

看“四季芳洲”自管小区

# 财务审计独立 顾问组监督 推行业主代表大会制

文/摄  
实习生 石金刚 崔浩男  
生活报记者 赵政府

日前,黑龙江省住建厅发布的消息显示,全省住宅小区业主自治组织成立率24.1%,较去年同期提高16%。

在哈尔滨,也有很多小区有业主委员会,有的成立后解散了,有的换届时没人干了,有的干脆“名存实亡”。

在黑龙江省社科院副研究员邢晓明看来,造成业委会运行难、换届难、工作难的状况,原因在于业主委员会成立、换届的相应规章程序不完善,业主大会和业主委员会发挥了不应有的作用,同时缺乏有效的监督。

而四季芳洲小区在确保业委会正常运转方面,有着自己的经验,他们的组织结构和功能有别于其他业委会。



## 业主心齐 有牵头人 财务独立+审计 账目公开透明

四季芳洲小区的业委会成立之初,是由物业的不作为,居民自发组织起来的。

2015年,物业几乎弃管还赖在小区不走,业主意见非常大。业主多次向社区、街道办反映,社区和街道办也约谈了物业,可是作用不大。后来,社区和街道办给业主出主意:

“要想把物业管好、辞退物业,只能成立业委会。”小区业主成立业委会的积极性非常高。

要想成立业委会,光有积极性还不行。采访中生活报记者了解到,这个小区的居民很多都是附近高校的职工,素质非常高。同时,这个小区的业主心齐,还有带头人。

经过讨论,大家推荐有一定法律知识的业主赵光牵头。赵光也没推辞,找规定、法条,开始筹建业委会。之后,业委会成立并开始工作。这个业委会之所以能够得到业主的信

## “四季芳洲”业委会 是哈市首个业主代表大会制业主组织

采访中生活报记者了解到,业委会主任上容易,干起来却难。目前,几乎所有的业委会都面临这样一个问题,就是小区成千上万的业主有事儿全找业委会主任,业委会主任干活干得很多,有什么责任,都要业委会主任去背负。例如:民意调查,没人愿意挨家挨户跑,也就是“缺腿”,造成业委会和居民之间缺少联络,少人响应业委会,慢慢的,业委会主任工作积极性也就没有了,居民更是泄了气。而四季芳洲小区的业委会和其他业委会组织结构和功能明显不同。四季芳洲业委会是哈市第一个依法依规推行业主代表大会制的业主组织,“业委会主任是法定的,但不是唯一的决策者。”在四季芳洲小区,业主代表大会是小区最高权力机构,对法律明确规定

任何一个显著特点就是财务透明。不仅有独立的财务,还聘请了会计师事务所对小区财务进行审计,乱花钱不行,业委会成员想截留,更别想。

要回来上亿元资产,公共收益放在谁那业主都不放心。为此,业委会在中国银行开户,是哈市首家在中国银行开设对公账户的业主组织,开启了业主共有资金银行监管模式。

当生活报记者询问小区公共收益时,负责财务的王汝明立即给记者发来一个表格,上面清晰记录了2016年-2020年所有公共收益的收入、支出、结余情况。“我们的财务,向所有小区业主公开,定期在小区的微信群、公众号、公示栏张贴,业主随时可以来查阅。”王汝明说,只有做到公开透明,业主才能信任、支持业委会。

## 9名顾问成员全程监督 避免业委会“一言堂”

业委会代表业主,可是往往出现了业委会“一言堂”的情况,甚至不代表业主,屁股坐在了物业一边。而四季芳洲小区业委会不仅推行业主代表大会制度,有独立的财务,还在成立之初就组建了由9名成员组成的顾问组。

据了解,顾问组成员都是小区德高望重的老同志和离退休领导。他们不参与业委会的决策,但是有一票否决权。每次小区有重大活动、决策的时候,顾问组不仅给小区出谋划策,还对业委会做出的决定进行监督。

## “四季芳洲”模式得到认可 多地来学习经验

经过几年的坚持,在业委会成员和小区居民共同努力下,四季芳洲小区环境慢慢变好了,业委会的工作也基本成型,各种规章制度都建立起来了。

第一任业委会主任赵光在这几年里,积累了大量小区自管经验,并受邀到全国各地分享。2020年11月,赵光应邀参加了全国第二届幸福社区案例奖暨第三届超级演说家大会,获得中国社区治理最高奖项特殊贡献人物奖。

生活记者在四季芳洲小区业委会备案材料中看到,2015年12月2日,筹备组组织四季芳洲小区全体业主召开业主大会,双过半以上票数选举了33名业主代表,代表小区全体业主行使表决权。这33名业主代表平均每位业主代表服务91人,五年时间里一审、二审、再审到执行,业委会接到22份司法文书,都得益于业主代表们的奔波。小区建设、拆迁、招聘物业等需要征求居民意见时,也都是业主代表挨家挨户走访划票,两三天即可完成。这与光有业委会的小区相比,大大减少了管理难度。

这几天,首届业委会换届完毕,赵光再次全票当选。可是,她却主动请辞,由票选第二的孟玉林接任业委会主任。

赵光说,她不是怕遭受打击报复,而是现在管理已经正规,和物业没有矛盾了。目前,业委会成员基本都是跟着她经过六年磨炼的老邻居,业委会管理也都有了经验。而她是退任不退岗,她还在业委会中工作,任业主代表大会的召集人,工作重心放在业主代表大会的建设上。

她认为,未来的业委会管理能否持续、良性发展,业主代表大会将起到主导作用。因此,她还要在业主代表大会的建设、管理中继续学习、摸索经验,与其他业委会一起在奋进中成长。

## 出租出售

刊登 13796106320

### 出售写字间/办公室两套

哈尔滨道里区上海街7号海上银座写字楼,因房主迁移外省着急售卖,价格可面谈。房屋建筑面积130平米,另一套170平米,精装修,两套房在一个楼层,可一并购买,也可单独出售。房屋点好,位置佳,属观江房可俯瞰松花江,房主去年重新装修完毕,新换了安全系统,供暖系统,且走廊正对电梯门处有约5平方位置可放置牌匾。

19845256893

### 急售松北花园洋房

哈尔滨松北区大湖花园小区31号楼洋房一套,因房主迁移外省着急售卖,价格可面谈。房屋面积180平米,四楼顶层,毛坯房,三室一厅二卫,带阳台,地热房,私产房屋。房屋紧邻松北虎园,哈尔滨大剧院,小区园林面积占比30%以上,环境好,位置佳。

联系电话

19845256893

### 低价急售别墅

哈尔滨私产别墅,因房主出国着急售卖,6000元/平米,房屋建筑面积约400平米,车库2个,毛坯房,别墅内自带庭院面积1000平米,院内山林约2000平米。小区还配套高尔夫练习场、钓鱼池、滑雪练习场、温泉等设施,免费对业主开放。

联系电话

19845256893

### 急售洋房

出售香坊松海路88号置信澜悦东方洋房。使用面积:一层120平方米,顶层150平方米,带超大南北两个阳光房,一层南北两个户外花园面积116平方米,另有20平方米储物间。

户型合理,利用率高,储物空间特别多。整层全进口材料家具,豪华装修,品质生活,因去外地发展,希望将此屋转让给真正喜欢的主人!

配套:地铁3号线;香坊重点学校九中-黄浦江学校在建;德强小学一批次报名,校车小区门口一站直达。万科物业,管家服务,小区环境设施极佳。

联系电话

13664646555

### 抵账房底价出售

黄河路宣庆小区,6楼私产(层高7层),建筑105平米,使用70平米,两室一厅一卫,中档装修送家具,24小时包烧供热,拎包即住。小区生活便利,院里有启明星幼儿园、宣庆小学和中学。临近公交站台,工大二校区、龙塔、湘江公园,生活方便,院内可停车,院内有中心公园,配套设施齐全!低价出售,可贷款,随时看房!

联系电话:赵先生

13694515777

### 厂房出租

面积800米(2层),动力电、上下水、室内卫生间,另有100米厂房,位于松北区庙台子火车站附近。

联系电话

15504570788

### 百业信息

刊登 13796106320

### 哈尔滨匠心施工团队

承揽:轻辅、整装、单项、木工、水电、油瓦、瓦工、承接门窗、不锈钢门、碳钢门、感应门、旋转门、高间隔断、玻璃隔断、铁艺隔断、卷帘门、批发各种规格不锈钢管、管材、配件。

哈尔滨市区内可

免费上门测量!

欢迎致电

18249724111

13613643307

### 生活报中缝广告

生活报广告分类广告

刊登地址:哈尔滨清滨区地段街1号生活报一楼阳光大厅

电话 1500467804

哈尔滨市中缝广告有限公司

生活报中缝广告

刊登 13796106320

记者节

# 今天记者节 我们和你一起迎战风雪

## 本报发出特别征集

生活报讯 11月8日,第22个记者节来了,在这个属于新闻人的节日里,哈尔滨正面临着抗击疫情和迎战暴雪的双重压力。作为新闻人,我们将义无反顾地来到你的身边,帮你解决烦心事、闹心事。如果你在出行的路上看到互助的暖心事,遇到哪些烦心事,碰上戏雪的开心事,都可以用图片、视频等方式记录下来,发送到生活报官方微信。同时,生活报帮办记者团也做好了准备,在疫情+暴雪期间,如果你遇到困难或需要帮忙,都可第一时间联系我们,帮办记者团将在第一时间赶到你身边,帮你解决问题。

## 有难事找帮办

### 龙头新闻·生活报帮办记者团:

供暖帮办仲亮 17800590258

旧改帮办梁晨 17800590256

医疗帮办周琳 17800590260

出行帮办栾德谦 17800590257

水电气网购帮办李威兵

17800590259

教育帮办吕晓艳

17800590263

医疗帮办周琳 17800590260

旅游帮办薛宏莉 17800590261

民政帮办于海霞 17800590264  
社区帮办史天一 17800590267  
社区帮办肖劲彪 15590881052  
首席帮办李丹 17800590268

## 金山堡供热助力暖屋子工程 启动应急预案 应对雨雪天气

生活报讯 (记者仲亮)为有效应对降温暴雪天气,确保市民温暖过冬,哈投集团金山堡供热公司针对本次降温提前启动了供热应急预案,利用与华电公司合作的智能供热系统,全力保障辖区居民供热质量。

据了解,通过物联网、互联网实现对全网数据实时精准分析判断,通过人工智能的高效性和精确性,结合大数据统计对不同区域的需求进行精准输送,做到提前预判,提前调整,提前蓄热。对于存在隐患的情况进行自诊断,自优化,提出最优策略,及时告警,提高各个环节的响应速度,以最快最优的服务保千家万户的暖屋子。

依托智慧供热,同时组织维修人员,加强供热系统平衡调节,全力实现供热区域内用户均衡供热。另外,加大对热源、换热站及管网设施的巡查频次,及时发现和处置故障隐患,确保供热设施安全运行。抢险队24小时随时待命,做好应急抢险准备,做到第一时间发现问题、第一时间解决问题。



### 136名职工吃住在岗 8昼夜 “线上”解决居民供热问题

按照防疫要求,哈投平房供热公司开展线上助力“维修”,通过视频了解用户遇到的问题,指导用户解决自家“小修小补”。4日,平房供热公司谷丰运营部接到友谊家园用户的电话,在家中暖气不热。维修人员与用户视频连线后,耐心指导用户对家中供热设施设备进行排查,发现不热的原因是用户无意碰到屋内闸阀导致关闭,随后用户在维修人员的指导下将阀门打开,家中很快恢复了供热。

2日,家住南都豪庭80多岁的乔秀兰大娘打来电话说本打算这几天要到海南过冬,但疫情使她离家在家。因为之前办理了停热,现在家里太冷了,能不能恢复供热。按規定,只有先办理开栓手续,才能为用户连接上管开栓,但疫情期间,乔秀兰大娘年岁已高,立即将阀门打开,家中很快恢复了供热。

## 哈投集团住宅新区公司 为辖区居民 解决供热问题

生活报讯 (记者仲亮)根据气象部门预测,哈市将迎来大范围雨雪天气,面对气温骤降,哈投集团住宅新区公司启动供热应急预案,全力保障辖区居民住上暖屋子。

为及时解决辖区居民供热问题,住宅新区公司各运营部与辖区社区进行无缝对接,及时掌握居民温暖,收集辖区居民对供热服务等方面的意见建议。同时,对辖区行动不便的老人采取“上门诊疗”的形式实实在在的为辖区居民服务,确保第一时间快速解决百姓诉求。住宅新区公司本部全体员工在党员干部的带领下,深入包保责任单位所辖区域“访民问暖”。截至目前,这136名职工已在工作岗位上坚守了8天8夜,吃住都在岗位上。虽然辛苦劳累,但他们都说,能为平房区疫情防控贡献供热人的力量,他们深感自豪。