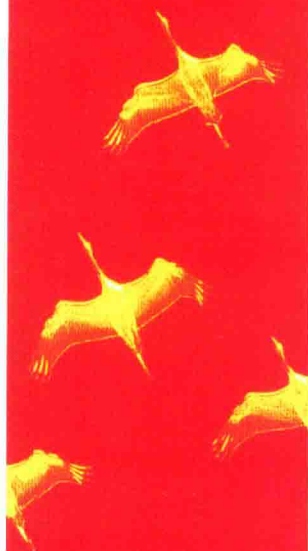


# 和諧社區 通訊



## GOCO

[www.gococn.org](http://www.gococn.org)



中国人民大学公共政策研究院

和谐社区发展中心

主办

2015年第2期 总第37期

社区治理与政策研究中心  
中国人民大学公共政策研究院

北京市海淀区和谐社区发展中心 主办

# 和谐社区通讯

2015 年第 2 期（总第 37 期） 2015 年 4 月出版

## 编审委员会

编审委员 毛寿龙 冯兴元 杨玉圣

宋有兴 邵里庭

社 长 毛寿龙

主 编 陈幽泓

陈凤山

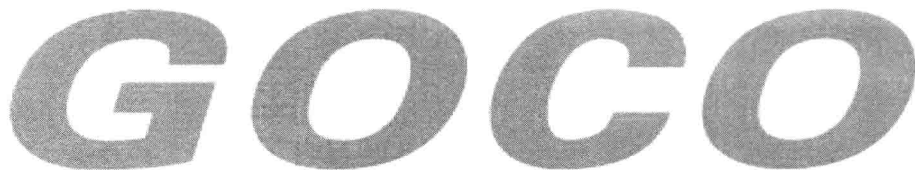
执行主编 白大杰

责任编辑 雪 君

## 北京市海淀区和谐社区发展中心简介

和谐社区发展中心(Governance & Community Institute 下简称 GOCO)是由中国人民大学制度分析与公共政策研究中心(原社区治理课题组)在海淀区民政局注册的非营利法人社团机构。以研究社区问题、服务社区、调解社区物业纠纷、促进社区和谐为宗旨。GOCO 在对中国重点城市社区进行大规模的调查研究的基础上,借鉴国外社区治理先进经验,结合中国具体国情,致力于探寻适合中国发展的社区治理模式,鼓励和促进社区发展实践,为实现社区和谐不懈努力。

和谐社区发展中心从事的主要活动包括:社区问题研修活动、调查研究、物业纠纷调解、举办学术研讨会、主办和参与国际交流活动、立法参与、承担政府委托项目、参与中外学术交流。



### 和谐社区发展中心理事会

|       |     |
|-------|-----|
| 理 事 长 | 蔡若焱 |
| 副理事长  | 陈幽泓 |
| 理 事   | 毛寿龙 |
| 名誉理事  | 陈 旭 |
|       | 王 海 |
|       | 秦 兵 |

### 和谐社区发展中心学术委员会研究员

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 方竹兰 | 张丽曼 | 朱宪辰 | 王建勋 |
| 杨玉圣 | 李云亮 | 北 野 | 刘绮菲 |
| 宋有兴 | 雷 霞 | 朱大晖 | 李国庆 |
| 邵夏珍 | 孟宪生 | 王嘉吾 | 刘海叶 |
| 何艳玲 | 王 峰 | 冯兴元 | 景朝阳 |
| 雷 弢 | 崔丽娜 | 王成凯 | 胡洁人 |
| 王耀才 | 陈剑军 | 陈凤山 | 邵里庭 |
| 黄传炜 | 毕文强 | 田大刚 | 许庆实 |
| 吕 岩 | 尹 飞 |     |     |

联系电话: 010-62519975

传真: 010-62519975

邮箱: cngoco@ 163.com

联系地址: 北京市海淀区中关村大街 59 号

中国人民大学游泳馆 6201 室



陈幽泓 张丽曼 邵里庭 张丽曼 黄传炜等  
与清河街道领导讨论小区业委会事宜



和谐中心业主 物业办公室邵里庭为北下关街道咨询



和谐中心生态建设委员会  
讨论环保酵素的作用



温州市住建委、物业管理处、物业管理协会等政府领导到协会调研



深圳业主论坛第23期研讨会

# 目 录

## 主旨有言

|               |         |
|---------------|---------|
| 有关财产权的悖论····· | 毛寿龙 (1) |
|---------------|---------|

## 本期热点·聚焦深圳业主论坛

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 发改委放开停车费、物业费意味着涨价吗 ····· | (4) |
|--------------------------|-----|

|               |      |
|---------------|------|
| 电梯安全困局突围····· | (19) |
|---------------|------|

## 多元关注

从强制干预到柔性运作的街区国家权力

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| ——《都市街区中的国家与社会：乐街调查》评述····· | 胡洁人 (39) |
|-----------------------------|----------|

产权和治权复合统一基础上的城市社区治理模式研究

|                |          |
|----------------|----------|
| —— 一个课题计划····· | 陈建国 (45) |
|----------------|----------|

业主“二次维权”与城市社区的治理困境

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| ——基于北京 C 小区的实证分析····· | 郑扬 (59) |
|-----------------------|---------|

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 业主组织法律属性研究····· | 田大刚 (73) |
|-----------------|----------|

|                        |          |
|------------------------|----------|
| 对业主自治亟待解决的几个问题之思考····· | 白大杰 (80) |
|------------------------|----------|

|               |              |
|---------------|--------------|
| 物业管理的道与术····· | 梁晓东 王永庆 (86) |
|---------------|--------------|

## 经验分享

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 物业管理财务查账和审计的一些重要问题····· | 忻锦帆 (89) |
|-------------------------|----------|

典型案例

北京紫峰房地产开发有限公司与北京湖光山色物业管理有限公司

物业服务合同纠纷案..... (93)

开放视界

财产权就是人权.....阿尔钦 (109)

双月备要

(2015. 3-2015. 4) ..... (113)

## 有关财产权的悖论

毛寿龙

和谐社区发展中心理事会理事

观察事实，往往是自然科学发展的源泉。牛顿观察到苹果从树上掉下来，由此联想到万有引力定理。也就是说，是地球的引力让苹果掉下来了。

观察事实，也是社会科学发展的源泉。很多人对苹果掉下来大概熟视无睹，但是制度学者可以通过观察苹果何时从树上掉下来，联想出社会科学的产权定理：

定理一：不明确的财产权产生无效率，明确的财产权产生效率。拿苹果来说，当苹果的产权不明确时，除非苹果树长在荒郊野外，否则苹果很少到成熟时才掉下来。因为任何人都可以摘苹果，如果等到苹果成熟时才去摘，苹果已经为他人摘完了。

定理一进一步推理，不仅苹果树上的苹果等不到成熟时才掉下来，而且苹果树本身也得不到适当的护理，即使青苹果也会长得越来越少。而在荒郊野外，苹果树缺乏护理，苹果长得不会好。

根据这一定理，可以认为某些社会效率低，总是富不起来，其原因是因为这些社会财富的产权不明确，不仅在分配意义上使得人们未等到财富充分发展时才进行分配，而且在生产意义上使得人们没有积极性去生产财富。

由此得出的政策建议是，如果要脱贫致富，就需要明确财产权，让苹果等财富明确为个人所拥有，并受到大家的尊重，受到公共权力的保护，免受任何不法侵害。只有这样，苹果才会等到完全成熟时才被人从树上采摘下来。整个社会也将吃到又红又大又甜的大苹果，而不只是几颗青苹果。而一旦苹果的财产权得到界定和保护，个人也有积极性培养苹果树，甚至栽培更多的苹果树，苹果的质量和数量，都将达到最高水平。显然，个人富了，社会也富了。

定理二：垄断的财产权产生低效率，有效的财产权需要自由。以苹果为例，如果苹果的产权非常明确，但由某个人所垄断拥有、不许其他人染指的时候，苹果成长的数量将是有限的。其价格将确定在对苹果拥有者总利润最大化的水平上。如果苹果商

经营不善，社会也将不得不接受这一苦果。该社会会比产权不明确的社会富裕，但其富裕水平不会达到最高水平。尤其重要的是，财富将越来越集中在垄断者手里，其他人越来越贫穷。

从定理二进一步推理，不仅苹果的数量和价格会固定在有利于垄断者的水平上，而且垄断者会把主要精力放在如何保护其垄断权上，其竞争者也会想方设法去夺取垄断权，或者干脆致力于取消财产权，而不是去寻找机会去发展自己的苹果园。整个社会将失去消费的自由，也将失去生产的自由。如果垄断者成功了，整个社会将是寡头垄断的社会。如果取消财产权的努力成功了，垄断者的财产将被瓜分，整个社会将退回到定理一所描绘的没有财产权的贫穷的社会。

根据定理二，可以认为，某些社会的财产权虽然是明确的，并且得到充分的保护，但这些社会并没有充分发展起来。其原因是这些社会财产权是高度垄断的，人们缺乏经济自由。比如土地产权高度垄断的农村社会，往往是贫穷落后的社会。也可以进一步分析，在缺乏自由的社会里，人们会致力于争夺财产垄断权，因为只有取得了财产垄断权，才能使自己的财富最大化。在缺乏自由的社会里，人们也会致力于取消财产权，因为有些人认为，财产权是万恶之源，取消了万恶的财产权，人就摆脱了贫穷，就进入了自由而富裕的社会。但实践表明，取消财产权，人们获得的自由是破坏性的而不是建设性的自由。缺乏财产权的“自由”社会，甚至比有财产权的垄断社会，更让人痛苦。

据此，可以提出相应的政策建议：财产权不仅需要明确界定和充分的保护，而且还需要有一个竞争性的结构，来替代垄断性的产权结构，让所有的人都能够获得自由：充分自由竞争是进一步富裕的基本条件。在经济自由的条件下，人们不仅可以经营苹果，而且还可以经营各种各样的苹果，当然种植大米、小麦，甚至是踢球、唱歌，也得到鼓励。如果苹果商经营不善，就会有人通过自由竞争占领其市场份额，整个社会不仅不会受到损失，反而拥有了一个更有效地经营者。在竞争性的社会中，人们将不会致力于寻求垄断权，也将不会致力于去取消财产权，而是会最大限度地自由发展自己的比较优势，发展自己，并为社会做出贡献。

财产权的两个定理，说明了有关财产权的一个悖论：财产权是有效的，但人们可能去追求垄断的财产权。垄断的财产权对社会发展不利，这使人去取消财产权。这时，社会就陷入了两难选择：确定财产权，导致少数人利用财产的垄断权剥夺多数人；取消财产权，让所有的人都没有积极性，社会陷入赤贫状态。

要打破这一两难选择，关键是要正确理解财产权。财产权是市场经济的基础，但财产权也只有在充分自由竞争的市场经济中才能真正发挥作用：在充分发展的市场经济中，财产越来越多样化，品种和数量难以计数，不可能有人能够控制某个财产来控制垄断经济；相反，人们即使没有任何财产，也可以凭自己的本事在市场经济中赚取大笔的收入。

因此，在宪法上确保财产权神圣不可侵犯是重要的，但更重要的是充分发展市场经济，让财产权得到充分的发展，让人们所拥有的所有东西，都在广阔的市场经济里体现出最高的价值。这时，每个人都拥有各种各样的资产，每个人都努力提高自己的资产的市场价值，又有谁不去尊重产权，又有谁会轻易去侵犯财产权呢？

富国财产权不成问题，穷国往往纠缠于财产权，大概也是这个道理。

## 本期热点·聚焦深圳业主论坛

### 编者按：

深圳业主论坛是由深圳大学社会管理创新研究所、住宅与房地产杂志社牵头，范国振、张晋、张红喜等 12 位热心小区公共事务人士发起的民间学术交流平台，旨在通过探讨国内外小区治理 先进经验，结合深圳的实情，致力于探寻适合本地发展的小区治理模式，促进业主与业主、业主与物业企业、业主与政府部门的良性互动。自 2012 年 6 月开始，论坛每月举行一次，受到深圳行业主管部门、人大代表以及深圳业主群体的长期关注和参与。

无论是对于一些焦点问题的探讨，还是对深圳地方物业管理立法的参与，深圳业主论坛正在发挥越来越大的作用。本期特集中刊发 2015 年中深圳业主论坛的几次研讨会的精彩对话，以资示范和推广。

## 发改委放开停车费、物业费意味着涨价吗

深圳业主论坛（第 21 期）

时间：2015 年 1 月 10 日

地点：南天一花园

深圳市民论坛的主持人刘丽华；业主论坛发起人-张晋；景洲大厦-邹家健；深圳住建局物业监管处刘处长；还有特区报的记者以及外地来的人，还有专门审计物业企业的专家会计师施华振（音）。

### 一、尊重物管市场经济规律 政府应该放开价格管控

**张红喜**（论坛发起人，原《住房和房地产》杂志社的副总编辑）：“发改委放开停车费、物业费意味着涨价吗？”实际上这个问题意味着很多。很多人都认为政府放开就是涨价，会带来对价格上升的恐慌，所以业主论坛应该有责任感和使命感，把大家聚集起来探讨合适、正确的理念，并通过手中的自媒体微信、微博可以影响更多人，共同迎接更大的挑战。

我希望政府不要管太多，真正的把物管费价格放开。因为很多地方现在不是政府指导价，而是价格审批。这种情况形成了根本解不开的死结。

说到放开物业费价格，很多物管企业都认为物业管理费的价格很难过关，因为指导价标准是不能突破的，必须有一定的浮动空间。但指导价从政府指导变成了政府审批。1997年深圳就有政府分类指导价标准，那个时候细到什么地步？连电梯不同都会影响物业费价格，升到一级企业，获得国优的项目就有浮动20%的空间。尽管是在框架里，但是有浮动空间。当时，这是政府考核的手段。

现在的政府指导价，就是政府控制、审批。这源于政府对物业行业的管控思维。这种思维认为，物业行业虽然是企业，但却没有市场化，就需要政府的指导，就应该是监管、审批和管控的微利行业。但这样做带来了扭曲。政府把收入的源头和费用标准卡住了，结果服务的死价格带来了服务低水准。你做得怎么样他不管，他只管卡住这个口，而监管这块却缺失了。

其次就是费用扭曲，收取的费用涉及住宅区共用部分管理和服务的支出，这个钱到底怎么用？流向哪里？因为价格机制不灵活，它是死的，被卡住了。你常会发现，物业企业收的物业费，75%到80%都用在了人员工资上，如果是酬金制，还有10%被提走了，仅有10%的物业费是用于设施设备维修，可电梯维修等方面需要花很多钱，这就出现了收取费用与成本的扭曲。

管控最终带来的是市场扭曲，劣币驱逐良币，越为业主着想的物业企业就越没钱挣，就会越亏本。原因就是尊重市场竞争规律，没有发挥市场机制的优胜劣汰特点。我们一直说物业管理，包括住宅区小区物业服务是企业化管理，但它实际上根本没有市场化，所以它会带来一系列的问题。

我对发改委政策的解读，首先要发改委政策大面是好的，要肯定它的市场化趋向，而且是市场配置资源手段再次的体现。这是市场经济规律起了决定性作用。

万科集团的副总裁发表看法，我觉得他说得很好。他说，他从2011年6月份当万科物业CEO，这几年一见到政府部门的领导，就建议价格的问题不要管得太死。按道理，现在发了这个文他应该高兴，但他高兴不起来，三个扭曲就是他的观点。政府把手伸到市场，市场就一定会扭曲。他还说，政府的手收回去了，扭曲就解决了吗？还是没有。首先要还要让企业真正回到市场，让市场经济规律做主，才有可能让物管市场完善成熟，让会经营的企业能稳定获利。

## **二、政府监管应透明化 停车费按市场规律**

**杨志敏（论坛发起人，深圳天然居小区业委会主任，晶报记者）：**什么叫做具备市

市场竞争条件？什么叫做形成真正的市场？我同意张红喜讲得这个市场是一个扭曲市场的说法，很多小区甚至缺乏业主大会、缺乏业委会的甲方主体，根本就无法形成市场。在无法形成市场的情况下如果由居委会代行，大家都会觉得这个意志很难被真正表达出来。

这次深圳业主最恐慌的两个地方，一个是梅林一村，一个是侨香村，连夜排长队抢交停车费。这反映了业主群体的理性判断。当业主认为没有足够的组织、没有有力的组织、没有有效的组织去支持他的意见、维护他的利益时，他只能通过这种方式来维护自己的权利。

其实他们的判断是非常准确的，比如说侨香村还没有业委会，而梅林一村小区规模太大，开一次业主大会的难度是相当高的。在这种情况下，不管有没有业委会或是有效的业委会，现实的情况必须强调要经过业主大会。

政府部门代行召开业主大会，就必须加强透明化管理。要加强对这些有效运作的业委会所开的业主大会的监管，这不是业主带头，而是透明化监管。我们的业主大会都是实名制的，政府部门或是每个小区自己的业委会能不能在涉及重大决定的时候，把业主大会的选票，不公布他的姓名，只把他的房号和选择公布出来行不行？通过透明的方法杜绝造假，我觉得在现实的情况下是切实可行的，作为业主委员会来说是最应该呼吁的一点。

再具体到每一个小区，不管是物业管理公司也好，是业主委员会也好，这里面没有任何商业秘密的问题，没有任何业委会内部运作的问题，往前再推一步，物业公司所有的成本、所有的决策、所有的采购应该全部透明化，业委会所有的会议应该透明化。我一直有一个观点，政府监管的第一个就是透明监管，防止造假的透明监管。

我们不反对物业费的涨价，你房子维护得好还是不好，本质上是业主是为了维护最大的利益，不能通过追求物业费很低反而影响了对设备、设施、房屋本身的维护。当业主能有效参与到物业管理中，当整个行业的运作是非常透明的時候，业主就会觉得跟家里的事儿一样，这是一个明显的道理。

再往深一步，现在绝大多数小区里的停车费里面分两块，一是停车费交给物业的，因为管理车库需要成本、需要水电。二是车位租金，举个例子，天然居每个业主交 250 元地库停车费，有 110 元留在小区，140 元被物业转给了开发商，相信绝大多数小区都有这种情况。发改委的通知里谈到的停车费是哪一块呢？应该是指留在小区的这一

块，另外的不叫停车费。北、上、广有产权的是卖给开发商，已经被它收走了。深圳业主论坛的主张是地库产权应该归业主，但是，在目前的情况下，因为前期物业管理制，物业公司是开发商的“儿子”，他才不管你有没有产权，反正他要把你的钱弄走。

对于第二块所谓的租金，给开发商的车位租金，这个是绝不能涨的，因为这里没有市场。这个叫市场吗？哪怕是在北上广，当产权只有一个人，所有的车位都是他个人所有的时候，他一个人面对所有的业主，他就是垄断经营。对垄断经营是没有放开价格一说的，垄断必须要限价，绝对不能动。

买房时车位由当事人双方约定的，结果业主入住之后，开发商又开始说，你来买车位吧，一个车位十万块。这真是先圈后杀，先把你骗进来，而后卖十万、二十万都是他一口价，这种做法是违反产权法的。讲到停车费大家一定要明确，所谓停车费的市场调节，调节后的停车费是多少必须由小区业主大会决定。既然大家都要停车，一定会有成本，会有维护成本，人工成本、水电成本，停车费是因这个成本而产生的，所以，这才是真正的停车费，这是可以由市场需求来决定的。

### 三、停车费不是想涨就涨 必须兼顾公平和公益

江小蚕（深圳业主论坛微信公众号编辑，深圳商报记者）：发改委的文件释放出来什么样的信号？我觉得可能是两个：一个信号是我们的政府已经意识到在社区问题里可能要交由民间解决、交由市场解决，才能逐渐地化解社区里的矛盾。二是我们从中央到地方的政府已经深刻地意识到社区问题的普遍性。它的存在是普遍性的问题，为什么我会这么讲呢？业主论坛的第20期讨论的是深圳市规划和国土委出台的《停车场分类和确权的管理办法》，第二天《深圳商报》刊发了整版报道。那组报道出来以后，有很多业委会给我打电话，有的要买一百份报纸，有的买三百份报纸，有的买一千份报纸。大家为什么这么关心这个问题？正是由于矛盾的普遍性，矛盾普遍存在了，大家才会认真思考社区的矛盾怎么解决，我认为这确实是倒逼我们的业主去关心社区事务非常好的契机。

我是记者，我想的问题和大家不太一样，我认为停车费涨价不是什么坏事，我们国家对停车费的规划和配套都是有相关的法律法规。打个比方，我家的邻居买了七个车位，而我们家的停车位只有一个，他是不是对全体业主形成侵权？这肯定是的。如果将来要涨停车费，我觉得给广大的业委会主任和业委会成员提出了一个需要理性思考的问题，如何确保业主停车的时候兼顾公平和公益。因为所有的停车位都是所有业

主拥有的，有的小区做得很好，业主的第二辆车不允许进地库，兼顾公平和公益的基础上涨价所有业主是能接受的，这是符合市场规律的。

我关心社区问题长达十年，作为一个媒体人，我不能太过具体参与社区事务，我用一己之力开了基于业主的微信公众号，报社跟我约专栏，我一直没动手，这个事情已经思考了好几个月。为什么？在媒体上，很多时候如果话题在没有兼顾到广泛关注的情况下，停车费不是你想涨就能涨，报纸也不是你想买就能买的。现在我们有了公众微信号，你有话想说就能说了。

#### **四、通过乡规民约的制定 让业主自觉拥护执行**

**张晋**（论坛发起人，资深媒体人）：关于放开小区物业管理费、停车费以后是不是意味着涨价？必须通过法治小区的建设来加以解决这个问题。涨价会引发各个利益集团的博弈，利益集团包括以前买了车位的业主和没有买车位的业主，或者业主和物业公司，或是开发商等各种利益集团的博弈，把它纳入法治的渠道，才是理性而妥善的解决这个问题的正确办法之一。

从我国的历史上来看，乡规民约由来已久，作为老百姓自发形成的具有约束力的行为规范，乡规民约在弘扬社会道德、促进社会和谐层面起到重要的推动作用，成为构建和维持基层社会治理，维持秩序不可或缺的要害。在明清历史上，政府推动全国乡规民约的推广有很多记载。

根据十八届四中全会的精神，我们业主论坛也议了一下，怎么通过乡规民约的制定，解决好停车费、物业管理费的涨价问题，大家可以探索其细节。

十八届四中全会重点是推进依法治国，加快建设社会主义法治国家。法治不是狭隘的国家立法自治，需要多层次、多领域的依法治理，所以要发挥乡规民约的积极作用，这对解决我们今天的停车位问题、物业管理费问题，都是至关重要的。乡规民约贴近民众、贴近生活、贴近基层，它不会像政令、法律那样冷冰冰的，容易得到业主发自内心的认可，也更容易让人遵守。乡规民约只有符合业主共同利益，在大多数业主拥护的情况下才能得以真正贯彻执行。

最成功的法律既不是铭刻在大理石上，也不是写在纸上贴在墙上给人看的，是铭刻在业主心里自觉遵守的。乡规民约可以规范社会行为，又可以延伸到道德领域，起到教化作用。我想强调的是，怎样通过乡规民约去真实反映业主的共同意愿，切实维护绝大多数业主的合法权利。

## 五、物管费与停车费分离核算 坚持谁受益谁付费的原则

邹家健（论坛发起人，景洲大厦前业委会主任）：这次听到涨价的消息，在我们小区有很多业主给我打电话，我们业委会商量了一下，当天在小区发布公告：2015年，不管有什么样的情况和调整，我们小区的物业管理费和停车费不涨价！这样一来稳定了居民的情绪和不安，在我们小区没有出现排队交停车费的情况。后来在别的小区的业主谈起这个事情，大家很羡慕。

景洲大厦一直关注停车费和物业管理费改革这个问题。我们小区计划实现三个分离，现在已经实现了两个分离。第一个是小区的物业管理费与小区的公共收益分离。小区的物业管理费由物业收；而公共收益，如停车费，电梯广告费和小仓库租金等收益都是由业委会在收，收到业主大会的账上。第二个是我们小区的物业管理费与小区维修基金的分离，维修基金是由物业代收以后转到业委会的账户，这两个分离已经实现了。

我们目前正在改革，下一步要将小区的物管费和停车场收支进行分离，直接把小区的停车场从物业管理费里剥离，按照已经有明确规定的相关法规，谁使用、谁付费，这也是按照市场原则办事。我们觉得停车场的使用，若全体业主使用全体业主付费，若部分业主使用则由部分业主付费。虽然有的小区停车场成了私人专有部分的情况，为什么他的收支、维修成本、人力资源还要在全体业主的物业管理费里列支呢？我们觉得这是不合理的。

现行物管费大包干的收费模式要进行改革，就这一次发改委文件的规定，我的观点是以下几点：

1. 支持发改委的观点，政府退出市场。市场的问题由市场机制去解决，政府不应再干预定价，这是我的第一个观点。

2. 在民事主体缺失、不对等的小区，如果这个小区没有业委会，希望保持政府现行指导价的收费不变，不允许单边提价。

3. 要先核算物管和停车场的收支成本再决定涨价还是降价。根据我们的调研，规模小的停车场肯定会亏损，现在的人工费用在涨，比如保安的综合成本不是单指工资的收入，还包括社保、医保、防暑降温等杂费，过去是两千多元一个人，现在已经达到了四千多、五千多。要树立一种观念，所有的物业管理项目是有偿的商业服务，需要用钱买的，不可能交很少的钱却要享受高端的服务。希望业主能够理解物业的难处，

大家应该让物管有合理的盈余和合理的收入，如果物业难以为继下去，所享受的服务就会下降。

4. 政府不要再干涉市场的定价，但是要加强收支成本的监管，可以制定第三方审计的规定。对于那些夸大支出、隐瞒收入的物管企业要计入黑名单，而且假一罚十。要形成高压的态势，让他在今后不得不考虑作假成本。我们景洲大厦在物业管理合同里就直接标明做假的物管假一罚十。物业管理费和停车费的剥离要对账务进行成本的监管，要坚持黑名单制度。

5. 要将小区的停车场从物业管理费剥离开独立核算。所有的费用实行独立核算，坚持专有部分专款专用，如保安、设备维修等费用不应该让其他居民来买单。如果有亏损，则应由停车使用人承担。

6. 先要确定停车场的产权和使用权的归属，再确定收费主体。我们希望规划和国土委的征求意见稿修订以后尽快出台，要确权先行。

7. 停车费的涨与不涨或是降价问题，要按照市场规律调节，这也是政府主导的方向，但是绝不能由任一单方进行定价。如果以业主大会这种方式表决涨价与否，肯定业主都不会同意涨。在景洲大厦也是先算清账才会得到顺利通过。在别的小区要通过业主大会方式单方定价的话，肯定要对物管公司提出涨价方案予以否定，我觉得这一点是不利于市场化进行。

发改委的文件为什么会引起恐慌？就是作为弱势群体的小区业主没有组织起来，难以和强大的地产商进行对抗。如果说小区有业委会做主，这个小区的业主就有底气，有博弈的平台，也能倒逼业主组织起来参与小区管理事务的作用。不要等着发生了什么事情才组织起来，建设和谐的小区、民主的小区、法治的小区都需要业主自己当家作主。我们自己的家应该自己管，而且十八大已经提出了，要进行自我管理，是自我服务，自我监督，希望大家能组织起来。

## 六、业主应加强学习相关法律法规 充分利用法律维护自己的权益

**施法振**（深圳诚信会计师事务所副所长、注册会计师）：发改委要求放开物业管理费和停车费，这个放开并不意味着单纯涨价，实际上是引入市场机制，可能涨、可能跌、可能不动。在这个过程中，放开价格的目的是什么？从这个文件上来看，是市场在资源配置中起决定作用，是促进物业服务行业的发展。

既然如此，我们就要突出这一点，涨价与否的最终决定要经业主大会通过。在市