

## 购房维权与业主自治

### 引言

住房制度改革所释放的巨大需求，促进了房地产的空前繁荣。房地产市场的发展，产生出了一批房产富豪，但更多的产生了一大批“房奴”，也呈现出极多不符合道德规范的现象。有的封闭小区已成为某些人用着超生、传销和黄赌毒的温床。加上业主的权益屡遭侵犯，相关案例频现报端。又如某些开发商设置虚假按揭或“一房多售”等现象，让多少业主噬尽老本，欲哭无泪。对于业主而言，不期而至的无助和痛苦，挥之不去的迷惑还远不只这些。就2006年广州市消费者委员会共接到2200人次有关房地产方面的投诉。一幕幕心酸的维权房市，迫使我们不得不深思和警醒：究竟是谁动了我的物权？

#### 一、谁动了我的物权？

我认为是房产利益集团，他们懂得挖空心思运用人力和社会的资源，他们擅长融资、圈地、募捐、造势等，这些都做的相当出色。然而，业主在他们眼里是姜太公钓上来的鱼；业主们在外各个是“龙”，回到家园的大集体中易成“虫”谁不晓得业主现状是：一盘散沙无组织、一无所知易受骗、一门心思搭便车。

胸有成竹的购房者当住入后才会发现：说有配套学校乃是口是心非、原本花园不翼而飞、诱人的会所形同虚设、紧俏的车库车位任人唯亲、必须的房产证拖延不办、房屋维修资金非法挪用等。尤其有些小区的“管家”，为压制“维权者”甚至肆无忌惮的大打出手，令人愤慨。对此业主的维权动机由此产生，但由于力量悬殊，又缺乏经验，效果常常不佳，甚至结果极为惨烈。例：二李、韩、二梁被打。特别有些小区保安已成为危害一方的“私家军队”。

#### 二、下一个被欺负的业主是谁？

懦夫！购房前被发展商称之为“上帝”的准业主们，当签合同交款成为真正主人后，似乎那美好的感觉逐渐消失。业主作为小区主人的利益被侵犯，似乎成为家常便饭。

业主们总爱各扫门前雪，存在着事不关己高高挂起的心态，常在小区泛滥。即有缘生活在一个小区内的业主们，实在不该逃避现实、回避问题、又不关心和协助他人，不懂得维护合法权益，其实这就是懦夫的表现，这样的业主是很容易被人欺负的。

我们说和睦建基于公正，要想使众人和睦不是姑息养奸，或总是让步，随便任人践踏，这可不是义人的心意。我们要努力去化解矛盾，维系应有的良好关系，从而达到理智维权。但谁都不可采取暴力手段，暴力对付暴力得胜的还是暴力。

于是，我们这个被称为“业主的娘家”业主委员会联谊会筹委会，开始为业主提供法律文书与经验；出刊物和建网站；帮助小区成立业主委员会；帮助小区业主委员会办理组织代码证，开设公共帐户；免费培训物业知识、培养公共意识、交流和睦经验、传递维权信息；向各区的业委会输送高科技信息，让楼盘得以保质增值的方法；倡议建立业主互助基金；申请建立业主文化节日；帮助人大和职能部门提供素材与建议等。

但有人说：你们这是多管闲事、谋求名利、制造动乱等。其实，我们就是要在这一块领域上争做贡献，无论社会还是社区总是要有人站出来声张正义，然而，事实证明这些人是受广大民众期盼和欢迎的。

### 三、业主最需要的是什么？

关怀！如：“谁来管我？”似乎成为人们的口头禅，我们认为小区需要有敢于“出风头”的人。为众人寻求公平与尊严，而尽心、尽力的去疏通建筑商、物业公司、与业主们之间的关系，拆除相互之间的隔阂那就好。彼此之间相互尊重、互惠互助、凡事互相效力。何况，良好的睦邻关系是十分重要的，它应是建立在互谅、互助、愉悦、友好之上，一定要建立好“关系”、、、、、、。我们说做业委会成员苦和难：一无所有没经费；一片赤心不领情；一差半错众指责。

另外有时也要关注人们平衡心态，世上万事万物都需要平衡，人的心理就更需要平衡，心理平衡了，就能遇事处之泰然，得意之时淡然，失意之时坦然，历经沧桑悟然。人的行为是具有互酬性，人在付出同时，也期待着回报与感恩，也就是说，人人都有想得到回报的心态，业主委员会成员们更不例外，于是我提倡“建立关系、长存感恩”。

### 四、社区治理模式变革势在必行！

以上情况说明，楼盘小区这么大的群体需要有代表、有监督者才行，群龙无首固然不行、老大多了也要翻船。正如学校、单位、乃至国家都要有领导或代表，社区治理需要业委会；业委会需要被赋予责权利；业委会成员守则；社区变革已是时代必然；《物权法》明确了业主权利，为业主自治奠定了基石：1. 公共物业是业主自治的物质基础；2. 业主团体的法律地位是业主自治的核心问题；3. 自治规则是业主自治的关键因素。

### 五、业主自治是什么？

业主自治的核心和实质在于以自治实现自主，“业主自管”不等同于“业主自治”。对公共物业进行必要的管理、维护、建设，以及维持正常的小区秩序，是实现房屋正常使用功能的必然要求。这就形成了必须要由全体业主通过民主自治程序决定的“公共物业事项”。但是实现业主自治也是要经训练的，也是可以通过训练迈向成熟。

### 六、为什么要提出业主自治？

业主自治是业主建筑物区分所有权制度的另一种诠释，业主自治所指向的对象不是针对专有部分，而指向共有部分以及共同管理小区的公共物业事项。维权与自治需要全社会的支持：支持业联会，购买人身保险，建立紧急援助机制；支持业委会，长期的经济、人力支持，早日名至实归；法律支持，贯彻《物权法》，完善配套法规，推进业主自治；政府支持，旗帜鲜明地推进业主自治，支持业主维权，并需要立法。

### 结语

购房维权的确实苦不堪言，业主自治是副和谐良药！

小区业主只有实现业主自治，才可能真正成为物业的主人！

孙威力

于二00七年九月二日广州

孙威力，于二00七年九月二日广州



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/fr/deed.fr>