

11月13日,盖有盘龙区龙泉街道林清社区居委会公章的《选举铂悦湾小区首届业主委员会委员表决意见统计表》在铂悦湾小区正式张贴公示。这一举措标志着该小区筹备两年的业主委员会组建工作取得实质进展,为解决长期以来业主与物业间的矛盾纠纷带来了新希望。



向全体业主公示投票结果



线下投票过程公开透明

不动产登记中心提供业主登记信息,由社区居委会确认住建局推荐投票系统,每户一位业主刷脸进行实名认证物业提供政策咨询和操作指导,方便老年业主线下投票

铂悦湾小区业委会选举 透着盘龙区基层治理智慧

业主 组建业委会解决诸多物业管理问题

据了解,铂悦湾小区于2022年12月10日正式交付,共有业主523户,入住率超过90%。对于为何要选举成立业委会,一些业主表示,虽然多数业主对小区的整体环境表示满意,但物业管理也存在诸多问题,成为业主们的“心头病”,这正是小区推动业委会组建的核心原因。

“筹备两年时间,终于争取来这次业委会的选举,其目的就是将小区管理的权限交还给我们业主。”一位业委会委员候选人说。提及物业费,一位业主难掩不满:“2024年2月28日晚上,就因为没提前交新一年的物业费,我被拦在小区门外。”还有业主反映,物业曾承诺提前缴费赠送3个月物业费,却以未预缴费用为由限制业主出入,这种强制催收方式引发广泛争议。电梯与扶梯管理问题也

饱受业主诟病,部分业主表示曾因物业费纠纷遭遇电梯被锁的情况,而小区内的扶梯未按购房时的承诺正常开放,仅分段运行,给老年业主出行带来极大不便。

针对物业费收取问题,业主们提出了明确诉求:基础物业费可参照政府指导价1.38元/平方米·月以内的标准;车位管理费、二次加压费等需按市场价调整,其中二次加压费应按实际用水量收取,空置房则应减免相关费用。同时,业主们还要求物业公开多项费用的明细,包括电梯使用维护费、二次加压系统维护费的核算方法与专款账户流水,2023年度电梯设备管理员人工成本、公共停车收入等公共收支明细,以及电梯维保合同、水泵加压电费收取依据等关键材料。

投票 两项核心指标均符合相关规定

经过长时间的筹备,终于迎来了铂悦湾小区首届业主委员会委员选举。11月8—9日,该小区召开业主大会,通过线上和线下两种渠道,投票选举该小区业委会委员。

此次投票为盘龙区首次使用线上投票方式进行,免除了线下核验业主信息的繁琐。为确保投票人信息真实性,投票系统开发方昆明新奇星科技有限公司运维工程师熊立表示,他们和盘龙区不动产登记中心开展合作,调取业主登记信息,且与林清社区居委会进行确认,每户只允许主买受人进行投票,也就是每户只有1个业主能投票。在投票小程序进行业主身份认证时,只能业主进行实名认证,同时还会扫描人脸进行核验,确保投票真实性。此外,为方便一些老年业主进行投票,也开展了线下投票。

表决统计信息显示,铂悦湾小区业主投票权总人数为524人(地产方持有商业,也算一户),建筑物总面积53614平方米。

本次表决应发表决票524张,实际回收有效票346张,占投票权总人数的70.23%。其中,线下实发150张选票,有效票145张;线上投票回收203张,剔除3张填写错误及信息不全的作废选票后,有效线上选票200张。参会业主专有部分面积合计36373.28平方米,占建筑物总面积的67.84%。两项核心指标均符合相关规定,确保了表决的合法性与有效性。

《选举铂悦湾小区首届业主委员会委员表决意见统计表》的公示持续7个工作日。若本次业委会委员表决结果通过,业委会成立后将立即推进三项重点工作:参考其他小区市场价及工程计算标准,与物业协商调整各项费用;对电梯维保费进行公开招标,综合3~4家报价后确定合作方,报价误差需控制在20%以内;督促物业解决扶梯正常运行问题,切实保障业主出行便利。

物业 提供了全方位后勤保障与协调支持

对于此次业委会选举,该小区物业方表示,其作为社区服务与管理的重要一环,自始至终秉持支持、配合、服务的原则,为本次业主大会的顺利召开提供了全方位的后勤保障与协调支持。面对业主日益增长的自治需求与对物业服务品质提升的期待,物业积极转变角色,从单纯的管理者向“服务者”与“协作者”转型,主动对接社区居委会,全力协助推进业委会筹备进程。

在本次业主大会投票环节,物业服务中心承担了大量细致繁琐的辅助工作。积极配合社区工作组,在投票前通过多种渠道,协助发放相关投票指引材料,确保信息传达到位。针对部分老年业主或不熟悉线上操作的住户,物业人员主动提供政策咨询和操作指导服务,耐心解答疑问,力求让每一位业主都能充分了解权利、

便捷行使表决权。

在收费管理方面,物业服务中心始终坚持依法依规、公开透明的原则。小区现行收费标准已完成政府备案。关于门禁核验机制,旨在配合辖区派出所提升社区安防水平,防止非法尾随等安全隐患,并非限制业主出入。对于历史缴费提醒方式中存在的沟通不畅问题,物业服务中心已进行内部复盘并优化,杜绝简单化催收,倡导温情沟通。未来,若首届业主委员会顺利成立,物业服务中心将第一时间与其建立常态化沟通机制,明确双方职责边界与协作流程。

物业服务中心将继续发挥桥梁纽带作用,以专业能力夯实服务根基,以人文关怀传递社区温度,与业主、业委会、社区三方携手,共同打造一个安全、舒适、宜居的高品质幸福家园。

社区 将持续关注业委会组建的后续进展

林清社区居委会相关工作人员表示,公示期间,对公示有任何异议,都可向社区进行反映。公示期结束,如无任何异议,意味着业委会正式成立。社区将持续关注该小区业委会组建的后续进展,积极搭建业主与物业的沟通桥梁,助力化解矛盾,共同营造和谐的小区居住环境。

林清社区居委会所在的龙泉街道办事处工作人员表示,此次选举采用“线上+线下”的方式进

行。线上选举由小区业主配合盘龙区住房和城乡建设局推荐的投票系统使用,为首次开展。在提高投票效率的同时,兼顾一些不在本地的业主进行投票。线下选举则照顾到一些不方便使用手机的业主进行投票。按照公开、公平、公正的原则,街道办将持续跟进小区业委会组建工作,指导业委会认真履职,服务好小区居民。

本报记者 张勇 摄影报道