所成员的结构、成员之间的法律关系就更复杂了。如果，相互之间的利益不平衡、关系不协调极易形成纠纷。成都交大花园因招标而产生小区混乱不宁的现状，就是一个典型的例子。部分业主不要物业管理公司，却无法拒绝物业管理公司的强行交易；老的物业管理公司难赶走，新的物业管理公司又请不来；张三业主喜欢老的物业管理公司，李四业主支持新的物

业管理企业；王五业主谁都不要；物业监督的行政机关、居民委员会没有强制力行使业主大会的权利；公安司法机关的介入又须依法律程序，况且，法不责众，人民内部的矛盾岂用武力解决？因此，小区准私人住所里的法律关系越简单越好，发生纠纷也较容易解决。笔者认为，小区准私人住所民主自治和谐统一、安定有序的实现，关键在于业主内部的亲和力和利益共同体的形成；而达到小区居民人身、准私人住所、私人住所的物业财产的安全、物业管理的经济和环境的美丽洁净，就能实现和谐的社区生活。编辑：汤昊

haot@acla.org.cn 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com