

十问朱博（二）

朱博：

你至今未回答 5 月 11 日《十问朱博》中的问题！下列十个新问题，希你七日内在国奥村官方微信群向广大业主书面答复：

一、众所周知，奥运文化遗产国奥村小区正在上演一个教科书式的物闹（见附件）滑稽剧，或者正在书写首都北京乃至全国社区治理的典型反面案例。在这个滑稽剧或案例中，每个参与者都在扮演自己的角色：主角、配角，正角、丑角，……。你现在扮演什么角色？

二、在业委会候选人报名时，你这个非业主后生竟敢粗暴无礼的斥责一位年龄足以像你父辈的老年真业主。你知道尊老爱幼是中华民族传统美德吗？

三、你和北京爱菲科技咨询有限公司老板到底是什么关系？亲属、亲戚还是员工？如果什么都不是，这个老板给你多少好处，致使你为其如此卖力？

四、你又不是国奥村业主，却每天积极来国奥村上班，既没有工资又当不了官，你到底图什么呢？仅仅是来当活雷锋吗？你是不是觉得国奥村近 1800 多户业主中缺你这样的人才，非要一个外来和尚好念经吗？

五、如果你真是热心公益事业，甘于奉献社区，那你为什么不在自家的小区弄个业委会主任干干？

六、你是真律师吗？如果是，拿出相关证明让业主们看看。如果不是，你竞选时为什么说自己是律师呢？你欺骗业主的目的是什么？

七、在北京，国奥村一直是远近知名的和谐宜居小区。为什么自业委会启动投票程序后小区突然变得乌烟瘴气？你知不知道潮水退

去方知谁在裸泳的道理？

八、你认为国奥村大多数业主都很傻会永远被蒙蔽下去吗？你知不知道正义可能会迟到，但从不会缺席的道理？

九、是谁给你的胆量使你这个非业主敢不断地将真业主踢出业主群？此外，你为什么对业主们诸多的疑问从不敢正面回答，而总是躲躲闪闪、答所非问、搪塞应付呢？你知不知道水可载舟亦可覆舟的道理？

十、如果你真的关心国奥村，为什么不在这里买套房子，名正言顺当业主呢？你知不知道无恒产者无恒心的道理？

最后，我们可以负责的告诉你：

1、国奥村不是法外之地！

2、国奥村是党领导下的社区，在社区党委的直接领导下，国奥村人一定能战胜任何物闹，把国奥村建成更加美好的家园。

3、广大业主才是国奥村的真正主人，每个业主的权利必须得到尊重；业委会应当依法合规行事，且必须依法接受业主大会和业主的监督。

我们都明白：每个人的历史都是自己写的！任何马仔都不会有好下场！

国奥村部分业主

2022年6月8日

附件：

六、现在真的有所谓的“物闹”这回事吗？

百度“物闹”，有878万的结果，你说有没有？相关的帖子，手

段、特征什么的说得非常清楚。在我大长沙，物闹有专门的圈子，有专门勾结小区内部闲散人员搞事的法律界败类、物业行业败类，只要哪个小区有风吹草动，他们就像苍蝇一样飞过来，手把手教你怎么成立业委会，各种文件、套路一应俱全，还帮你疏通政府关系，搞成了给钱就行。你猜猜什么样的人 would 去找他们？咨询费又从哪里来？

为什么会有“物闹”？就一个字“钱”。那么，物闹怎么赚钱呢？看仔细了：

第一步：先抓住物业痛点，放大不足，控制小区舆论；培养几个无业游民成立或者取代老业委会，控制小区话事权。

第二步：约谈物业公司，要求物业公司交出公共收益，合法合理；公共收益怎么用？不好意思，基本业委会说了算，所谓召开业主大会过方案不过是走个过场，谁有空仔细揪着这个看？即使有少数认真的业主，不好意思，少数服从多数，这个事俗话叫做“被代表”，民主就这么玩坏的。那么公共收益里如何捞钱呢？

一是业委会可以领取“工资”的，而且法律没有禁止哦！少则几百，多则几千，业委会一般 7 到 9 个人，大家自己算算。我听房管局的朋友说最高的是长沙某个国企开发的楼盘，业委会主任每月 1 万！完全把业主当傻子，当然，后果是被业主投诉，政府出面撸了。

二是各种找物业公司吃拿卡要，不然就各种刁难。

三是小区各种需要用公共收益维护、维修的项目，暗箱操作，包给利益相关单位做，从中拿回扣。

第三步：如果物业公司配合，OK，大家一起合作，公共收益都是基操，还有更猛的，搞公共维修基金！毕竟老小区外墙、电梯、消防设备、监控室等等要维护也很正常。操作手法还是暗箱操作，这种专业

的东西，一般业主哪里看得懂。多数业主不同意？没事，小区各种群都控制在业委会手上，洗脑的东西早就准备好了，不修会造成什么后果，谁担得起？最后民意再次被强奸，而且还是合法的。

第四步:如果物业公司不配合，嘿嘿，赚钱的机会更多了!

一种是通过招投标选聘物业公司，暗箱操作手法参考新闻“长沙蓝山郡小区换新物业，业主质疑优秀的全国百强物业落选”、“长沙一小区业委会暗箱操作，要遭业主罢免”，各位自行百度，这里就不赘述了。那么“内定”物业公司会给多少钱呢?在长沙，十年左右、20-30 万方左右的小区大概在 50 万-70 万元之间。除此之外，每年还有固定的关系维护费。我为什么知道这个？全国排名前十的物业公司，已经有三家托各种关系找到我们业委会，明码实价!还可以商量，只要成功帮他们拿下物业管理权。为什么我前文强调进业委会家境要殷实?殷实才经得起诱惑啊!那些没有正常工作，生活拮据的，又有几个是活雷锋呢？反正我一个都没见过。

第二种就更不堪了，几个业委会成员自己成立个物业公司或者干脆买个物业公司的壳（表面看起来跟业委会没有任何关系），对业主允诺投入几十万进行改造，物业费降个几毛钱什么的，来个低价竞标，业主们一听有便宜可以占，太好了!拿到物业管理权后，第一步就是缩编，简单举个例子，原来物业公司员工 20 个人扫地，现在我只要 10 个人，维修工 6 个人，我只要 3 个人。业委会都在他们手上，根本没人监督，也不可能会有业主每天数人头。公共收益、公共维修基金什么的就更不用说了。等业主们醒悟过来，小区早就烂了，几百万到手，大可拍拍屁股走人。小区的设施设备损坏，物业费降到低点，根本就没有品牌物业公司愿意接手。二手房中介和买房者也不傻，用脚投票，

小区房价跌到让业主心寒，长沙很多小区就是这么被玩残的，后果就是房价比区域均价低了不少，还有更多小区正在被玩残中。

七、我看到很多新闻说有的业委会自治，搞得很好，年终还给业主分红，靠谱吗？

这个问题，要辩证来看，我们也去考察过这样的小区，确实真的有，但是不可复制。

首先，这种具备相关知识，又能热心为民，有大把空闲时间，一分钱不拿的业主委员会，你肯定你小区就有？我大湖南虽然是雷锋故乡，但是学雷锋的一样稀缺。

第二，这种分红，无非来源于三个部分：一是物业费剩余，二是公共收益，三是业委会成员因为一分钱不拿而节约的管理人员工资。但随着人工和材料成本不断上涨，又能持续多久呢？

第三，物业管理真的真的太操心了，事多且碎，责任又大，毕竟就一块多的物业费，不可能做得尽善尽美，所以总有人挑你的毛病，说你坏话。这也是虽然我们小区第一任业委会主任钱叔虽然是业内人士，但坚决不同意自治的原因之一。再说，又有几个小区有像钱叔这样的业委会主任呢？

八、业委会拿公共收益给业主发红包是否合适？

这个问题很多业主都会问，我的回答是：法律上可以，但太短视，原因如下：

一是随着时间的流逝，人力、物力的成本只会越来越高，小区要维修的地方只会越来越多，物业公司靠收物业费迟早亏本，想涨物业费？即使业委会支持也非常难，因为在大部分业主心里，根本不能理解涨价，也不愿意去理解。如果没有其他收入作为弥补，物业公司要

么退场，要么降低服务标准，减少人员投入，可是从奢入俭难，必将激起大面积业主投诉。这个时候，要维持现有物业服务标准，只能靠公共收益来弥补。

二是小区的各种设备设施只会一天天老化甚至报废，维修和更新的费用会越来越高，公共维修基金宝贵而有限，动起来也非常难。不攒点公共收益，以后怎么办？所以说，拿公共收益去发红包的，都是一些短视行为。人性如此，发出去的红包，等需要的时候，又有多少人能拿得出来？

所以请大家记住，业委会成立的目标是为了保证广大业主的利益，这个利益，除了短期利益，还有长期利益。业委会必须看得长远，像经营家庭收入一样经营小区公共收益，坚决不能当“月光族”。

九、为什么成立业委会要社区、街道把关？

这也是很多要成立业委会的小区业主关心的问题。

第一，我国是共产党领导的人民民主专政的社会主义国家。任何民间组织，必须自觉接受党和政府监督，这是必须的前提。

第二，我知道的城市，关于业委会成立这个方面的法律法规，都规定业委会成立必须要在基层政府组织，也就是街道和社区指导下成立。

第三，小区里有物业公司、业主、开发商等多种利益在里面，只有街道和社区才能站在公正立场上协调多方利益。

第四，鉴于物业行业市场化兼并、扩张已成趋势，导致物业管理权炙手可热，“物闹”在湖南省乃至全国已经泛滥，专业化程度非常高，祸害了大批原本正常的社区，鉴于各个小区业主监督实际缺位，普通业主信息不对称，没有精力和时间去充分了解业委会候选人是否

有资格和能力履职，社区和街道有责任和义务对业委会候选人进行甄别，对整个成立过程进行监督。

最后说一句，绕开街道社区，通过控制业委会牟利的事情，不是新鲜事，全国各地都是有案例的，大家自行百度。