

厦门市嘉年华大厦 业主委员会

工 作 报 告

二〇一二年五月九日

嘉年华大厦业主委员会

业委会公告(总第 18 号) [2012]第 2 号

首届业委会工作报告

嘉年华大厦全体业主：

2009 年 5 月 9 日，厦门市嘉年华大厦业主委员会宣告成立，三年来，通过首届委员们的不懈努力、以及广大业主热心地持续参与和支持，业委会工作不断得到深入开展，取得了可喜的成果。首届业委会现已届满，特就本届工作向全体业主报告如下：

一、规范业委会工作

经过广大业主的投票选举，并向区政府中华街道办备案后，2009 年 6 月 15 日，由五名成员组成的业主委员会正式开展工作：

1、制订规范的业委会管理制度

业委会成立伊始，就制订了《业主委员会会议制度》、《财务管理制度》、《财务管理实施细则》、《档案资料管理制度》、《印章使用管理制度》、《征求业主意见及委员轮值制度》、《业委会委员自律规则》等相关的管理制度；对各委员进行必要的业务分工，明确了各自主要职责；规定了业委会委员的行为准则：心系业主、主持正义、公正廉洁、严于律己、不图私利、勇于奉献。

制度的建立是规范开展一切工作的基础，规范的制度建设是制约一切不当作为的保证，同时也保障广大业主的权益不受侵害，按照制度规范工作是业委会公信力的保证。非常值得骄傲的是，业委会早于法规的规定，于 2009 年制订的《业委会委员自律规则》的一些约束，在 2011 年 6 月开始实施的《厦门市物业管理若干规定》第十九条规定中得到了充分体现(详见附录六)，这也为嘉年华大厦业主委员会首届委员会能够秉公办事奠定了坚实的基础。

2、制定首届业委会的工作目标

首届业委会以维护广大业主的合法权益，制止外来侵权行为

为核心工作，同时以提升物业服务水平，做到安全、规范、整洁、有序的管理，创建和谐、平安的小区为主要目标。

3、明确业委会工作规范及其沟通协调渠道

适时地召开业委会会议，所有形成的会议纪要、决定等文书，向业主公开、规范存档。事关业主权益的所有决定，均严格按照《业主大会议事规则》、《业主委员会章程》、《业主公约》以及相关法律法规的规定执行，经过业委会的会议表决或者业主大会的会议表决(业主签名)确认，以少数服从多数为原则，秉公执行。

4、确保业委会财务工作严格开展

成立业委会财务工作组，聘任二名热心业主无报酬担任公共资金的监督管理工作。截止至2012年4月15日，业委会所支出的办公经费计壹万壹仟余元，均由业委会部分成员和部分业主(详见附件二)垫付，这对业委会工作的顺利开展提供了强有力的保障。

二、维权工作

1、针对城际酒店侵权行为的维权上访工作

众所周知，业委会成立的诱因，就是城际酒店种种侵权行为所激起的民愤。其中包括：擅自改变建筑物外貌；随意安装特种设备造成油烟噪音扰民；肆意侵占公共部位；擅自改变建筑物使用功能，造成化粪池超负荷运转；随意设置户外广告等等……

因此，如何尽快有效地制止城际酒店的侵权行为理所当然地成为业委会的首要任务，业委会多次召开会议进行协商，相关委员和热心业主们一次次走访了十几个政府部门，但收效甚微，其原因在于个别政府部门就是否查处违法行为竞相推诿(相关材料：厦思中华[2009]17号、厦规信 09020号、市土房管理局认定复函 2009/07/16、厦府行复[2011]22号、厦府行复[2012]4号等……)。

维权历程曲折、漫长、困难重重、举步维艰，经过不懈抗争，2010年1月28日，市城管行政执法局终于勉强立案，部分查处城际酒店的违法行为。该违法行为已于2011年6月被强制执行整改，但整改不彻底(已拆除的违章部位，与法院判决应拆除的构筑物的范围不符)，就此业委会已经及时投诉，要求依照法院判决拆除，但相关部门至今照样相互推诿、掩盖、打马虎眼、乃至唱双簧。

与此同时，业委会成员与城际酒店的负责人也多次进行当面对话，并且通过人民调解的渠道，在中华街道办、中华司法所的主持下进行人民调解，要求城际酒店整改的事项及其现状如下：

- A. 凸出的门面：限期恢复原状(已被部分强制执行)；
- B. 设备层特种设备噪音扰民：移位、降噪音改造(有所整改)；
- C. 占用大厦一层的电话接线间：年补偿 1.2 万元(尚待执行)；
- D. 占用大厦的设备层：年补偿 0.6 万元(尚待执行)；
- E. 占用外墙设置广告：年补偿 1.2 万元(尚待执行)；
- F. 污染物排放：必须符合法定标准(尚需观察整改效果)；
- G. 化粪池超负荷：增加清淤频度并承担相应费用(尚未落实)；
- H. 非法改造公共部位出租牟利(东急社)：区行政执法局辩称查无实据，但证据确凿。已再次通过区政府信访复查渠道，要求区行政执法局进行查处，需要下届业委会继续跟进；
- I. 禁止外来车辆、大中型营运车辆进入广场(仍有强行进入)。

针对城际酒店侵权行为的维权工作已经初见成效。在业委会多渠道向多部门多次反映后，迫于各方压力，城际酒店主动要求协商，鉴于门面凸出问题事关原则和广大业主的尊严，不容谈判，业委会拒绝了经济补偿的解决方式。最终，城际酒店无条件缩回门面，虽不彻底，但说明了业委会的维权工作取得突破性进展。

2、针对元昊开发商的维权工作

开发商将其一至四层商场租赁给城际酒店，造成业主的诸多权益被严重侵害。2009 年 3 月，广大业主忍无可忍、揭竿而起，历经三个多月的艰苦筹备，成立了业主委员会。业委会成立初期，开发商的态度消极，包括移交建筑档案资料在内也是一次次拖延。2010 年 12 月，在中华街道办、中华司法所的主持下，就涉及业主权益的纠纷，业委会与开发商进行了人民调解，最终达成了调解协议，目前开发商已经按照调解协议的约定履行了如下责任：

- A. 一次性补缴所拖欠的房屋公共维修金，共计 12 万余元；
- B. 移交嘉年华大厦建筑档案资料；
- C. 履行房屋质量保修责任，修缮外墙渗水部位；
- D. 补缴以往年度额外使用公共设施的公维金 2 万元；

- E. 按年度缴交额外使用公共设施的公维金等费用 1.56 万元；
- F. 按年度缴交公共场地占用费 1.5 万元；
- G. 承诺租售地下车位首先满足业主的需求(有待继续巩固)。

3、业委会维权工作的坎坷与无奈

业主委员会作为业主大会的办事执行机构、普通的民间组织，不具备任何决策权、执法权，其成员也是利用业余时间、无偿服务。以下事例足以说明，业委会每推动一项工作，都充满艰辛与无奈。

A. 抗击城际酒店侵权行为的艰辛：业委会为制止城际酒店的侵权行为，始终坚持不懈、从不气馁、从不放弃。事实上，维权就是不断地进行商讨、交涉、谈判、反复较量……，例如：

城际酒店在侵占广场凸出门面的情况下，仍然向法院状告业委会，企求开放广场作为机动车道，广大业主无法容忍城际酒店的此种企图。“是可忍，孰不可忍”，业委会义无反顾地积极应诉，虽经征询本大厦内专业人士是否能够代为应诉，但因其事务繁忙只能外聘律师应诉。此时业委会并无工作经费，律师服务费幸好由热心业主和个别委员自愿先行垫付。遗憾的是，一审认定：“该空地的地理位置来看，其系大厦的主要入口，一层均为营利性质的店面，从实际需要考虑，该空地可作为行人及车辆的通道”，并以此为由判定业委会败诉。业委会缜密分析一审判决，并且咨询从事审判工作的热心业主的意见，判明广场是人员通行的场地，不具备作为机动车行驶道路的技术条件、机动车不能穿行。决定予以上诉，但二审判决回避了车辆通行的问题，最终判决业委会作出该决定应经过半数以上业主同意。业委会随即再次完善程序，征得半数以上业主的书面表决同意，并以此作出“禁止外来车辆穿行本大厦广场”的决定。可想而知，如果没有业委会积极应诉，嘉年华大厦广场可能已是外来车辆随意横行的通道！

B. 多数委员及广大热心业主耗费大量时间、精力，攻坚克难。尽管维权工作步履维艰、上访投诉屡屡被推诿、被搁置，但委员们的淡定执着、加上业主的热心参与，维权工作逐步取得了成效。

C. 在促进邻里和谐时，深感力不从心。业委会并非执法机构，在面临困扰邻里关系的一些问题上，更是心有余而力不足。例如：

在住宅楼安全疏散通道堆放杂物的现象突出，消防部门责令物业公司清理，业委会也多次提出要求，但清理后又重新堆放，个别业主拒不改正。乱堆杂物堵塞消防通道，既是违法，也会给自己和邻里造成消防安全隐患，妨碍应急逃生。此外，高空抛物时常发生，尤其是污秽物也被随意抛出，加上个别五层的住户在天井处违章搭盖，致使被抛下的污秽物不易清理干净，给六层的住户造成极大的困扰，苦不堪言。业委会希望在处理这些问题时不伤和气，而寄希望于舆论和当事人社会公德意识的提高来改正，并未通报相关执法部门进行强制清理，但其整改现状令人遗憾。

小区内机动车随意鸣笛的现象也日益突出，尤其是个别业主在道闸处长时间鸣按喇叭，扰民情况堪忧。有些业主将车辆停放广场不按规定缴纳停车费，不缴费、多停少缴费等侵占公共利益的现象屡屡发生，殷切希望当事人以生活尊严为重、从邻里荣誉的大局出发，换位思考，遵守业主公约，逐渐领悟并自行改善。

住宅内开办午托班的扰民问题，至今仍未得到解决。该单元以前被改作婚纱摄影营业场所时，在业委会扩大会议上，物业公司曾承诺要反映给相关部门加以责令取缔，但直到影楼自行倒闭，仍未正面处理过。走了影楼来了午托班，如今在电梯使用高峰期，一群群外来孩子在电梯里推挤蹦跳，电梯按键被胡乱按压，造成严重的安全隐患，侵害了广大业主的合法权益，位其楼下单元的业主更是饱受其骚扰，实乃不恰当！二名业委会委员也因为主持正义而受到当事人的恶意攻击。虽然从多方面向多个部门反映过，但政府部门均未出面积极解决、反而推诿扯皮，目前问题依旧。

在物业服务方面，本届业委会主要针对日常服务加以监督、严格审核公维金支出、协助处理紧急状况，但无暇深入地探讨和有效地推动物业服务水平的提升，确实有待下届业委会进一步考量、推行更好的举措、组织选聘物业服务优质企业等。

三、 物业服务

业委会尚需加强对物业服务的监督管理。成立业委会的初衷除了维权之外，提升物业服务水平和安居质量也是主要工作目标。提高小区生活品质是广大业主的追求，在治理大厦的安全、卫生、

秩序方面，业委会落实了以下工作：

①2009年5月，经业主表决，选聘原物业公司继续物业服务，并与物业公司签订了委托服务合同，明确了履职责任。

②加强物业服务的日常监督管理、严格审核公维金的开支，以节约、高效为原则，按需使用，发现问题立即要求及时整改。

③为防止外来闲杂人员的随意进出，在大厦一层和地下层的入口处加装防盗门，并在相关的路口安装了监控摄像头。

④2010年2月，根据广大业主的签名表决结果，在大厦入口处(红线内)设置道闸，开始对广场实施封闭管理。

⑤鉴于地下车位无法满足业主的需求，2010年10月，业委会组织业主表决通过了广场停车议案，在原本确定为业主休闲活动的封闭广场上划分出若干区域作为停车场地，允许业主车辆优先有偿停放，并建立了相应管理制度、督促物业服务处认真实施。但因物业对广场停车不够严格规范，出现了外来车辆进入停放、业主车辆不缴费、多停少缴费等不正常现象，致使地面停车问题更加突出，这需广大业主献计献策，共同遵守，以期规范管理。

目前，物业服务公司的服务意识和热情日益淡薄、积重难返。记得十多年前入住大厦时，保安人员精神抖擞、讲礼貌，出入时主动和业主们打招呼，可以时常看到保安帮助老人小孩等业主，或按电梯、或拿重物，经常在各楼层看到保安巡逻的身影，积极向上的精神面貌让业主们感到满意，也正因如此，当时业主们并没有成立业委会加以监督的想法。但是，自从城际酒店入驻以来，种种侵占业主利益的情形日益严重，这也与当时的物业主管人员的责任缺失是分不开的，物业服务公司是有很责任的。

现如今，物业保安多是未经专业培训的大龄人员，甚至基本的岗前培训都被忽略，服务意识也淡薄，应有的礼仪都不复存在，原有的动态巡逻也形同虚设。幸亏在大厦入口处加装了防盗铁门，否则安全问题堪忧。在卫生保洁方面，原有的保洁人员日久松懈，身兼多份家务钟点工，其精力不能很好地投入到正常的大厦保洁工作中，致使卫生情况每况愈下，在业主的强烈反映下，业委会多次交涉，更换了保洁员，才使大厦卫生状况稍有改善。

2011年6月，物业服务委托合同期满后，物业服务公司多次

提出续签合约，鉴于当时的物业服务状况，业委会要求物业公司必须先从各方面改善物业服务质量入手，并在规定的时间内有效整改后，方能提请业主大会依照法规要求表决，但整改效果不佳。

十年前，嘉年华大厦是较高服务费和较高服务满意度的楼盘，如今已是较低服务费但服务也较差的楼盘。目前的物业服务质量无法让人满意，本届业委会虽然没有足够的时间和精力去落实，但在解决历史遗留问题的同时，汇集了数十万元的资金，为今后工作的开展打下较坚实的物质基础，并较完善地建立了制度规范，在这基础上，提升大厦品质、物业服务水平是完全可以期待的。

本届业委会的维权工作已经告一段落、并取得了较好的成果，但从维护业主合法权益的角度出发，为了让广大业主更有尊严、更有收获，提请下届业委会转移工作重点，着力解决“提升物业服务水平”的问题，具体拟定如下：

- 1、通过业主表决选聘物业服务企业，并订立具体量化指标；
- 2、指导、监督物业的日常运作，确保安全、文明、规范；
- 3、制定修缮规划，有计划地对大厦公共设施等项目加以修缮（如：进行水表出户工程改造、楼道墙面刷新等）；
- 4、创建和谐氛围，加强邻里沟通，开展节日活动；
- 5、敦促物业服务尽职尽责，订立确实有效的广场管理规范；

四、公共收益的收支情况

业委会成立之际，仅有四位委员垫付的两千元人民币用作于工作启动资金，在大厦入口处设置道闸的费用肆仟元由部分业主捐助(详见附录三)。但是，通过这三年的不断努力，换来了嘉年华全体业主的合法权益逐步得到维护、稳步得到提升，并且，预期今后每年更有近十万元的补偿收入。

截止至 2011 年 12 月 31 日，由物业公司代收代管、权属全体业主的公维金、停车、广告等公共收益的结余共计 217,753.53 元(详见附录一之①)。物业公司尚未移交该款项，业委会正在积极追讨。截止至 2012 年 4 月 30 日，业委会资金账户余额为 86,105.99 元。

业委会历尽艰辛，目前已经为广大业主追回了二十余万元的合法利益。另一方面，业委会的日常工作经费却被压缩到极限(详

见附录一之②)。委员的工作不计报酬，更多的是付出，包括文件等资料的打印、复印、制作、拍照所需要的设备和耗材、走访各相关部门所需的交通等零星费用，均由担当委员自行解决。

※权属嘉年华大厦全体业主的公共资金(含预期收入):

截止日期	资金项目	金额(元)	管理账户	备注
2011/12/31	公共设施专用基金	588,694.69	住宅区公共设施维修金咨询审核中心	政府专门机构管理
2011/12/31	物业公司代收代管的公维金、公共收益金	217,753.53	物业公司	尚未移交业委会管理
2012/04/30	公维金、公共收益金	86,105.99	业委会账户	业委会管理
2012/05/28	占用补偿收入(含税)	105,000.00	业委会账户	尚未转入
今后若干年	补偿等预期年收入(含税)	100,000.00	业委会账户	每年可转入

回顾三年来的工作，可以说，业委会的绝大部分委员本着为广大业主争取合法权益的宗旨，奉公无私，志愿将业委会当成是开展公益事务的自我展示平台，无怨无悔地服务社区，各尽所能地帮助邻里，绝非为了谋取蝇头小利，本届业委会委员的遗憾是未能面面俱到地完成所有事务。

委员们自愿无偿工作，更有热心业主的支持参与！扪心自问，富有正义、疾恶如仇、光明磊落、问心无愧。

业委会首任主任傅玲玲从业委会筹备阶段始，在与各侵权人针锋相对时，总是站在第一线据理力争；现任主任陈瑞发平时投入大量时间和精力，与街道办及相关方沟通协调，更数次于半夜时分因业主纠纷赶赴现场调解；副主任兼执行秘书曾国钦，倾力奔走于政府相关部门，不畏一些人的暗中攻击，坚韧不拔，从容运用法律手段，为广大业主奋力追讨被侵占的公共权益……。

有这些委员、这些热心业主发挥作用，实乃嘉年华大厦之福，相信广大业主可以感知。林林种种的维权状况和业委会日常工作点滴，实在无法逐一向广大业主及时汇报，只能藉此报告向广大业主赘述，期盼各位业主明鉴体谅。

因为维权，我们同仇敌忾，风生水起地成立了业委会，三年的时光荏苒，顶住了重重的压力和阻力，业委会顽强地开展工作，取得了较好的维权效果，但使命尚未完成，下届业委会必将继续

努力。广大业主可以坚信，只要业委会能够保持生机勃勃，并且形成一股坚不可摧的合力，就能打击侵权，维护广大业主的合法权益，业主的安居质量才能得以提高，业主的生活才会更有尊严！

再次感谢广大业主三年来对业委会工作的理解和支持！

更寄希望于广大业主一如既往地继续支持业委会的工作！

附录：

- 一、公维金、公共收益金收支情况
- 二、垫支办公经费的业主名单
- 三、捐建道闸的业主名单
- 四、公维金欠费大额明细
- 五、广场停车收费明细
- 六、《业委会委员自律规则》



主题词：首届 业委会 工作报告

抄报：中华街道办事处党政办、综治办

共印 150 份

抄送：嘉年华大厦业主、嘉年华物业服务处

留档 2 份

附录一：公维金、公共收益金收支情况

①由物业公司代收代管：

房屋公共维修金收支情况 (2001年12月~2011年12月)

年度	应收	实收	支出	欠费	当年结余
2001	4,806.59	2,573.38			4,806.59
2002	57,679.05	49,465.41	19,139.24		35,132.76
2003	57,679.05	38,117.70	28,129.80		45,120.66
2004	57,679.05	37,080.80	38,357.20	876.70	43,844.26
2005	57,679.05	38,623.50	33,685.50	1,039.20	48,782.26
2006	57,679.05	37,036.50	26,209.25	1,048.80	59,609.51
2007	57,679.05	37,232.30	44,383.62	1,624.70	52,458.19
2008	57,679.05	41,827.10	45,522.40	3,153.10	48,762.89
2009	57,679.05	41,085.20	62,115.75	2,306.10	27,732.34
2010	57,679.05	163,821.28	66,455.40	3,480.30	125,098.22
2011	57,679.05	69,181.32	62,116.80	12,023.70	127,356.15
合计	581,597.09	556,044.49	426,114.96	25,552.60	129,929.53

注：嘉年华大厦总建筑面积：19,226.35 m²，缴交标准为每月：0.25 元/m²。现任物业公司自称未与前任物业公司办理交接手续，因此2001年7月至11月的公维金应收额24,032.94元未被计入。

嘉年华大厦公共收益明细(2010年~2011年)

	固定停车	临时停车	场地使用	外墙广告	专项维修金	当月小计
2010年10月				2400		2,400
2010年11月	3,300	5,750				9,050
2010年12月	2,400	5,250				7,650
2011年1月	3,750	2,500	15,000		3,600	24,850
2011年2月	2,400	4,500				6,900
2011年3月	3,830	2,500				6,330
2011年4月	2,510	4,000				6,510
2011年5月	1,200	5,000				6,200
2011年6月	1,200	5,000				6,200
2011年7月	1,250	4,050				5,300
2011年8月	1,500	4,250				5,750
2011年9月	2,750	3,750				6,500
2011年10月	3,300	1,750				5,050
2011年11月	2,390	2,000				4,390
2011年12月	4,550	1,250				5,800
合计	36,330	51,550	15,000	2,400	3,600	108,880

公共收益总额 (不含专项维修金)	30%转入 公维金	50%转入 业委会经费	20%物业 管理佣金	专项维修金	应转入业委会账户 金额
105,280 元	31,584 元	52,640 元	21,056 元	3,600 元	87,824 元

以上数据由物业公司提供，由其代管的资金余额217,753.53元尚未转入业委会的账户，业委会正在与物业公司交涉，以期尽快返还。

②业委会账户资金收支情况：

截止至 2012 年 4 月 30 日

序号	收入项目	金额(元)	序号	支出项目	金额(元)
①	开发商补交 2010 年以前使用消防设施公维金	20,000.00	(1)	律师费(应诉城际酒店要求开放广场通车一案)	7,000.00
②	开发商缴交 2011 年度使用消防设施公维金	13,200.00	(2)	场地租赁费收入应纳税费	1,913.00
③	开发商缴交 2012 年度使用消防设施公维金	16,800.00	(3)	招待费(答谢相关人员对筹备业委会的支持帮助)	1,700.00
④	开发商缴交 2012 年度房屋公维金	15,474.72	(4)	刻章费(业委会公章、账户印鉴章)	220.00
⑤	开发商缴交 2012 年度广场租赁费	15,000.00	(5)	杂费(办公用品等)	428.00
⑥	追缴占用补偿费	17,400.00	(6)	业委会银行账户开户费用	690.00
⑦	户外广告费(梦桃源)	1,440.00	(7)	建筑档案查询、复制费	669.30
⑧	利息	51.57	(8)	组织机构代码证工本费	280.00
			(9)	送达公证费、邮寄费	360.00
收入合计：		99,366.29	支出合计：		13,260.30

公共收益总额(A)=⑤+⑥+⑦	转入公维金(B)=(A)×50%	转入业委会经费(C)=(A)×50%
33,840 元	16,920 元	16,920 元

目前，嘉年华大厦业委会的资金账户余额为：86,105.99 元，其中房屋公共维修金的余额 82,446.29 元、业委会经费余额 3,659.70 元。

此外，预定在 5 月 30 日前，将有 105,000 元(含税)的补偿收入。

③业委会经费收支情况

2010-2011 年度待转入	2012 年 4 月 30 日分配	经费合计	截至 2012 年 4 月 30 日的支出	经费余额
52,640 元	16,920 元	69,560 元	13,260.30 元	56,299.70 元

《嘉年华大厦业主大会议事规则》(摘录)

(2009 年 5 月 9 日嘉年华大厦业主大会首次会议表决通过)

第二十六条 公共经营收益的分配

本小区内的公共经营收益包括：

- (一)公共部位(含电梯、大堂、屋面、外墙等)的广告(含平面、视屏和音像)收益；
- (二)产权属于业主共有的公共场地、道路、架空层、地下人防部位的停车租金收益；
- (三)产权属于业主共有的公共场地、共用部位和公共设施设备的其他经营收益。

本业主大会成立后的前三年，公共经营收益的分配方案暂定为：

第一年 10%纳入公共设施专用基金，20%作为经营单位(物业服务企业等，下同)的管理佣金，70%作为业主大会及业委会的日常办公经费(包括执行秘书的津贴，下同)。

第二年 20%纳入公共设施专用基金，20%作为经营单位的管理佣金，60%作为业主大会及业委会的日常办公经费。

第三年 30%纳入公共设施专用基金，20%作为经营单位的管理佣金，50%作为业主大会及业委会的日常办公经费。

附录二：

垫支业委会工作经费的业主名单

自从业主委员会成立起，截至 2012 年 4 月 15 日止，业委会的工作经费以及律师服务费等费用共计 1.1 万余元，由以下业主垫支（下划线部分为业委会委员）：

806 陈、1101 傅、1102 曾、1502 刘、1510 郭、1603 林、1501 杜、1504 周、1509 陈、1106 刘、1505 苏、1602 彭、1506 陈、1606 陈。

附录三：

捐建道闸的业主名单

设置道闸安装费用共肆仟元，由以下业主捐献：

1604 蔡、1601 黄、603 林、1101 傅、1102 曾、702 彭、705 伍、1203 张、1502 刘、1603 林、1707 林、1509 宋、803 林、1705 伍、1704 吴、1703 谢、602 薛、1105 廖、1106 刘。

附录四：

公维金大额欠费明细

(截止至 2012 年 3 月，欠费 30 个月以上的业主。数据由物业公司提供)

业主单元	欠费金额(元)
601	1,732.80
709	435.60
1701	2,577.90
1703	4,188.60
1706	3,493.80
合计	12,428.70

附录五：广场停车收费明细(截止至 2011 年 12 月、数据由物业公司提供)

序号	房号	车号	2010 年		2011 年											
			11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1)	608	闽 DHK165	450	450	△											
2)	609	闽 DAV598	300	△	△		330	330						300	300	300
3)	701	闽 DL1973			300	300	300	300	300	300			300	300	300	300
4)	705	闽 D02283					300	300	300			300	300	300	300	300
5)	706	闽 DLJ618												300	290	
6)	802	闽 DE9961		300	300											
7)	804	闽 DFC399	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300			
8)	806	闽 D7265H												300	300	300
9)	901	闽 D6090K											300	300	300	300
10)	905	闽 DP7757	△	△	△											
11)	1008	闽 DX0065												300	300	300
12)	1101	闽 DL2380											300	300	300	300
13)	1109	闽 DCN529														450
14)	1110	闽 DW2063	300	Q	Q	Q		600		300						
15)	1209	闽 D5360A	450	450	450											
16)	1504	闽 D77790	300	300	300		300	300								
17)	1509	闽 DFH039	300	300	300			300	300	300						
18)	1509	闽 DPR156					300	300				300	300	300	300	
19)	1605	闽 DRT852										300	300	300	300	
20)	1703	闽 DS7282	Q		Q	Q	500									
21)	1708	闽 D76588	300	300	300							350				
22)	3 车位	元昊			1500	1500	1500	80								
23)		闽 D5096										300	300			
24)		闽 D5695H											350			
25)		闽 D3383												300		
26)		闽 D2576														1900
27)	汉庭	布草车														100
28)	城际	布草车														
小计	(固定) 停车收费		3300	2400	3750	2400	3830	2510	1200	1200	1250	1500	2750	3300	2390	4550
	(临时) 停车收费		5,750	5,250	2,500	4,500	2,500	4,000	5,000	5,000	4,050	4,250	3,750	1,750	2,000	1,250
合计		87,280	9,050	7,650	6,250	6,900	6,330	6,510	6,200	6,200	5,300	5,750	6,500	5,050	4,390	5,800

附录六：

《业委会委员自律规则》

2009年8月嘉年华业委会首届委员会制订通过

嘉年华大厦业主委员会倡导各个委员以**诚信、公正、互助**的原则作为委员的行为规范，号召各个委员**勤于服务、勇于奉献**，心系业主，不图私利。嘉年华大厦业主委员会的各成员都应自觉遵守本自律规则。

- 爱憎分明，坚决抵制侵害业主利益的行为。
- 遵纪守法、公正廉洁、尊老爱幼、团结友邻；
- 遵守嘉年华大厦业主大会议事规则、业主公约、业主委员会章程；
- 模范履行业主的义务，热心维护业主的利益；
- 忠实履行委员的义务，虚心接受业主的监督；
- 坚持组织领导，服从集体决定；
- 坚持学习，提高从事为业主服务工作的理论水平和业务水平。
- **业委会委员不得有下列行为：**
 - ①收受物业服务企业或者有利害关系的业主提供的利益和报酬；
 - ②向为嘉年华大厦提供物业服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；
 - ③收受可能妨碍公正行使职务的其他利益；
 - ④自作主张，擅自行事，谣言惑众，损害业主利益；
 - ⑤肆意妄为，以各种方式扰乱会议秩序。

业委会委员有上述①~③行为之一的，由业主大会决定终止其委员资格，并按规定向有关部门报告，依法对该委员作相应的信用记录。

业委会委员有重复上述④~⑤行为之一的，业委会应该作出决议加以谴责，若造成严重的不良后果，并可暂停其参与资格。

《厦门市物业管理若干规定》(摘录)

(2010年12月2日经厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，2011年3月24日福建省第十一届人民代表大会常务委员会第二十一次会议批准)

第十九条 业主委员会委员有下列情形之一的，其委员职务自行终止：

- (一)收受物业服务企业或者有利害关系业主提供利益的；
 - (二)向为本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐利害关系人就业的；
 - (三)本人或者直系亲属在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业中任职的；
 - (四)无正当理由拒不缴纳物业管理费或者专项维修资金等不履行业主法定义务的；
 - (五)无正当理由连续三次不参加业主委员会会议的；
-

终止委员职务的事项应当在物业管理区域内进行公示，并向街道办事处(镇人民政府)备案。

第四条 街道办事处(镇人民政府)对本行政区域内物业管理活动履行下列职责:

(一)指导、组织业主大会成立和业主委员会换届;

.....

第十二条 业主委员会由委员五至十三人的单数组成,每名委员具有同等表决权;业主委员会委员实行差额选举,按照候选人得票多少顺序当选。每届业主委员会委员任期不超过五年,可以连选连任;委员的条件、人数、任期等具体事项由业主大会决定。

第十三条 业主大会在选举业主委员会委员的同时,应当一次性选举产生业主委员会候补委员。候补委员人数按照不超过委员人数的百分之四十设置;候补委员实行差额选举,按照预定名额和候选人得票多少顺序当选。

候补委员可以列席业主委员会会议,但不具有表决权。业主委员会委员在任期内因故出缺时,从候补委员中按照得票多少依次递补为委员,并在本物业管理区域内公示。

第十五条 业主大会会议表决采用记名投票的方式。专有部分建筑面积一平方米为一个投票权。

召开业主大会会议,与会业主人数应当超过全体业主人数半数,且与会业主所持有的投票权应当超过本物业管理区域内投票权半数,业主大会会议方为有效。

前款所称与会,是指业主在会议签到表签字确认或者在表决票、选举票上签字确认。

业主大会会议表决事项经与会业主表决多数通过,但不足法定票数的,可以将会议表决事项及表决情况书面送达未与会业主。未与会业主应当在规定时间内作出决定并书面回复。规定期满,应当将未与会业主回复情况进行公告。未书面回复的,视为同意与会多数业主表决意见。

第十六条 选聘和解聘物业服务企业以及决定物业服务合同期限,应当由业主大会按照法定要求表决通过,不得授权业主委员会决定。

第二十条 业主委员会应当依法按时组织召开业主大会会议。业主委员会逾期不组织召开业主大会会议的,街道办事处(镇人民政府)可以责令其限期组织召开;业主委员会仍不组织召开的,街道办事处(镇人民政府)可以按照首次业主大会会议召开程序组织召开。

第三十一条 在物业管理区域内停放机动车时,应当在划定的车位内按照标示停放。物业服务企业对违反规定停放机动车的,应当及时予以制止。

第三十九条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,经营收益归全体业主所有。