

图文如下:

2018 年新康家园业委会工作报告

新康家园业主朋友们:

2018 年对新康家园来说是不平凡的一年。


这一年,我们与志愿者们一同群策群力,在重建家园的同时保证了小区的基本安全和安宁。这一年,我们殚心竭虑组织业主和志愿者修改完善小区的《议事规则》和《管理规约》。这一年,我们呕心沥血,起草小区各种文件,积极与政府各部门协调、求助,基本了解和掌握了小区管理的要素。这一年,我们尽心竭力,协调处置小区出现的各种突发状况,为业主排忧解难。这一年,我们运筹帷幄,在政府各部门的监督、指导、帮助下,解除了与东润物业的事实服务,顺应民心,迎来了高品质的金地物业,为小区美好的明天打下了基础。

2018 年 4 月 21 日,在开发区荣华街道的指导、监督、帮助下,在北京首一业主大会工作辅导中心的辅导下,历经近一年的艰苦努力,小区于 2018 年 3 月 1 日至 2018 年 4 月 17 日投票结束,终于成立了新康家园业主委员会和监事会。

业委成立之初,小区百废待兴,在东润仍然掌握小区管理权、恣意妄为不受控,且暂不具备驱逐东润的条件,小区百废待兴的初期,业委会为了首先保证小区的治安不受破坏,保证小区的正常生活秩序不受干扰,制定了依靠政府支持,不激怒东润、不与其对立的工作方针,艰难地展开了与东润周旋,与政府沟通协调、寻求帮助,与业主统一意志,团结协作,积极主动处理小区业主诉求和随时发生的紧急事件的繁重工作。最大努力在保证小区安定、具有最基本物业服务的前提下,开展小区的重建工作。

值得庆幸的是,业委会周围有一群坚定的志愿者在无私的支持和呵护,新康有一大批主持正义的业主朋友自觉地维护新康的舆论环境,为业委会献计献

1 / 6

 亦庄新康家园


策。这些支持和帮助激励着业委会在既不能向业主公开斗争策略,暴露工作意图让东润有所准备,又不能偏离既定方针停止工作的情况下,忍辱负重,背负着各种责难、质询、误解,凭着坚定的责任心和坚强的工作意志,夜以继日的埋头勤奋工作,全心全意地扑在工作上,甚至经常熬夜、饮食无序;以我们的责任心和自觉性撑起了应该为之奋斗的一片天。

业委会成立初期,资金匮乏、工作条件薄弱,广大业主朋友得知后伸出了热情的手,大家积极捐款捐物,使业委会初步具备了办公和运行的条件;主动参与投票值守,替业委会委员分担了大部分工作压力。在这里,业委会真诚地说一声,谢谢大家了!

这段期间,业委会作了如下工作:


1. 4 月,在政府及相关部门监督、指导下,业委会与东润签署了要求其限期整改的会谈纪要,建立了最初的对物业的监督机制。
2. 4 月东润交接了前业委会部分资料以及保险柜。交接过程中经前业委会两名成员见证证实保险柜内业委会印章及财务章丢失,财务账目丢失,全部重要文档丢失并报警。
3. 5 月,业委会组织成立了专家小组,在业主专家团队的支持下,完成了对全小区固定资产的现场踏勘和清查登记工作。
4. 5 月至 7 月,完成了业委会印章丢失登报作废,重新补办印章,财务章工作。
5. 7 月至 10 月,完成了银行账户印章备案及银行账户的解冻,新康家园业委会光大银行账户恢复正常使用。
6. 5 月至 6 月,业委会多次与东润进行约谈,督促其对无序管理进行限期整改并将会议内容进行公示。

2 / 6

 亦庄新康家园

7. 5 月至 7 月,业委会集中组织对小区的《议事规则》和《管理规约》进行征求意见、完善修改的工作,并先后两次进行公示。
8. 8 月初,业委会正式启动解除与东润事实服务关系,招聘新的物业公司的临时业主大会。
9. 6 月至 8 月,分期分批完成了小区 2500 余张图纸资料的复印扫描备份存档工作。
10. 8 月,业委会主动开展与各政府部门的咨询、协调、求助工作,积极争取政府各部门对解除东润事实服务,选聘新物业公司的计划步骤予以全力支持,同时对东润有可能突然撤离所面临的紧急接管等各种预案进行评估和准备。
11. 8 月中旬开始至 11 月,业委会为最终驱逐东润,引进新物业公司作多次法律咨询、物业考察的工作,同时,为公开招投标引进新物业公司展开编制文件、选定招投标公司、制定各个工作程序步骤、组织业主代表对各物业公司提供服务的小区进行实地考察等工作。
12. 8 月至 11 月,业委会组织志愿者进行物业招投标前的准备工作。先后考察走访了近 20 个小区的物业服务,更加深入的了解适合新康现状的物业服务公司的管理理念,考察走访中对每个走访之处录像,对被考察的各物业公司制作影像专辑。
13. 9 月至 10 月,业委会经过多次努力,在荣华街道和开发区物业办的支持下,终止了东润将全部物业项目私相授受给信安嘉迪物业公司进行管理的违法行为。
14. 9 月 5 日 9 月 26 日,历时 21 天,临时业主大会投票结束,成功确定正式解除与东润的事实服务关系,同时授权业委会以公开招投标形式选聘

3 / 6

 亦庄新康家园

物业服务公司。

15. 经过反复考察与比对,9 月 27 日,业委会确定北京鑫金泊顿咨询有限公司为招标代理公司,招投标工作正式启动。
16. 10 月中旬至 11 月上旬,东润组织少数不明真相的业主发起挽留信安嘉迪为本小区提供物业服务召开临时业主大会的动议,由东润提交业委会。依据《议事规则》及《管理规约》,业委会认定为无效提议。
17. 11 月 9 日,招投标活动的评标工作正式结束,专家组经过评分确定排名顺序:第一名北京金地格林物业管理有限公司、第二名深圳市莲花物业管理有限公司、第三名北京澳西物业管理有限公司。
18. 11 月 25 日,临时业主大会投票工作正式开始,选聘金地物业和通过完善修改后的《议事规则》和《管理规约》为本次表决的两项表决事项;
19. 11 月 27 日,按北京市政府 739 号文件规定,东润交接物业项目的 60 天期限到期,业委会向东润发出令其与业委会交接物业项目的告知函。
20. 11 月底至 12 月初,业委会组织 3 次质询解答会,针对少数业主对《议事规则》和《管理规约》修改完善过程中,对程序、内容质疑的问题进行现场答疑,得到了广大的业主的支持与认可,明确了本次修改的内容依法依规。
21. 12 月 18~19 日两天,业委会与荣华街道办事处、开发区管委会物业办、天华路派出所、社区居委会等部门紧急磋商关于催促、确定东润进行实质性物业交接的方法、方案,确定了约谈东润并告知其最终交接日期为 2018 年 12 月 25 日上午 9 点 30 分,交接主体是东润和业委会指定的单位或人员。
22. 12 月 20 日,业委会约谈东润,与东润确定并发布了《新康家园物业项

4 / 6

 亦庄新康家园

目交接工作会商会议公告》,确定 12 月 25 日东润必须进行物业交接。

23. 12 月 21 日,临时业主大会胜利结束,确认双过半通过选聘金地物业为日后管理小区物业项目的物业服务公司,确认双过半通过新的小区《议事规则》和《管理规约》。
24. 12 月 25 日上午 9 点 30 分,在荣华街道办事处、开发区管委会物业办、天华路派出所、社区居委会到场监督和帮助下,在监事会和广大业主到场支持下,业委会与东润的物业项目交接工作正式开始,东润在众目睽睽下拒绝交接,业委会在到场的各部门强力支持下开始了物业项目逐项交接。最终,由于东润出示的一份与开发商签订的《房屋租赁协议》,东润拒绝交出会所楼的使用权,交接至此暂时告一段落。同日,金地物业正式接管新康家园物业项目,新康开始了新的一天。
25. 12 月 25 日晚,热心业主通过专业比对发现,东润出示的与开发商签订的《房屋租赁协议》中,以开发商名义加盖公章涉嫌造假,同时制作了详细的比对说明。
26. 12 月 26 日,业委会与开发商(北京新世界房地产发展有限公司)(简称:新世界)联系并送函,随函附上东润提供的《房屋租赁协议》及相关印章对比资料,并请求新世界帮助出具关于印章真假说明。12 月 27 日,业委会获得新世界口头答复,确认东润提供的《房屋租赁协议》上新世界印章系伪造。
27. 12 月 29 日,新康家园热心业主决定 2019 年 1 月 2 日前往新世界总公司,请求公司出具关于东润出示的《房屋租赁协议》上新世界真假公章的书面证明。

以上是业委会 2018 年度工作概况。

5 / 6

 亦庄新康家园

业委会在各项工作和活动开展中,离不开政府各部门的监督、指导及大力的支持和帮助。正是在这些指导、支持和帮助下,业委会才能一步一个脚印,扎扎实实地开展工作,才能不断成熟和进步。业委会在此感谢党,感谢政府的支持与帮助。

业委会能够走到今天,同样不能忘记的是小区的前临时业主大会会务组成员、志愿者、热心业主们的忘我的支持和帮助,不能忘记新康家园监事会的有效监督,没有你们,业委会将一事无成,真诚的感谢你们,感谢信任、支持、陪伴我们的所有新康的朋友!

2019 年新康业委会会继续努力,作好物业与业主的桥梁,监督物业为小区做好服务。

北京经济技术开发区新康家园业主委员会

2019 年 2 月 3 日

6 / 6

 亦庄新康家园