上津云客户端
看往期电子报

业委会到期一年多 小区环境堪忧

1061户人家在等新“当家人”

■记者 刘波 赵煜 文/摄

下沉休闲空间积水,路面坑洼、荒草丛生、垃圾清理不及时……在宝坻区钰华街诚品嘉园北区,业主们这一年多被糟糕的居住环境困扰。问题的根源,指向小区业主委员会到期后迟迟未能成立新业委会,直接卡住了新物业公司选聘、公共维修资金规范使用等关键环节,小区陷入“无人牵头、难有进展”的情况。

几十米路颠七八回 杂乱看得见

记者在该小区实地探访,直观感受到缺乏有效管理带来的问题。

走进小区,记者随业主马女士骑着电动自行车,沿主路穿行体验。刚驶出不远,接连碾过路面上大大小小的坑洼,车身不断剧烈颠簸,人也随着摇晃。遇到凹陷较深的坑洞时,车身猛地一颠,人跟着向上弹起,双手需要紧抓车把才能稳住重心。“你看,这路就是这样,不少邻居的车胎都在这里被扎破、爆胎。”马女士一边小心避让坑洼,一边说。几十米路,颠了七八回。

记者在小区内转了一圈:水泥路面大坑连着小坑,补丁摞着补丁,几处深坑里塞着碎砖头和石块,车轮碾过去硌得直跳;绿化带里的杂草一米多高,被居民叫作“原始森林”,枯枝败叶堆在边上,一层压着一层;两处下沉空间原本要做休闲健身场地,如今积着黑绿的污水,水面漂着塑料袋和烟头,乒乓球桌破旧不堪。

地下车库入口贴着“禁止电动自行车存放”的告示,可记者顺着坡道走下去,通道两侧、楼梯口停了不少电动自行车,有的已经落满灰尘。

业委会到期一年多 问题看得见

小区管理如此混乱,问题指向一个“停摆”的机构——业委会。上一届业委会任期届满后换届停滞,而选聘物业、动用维修资金都要由业主大会决定,业委会缺位,业主大会的召集、表决和组织实施缺少牵头主体。

诚品嘉园北区隶属于原筑社区,共有1061套住宅、12套底商,高层、别墅错落分布。天津仁道物业管理有限公司2022年1月进驻,合同三年,至2025年1月到期;业委会同年6月到期,5名委员中有1名已搬离该小区。

业主陈女士说:“物业合同到期快两年,业委会到期一年多,两件事绑在一起,全都动不了。大家多次反映,得到的答复不是走程序就是继续等待。”更让业主不放心的是,业委会虽已到期,却出现了拟动用大额维修资金的报价。

小区物业公司项目负责人表示,合同到期后他们仍在提供事实服务,物业费收缴率只有60%左右,资金紧张,路面破损只能用砖块临时铺垫。楼顶防水、道路大修都要动用维修资金,组织业主表决、申报使用资金同样离不开业委会。物业方面也盼着换届尽快落地,续聘也好、撤出也好,都希望管理回归正常。

“我们都盼着路能修好,也愿意动用维修资金,但前提是合法合规。”骑行在颠簸的路面上,马女士一再强调。住了十多年的孔女士则表示,自己不在乎谁当业委会委员、哪家物业公司来服务,“只希望维修资金能在严格监管下规范使用”。

业委会存在的重要性 条例看得见

钰华街道办事处相关负责人介绍,诚品嘉园北区业委会期满后,街道不断接到居民反映,因联系不上的业主过多、业主参与积极性不高等多种原因,导致进度偏慢。

原筑社区居委会主任陈诤解释,2024年8月,小区摸排发现房屋出租、产权交易、业主外迁情况多,超过一半业主联系不上,业主身份核实、意见征询工作很难开展。“业委会2025年6月到期。因联系不上的业主过多,没有办法进行换届选举。”陈诤表示,此后,他们通过网格员走访、敲门询问、门上贴条等方法联系业主。截至2026年10月最新摸排,小区仍有62套房屋的业主联系不到。

记者查询发现,《天津市物业管理条例》明确规定,业主大会是业主集体行使权利、维护合法权益的组织;业委会是业主大会的执行机构,由业主选举产生,每届任期不超过五年。

天津市住建委物业管理处相关负责人介绍,业委会是业主自我管理、自我服务、自我治理的法定自治组织,按期换届是保障业主权利、管好维修资金的法定前提。任期届满不会自动续期,原委员不能再以业委会名义履职。业主可书面申请街道推动换届;确有困难的,居委会可临时代行职责,但选聘物业、大额维修资金使用仍须业主表决,不能由行政机构代为拍板。

也就是说,2025年6月诚品嘉园北区业委会五年期满后,便不能再以业委会名义召开业主大会、行使各种权利。

业委会换届公示已张贴 希望看得见

记者连续多日深入采访之后,事件终于有了转机,经过一段时间的前期准备工作,业主委员会换届选举工作方案已经确定,换届流程正式启动。按照方案,今年12月25日将召开新一届业委会首次会议,选出业委会成员;业委会成立后,钰华街道表示将第一时间指导启动物业选聘。

在小区公示栏上,记者见到了这份选举方案,同时还有一张10月27日张贴的推选业主代表的公告,将业主自荐报名时间延长。陈女士和其他几位业主指着这些公告说,“终于盼到了这一步,我们也会积极配合投票,履行业主的权利和义务。”

从“动不了”,到“有方案、有公示、有时间表”,搁置一年多的换届,重新走回了程序轨道。

面对记者关于空档期的追问,街道方面表示,过渡期内将督促现有物业强化日常清扫、巡查,协调第三方力量,针对垃圾堆积、脏乱死角开展专项整治。

社区治理困难多 努力看得见

业委会“成立难、换届难、履职难”,是基层社区治理普遍面临的现实难题,诚品嘉园北区一年多的治理僵局,正是这类矛盾的集中体现。

天津市社会科学院研究员张宝义认为,业委会的有效运作直接影响社区多元共治,小区过半业主联系不上,表面是人找不到,深层是人户分离、业主参与成本高等多重因素叠加。破解困局,不能只盯着换届流程走完,街道、社区要充分发挥引领作用,广泛“招贤”、多方考察,全程公开透明,让换届在“阳光下”推进,推动业委会不仅“选得出”,更能“干得好”,真正扛起业主自治责任。

天津行通律师事务所律师郝志彬则从法律角度建议,换届推进的空档期风险不容忽视,街道、社区在加快换届节奏的同时,要同步强化对维修资金拟实施项目的全过程监督,严格把关业主表决程序,严防签字造假、程序缺失等问题。一边稳步推进业委会组建,一边筑牢资金监管防线,多方同向发力、协同施策,在重重困难中寻找破局路径,守护好全体业主的公共财产安全与居住权益,让治理的实效一点点显现。



诚品嘉园北区绿化带杂草丛生。

民情 热线23602777 面对面

扫一扫 看视频

一纸签名 紧急联系人变债务人

金融部门提醒:别轻易签字 别轻信承诺

■记者 房志勇

朋友遇到资金周转难题,本想帮其申请贷款缓解经营压力,却误签“紧急联系人”协议,成为债务人,究竟是哪里出了问题?

“我是一名教师,一年多前朋友周先生要做一笔45万元的企业经营贷款,需要一位紧急联系人,我答应帮忙。”市民李女士说她和该朋友去的不是银行,而是合生财富广场写字楼内的一家公司。由于是熟人带路,她也没注意公司的名称,便被工作人员请进一间三五平方米的小隔间中。工作人员通过支付宝查询李女士和周先生的征信记录,告知需要有紧急联系人作为补充才能发放贷款。“他们说我的征信是合格的,需要签署一份协议才能成为紧急联系人,贷款由朋友周先生承担,与我无关。”李女士不好回绝朋友,在对方出具的协议上签了名。后来接到银行电话提醒,李女士才知道自己成为债务人。“我朋友没钱还贷款,我成了还款人,一个月要还1700多元。现在本金到期,朋友还是还不上钱,申请了延期处理,我还得继续还钱。”李女士非常懊恼不该为了面子签了协议。

市民陈先生是一家旅游公司负责人,他想贷款300多万元购买游览车。“在银行咨询贷款业务遇阻,我被一个自称银行线下渠道工作人员的男子带到了新华国金广场写字楼内的一家公司办理手续,对方要求我找一位紧急联系人。”因为找不到紧急联系人,无法办理贷款,游览车定金已交无法退还,公司面临经营难题,陈先生便拨打天津日报热线23602777求助。记者跟随陈先生到这家公司询问情况,发现这并不是一家金融公司,无权办理贷款业务。

“我们做的是助贷业务,紧急联系人是为应对陈先生还款不及时准备的,到时候我们会联系紧急联系人,给陈先生下达催款通知。”工作人员反复强调,联系人只是走流程,签一份免责材料就和债务无关。记者拿起那份“备案联系人”协议查看,协议页数多且字迹小,短期很难看完。

银行:“紧急联系人”是“助贷”公司编造的虚假流程

这个“紧急联系人”在整个贷款过程中到底承担什么义务?后续是否有成为“债务人”的可能?记者采访多家银行网点,信贷工作人员明确告知,正规信贷业务不存在“只当联系人、签免责协议就能帮忙贷款”的模式。贷款合同上签字主体,就是法定还款责任人,任何私下出具的免责纸条、单方协议,都不能对抗借款合同约定,银行依然有权向签字人追偿。“这类‘助贷’公司并不具备放贷能力,只是给银行等金融机构做贷款的前期准备工作。”银行工作人员同时提醒,所谓“紧急联系人”,大多数是“助贷”公司为了促成贷款自编自导的虚假流程。

市市场监管委、市公安局:发现违规行为可报警处理

记者查阅了国家金融管理总局官网发布的相关提示,其首先强调,消费者有借贷款需求,要选择正规机构的合法金融服务;其次,消费者要通过官方渠道合法合理维权,可优先选择金融机构公布的官方投诉受理渠道进行处理,也可向当地金融纠纷调解组织申请调解或者向金融监管部门反映;第三,一旦遭遇诈骗或者发现涉嫌违法犯罪线索以及遭遇损失,消费者应及时向公安机关报案反映有关情况。

记者随后联系了天津市地方金融管理局和市市场监管委以及市公安局等相关部门。就遇到上述“助贷服务”应该如何处理,各部门均给出明确答复:“发现‘助贷’公司存在任何违规行为,可以选择找属地派出所报警或者拨打12345热线。”

律师:发现受骗可及时行使撤销权

天津君耀律师事务所律师张莹在接受记者采访时说,备案的贷款联系人,被“助贷”公司暗中操作为担保人,属于因重大误解或受欺诈签字,并非真实意愿。遇到这种情况应尽快搜集合法有效的证据,固定好事实和证据后向人民法院提起诉讼,要求行使撤销权,撤销不真实的担保关系。撤销权应在法定期间及时提出。如通过撤销权诉讼等方式无法撤销担保关系并向出贷人履行了清偿义务的担保人,可以通过诉讼途径向实际贷款人追偿。

金融部门提醒:选择持牌金融机构正规信贷产品

天津市地方金融管理局工作人员提醒市民,不要碍于情面,随意帮他人在贷款协议上签字,更不要轻信“只当联系人、签免责协议不用担责”的承诺。办理贷款务必当面看清全部合同文本,优先选择持牌金融机构正规信贷产品,遇到中介冒充银行工作人员揽客,可及时向监管部门举报。对存在诱使或迫使被害人签订“借贷”或变相“借贷”“抵押”“担保”等相关协议,可报警追究责任人的相关刑事责任。

违规“卫星锅”楼顶悬隐患

■记者 韩爱青 文/摄

近日,市民王先生反映,西青区红树棕榈小区多栋住宅楼楼顶安装了卫星电视广播地面接收设施(俗称“卫星锅”)。

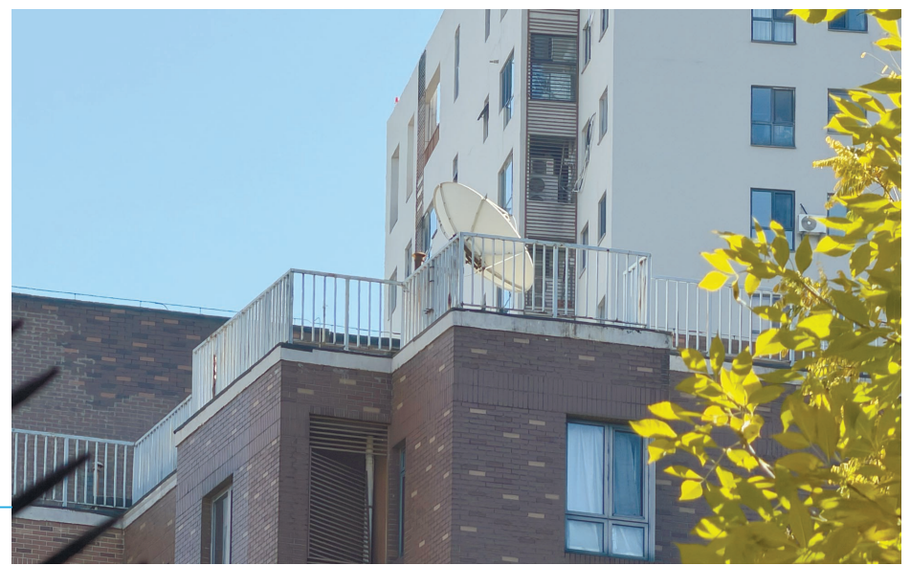
王先生介绍,小区楼栋外立面、阳台外侧、楼顶现存多个“卫星锅”,设施大多支架锈蚀、固定件松动,遇大风雷雨天气存在高空坠物、雷击等隐患。他希望管理部门实地核查,对未经许可的设施依法予以拆除。

依据《卫星电视广播地面接收设施管理规定》,个人不得安装和使用卫星地面接收设施,未经广电部门许可擅自安装使用的属违规行为。

11月20日,记者来到红树棕榈小区。“卫星锅”多数安装在楼顶,在楼下不易被发现。记者在王先生的指引下,看到5号楼楼顶有一个装置,10号楼楼顶有两个。居民张大爷告诉记者,该小区2006年交付使用,当时就有人来发名片推销安装这种“卫星锅”,“近千元安装一个,当时有不少人安装。”

记者将情况反映到西青区文化和旅游局,该局会同属地津门湖街道办事处工作人员进行了实地核查和走访摸排。该小区外来租住人员多、人员结构较为多元,前期小区内“卫星锅”均已停用,高层住户因拆除麻烦始终未自行拆除。此次他们进行专项治理,共计排查发现违规私装“卫星锅”24个,责令相关主体限期拆除,目前已完成23个。此次专项排查整治全程建立工作台账,实行清单化、闭环式管理。后续,街道将联合社区、物业常态化开展辖区私装“卫星锅”巡查管控,规范辖区公共环境秩序。

拆的是“锅”,除的是险。发现一处、整治一处、管住新增,才能让悬在居民头顶的安全隐患不再“悬而未决”。



红树棕榈小区住宅楼楼顶安装“卫星锅”。

市政府办公厅、天津12345政务服务便民热线与天津日报合办
天津帮办
热线23602777
政民零距离 http://ms.enorth.com.cn/zmljl/
扫码投诉 我帮你办

▶这事帮您问了

津南区一口袋公园

路灯未用积水未清 解决中

■记者 韩爱青

近日,市民杜女士向天津日报热线23602777反映,津南区嘉明路与和慧南路交口处的口袋公园刚刚投用,但晚间照明未启用,羽毛球场存在积水,市民锻炼休闲不便。

杜女士介绍,该口袋公园建成后,周边居民多了休闲健身的好去处,但两个问题让她和邻居们有些闹心。“一是晚上一片黑,不方便市民活动;二是公园没有专人维护,羽毛球场处大量积水,靠热心市民自发清理。积水长期浸泡,会加速场地损坏。”她希望相关部门尽快明确亮灯时间,并落实日常维护责任。

就杜女士提出的问题,记者联系了津南区城市管理委员会。工作人员回复称,和慧南路公园占地面积约1万平方米。该项目于今年6月开工,先后完成场地清整、管线、绿化、照明、铺装及体育设施安装等,目前工程基本完成。针对群众关心的路灯设施,正在调试;羽毛球场积水问题,已联系区文化和旅游局查看修复。该委表示,公园基础设施虽已完工,但照明线路安全和日常管理制度仍有待完善。为消除安全隐患,施工单位正对园内路灯、景观灯等照明设施进行安全测试,马上正式开启,保障市民夜间安全游园。该委园林绿化服务中心将按照公园整体设置及规划制定日常管理养护制度,对运维人员进行培训,在卫生清整、植物养护、场地排查及积水积雪清理等方面坚持高标准养护,并强化日常管理和巡查,以提升公园整体品质。

▶这事帮您办了

静海区金翠澜庭小区

步道破损迟迟未修 采料中

■记者 黄萱

近日,静海区金翠澜庭小区业主刘先生向天津日报热线23602777反映,小区内健身步道大面积破损,物业却迟迟不修。

刘先生介绍,健身步道是小区配套的人行休闲通道,交付使用不久便陆续出现表层脱落、开裂、起鼓、露底的情况。从去年开始破损持续加重,业主们多次向物业反馈报修,但物业始终没有任何实质性维修动作。时至今日,破损点位不断增多,原本完整的橡胶面层大片剥落,露出底下坚硬的基层,多处裂口高低不平。该业主表示,大家担心如果持续不处置,后续整个步道将彻底损毁,维修成本会大幅增加,同时也会破坏小区整体环境。

记者采访了解到,该小区2023年入住,健身步道原本是小区特色,但如今蓝色的健身步道已是坑坑洼洼,踩上去深一脚浅一脚。

针对业主反映的问题,静海区朝阳街道回复称,物业正在采买材料,将于近期修复健身步道,后期将加强巡查,发现问题及时修补。

河东区中山门垃圾点

凌晨2时到6时 清运不停转

■记者 韩爱青

近日,市民张先生向天津日报热线23602777反映,河东区中山门三号路与中心北道交口垃圾清运点长期在凌晨2时至6时之间高频作业,发动机轰鸣、垃圾桶撞击地面等噪声叠加,干扰周边居民休息。

张先生介绍,清运车辆“一个小时一趟,一夜不停”,设备升降、铁锹铲地等声音穿透性强,家中老人、孩子多次被惊醒,睡眠不足,身心健康受到影响。

记者实地走访看到,该清运点车辆往返较为频繁,装卸声响在夜间比较明显,周边居民楼距作业点较近。多位居民表示,噪声几乎每晚出现,时间还不固定,“刚睡着又被吵醒”。

张先生等居民表示,依据《中华人民共和国噪声污染防治法》有关规定,排放噪声的单位和个人应当采取有效措施,防止、减轻噪声污染。垃圾清运不属于建筑施工活动,不适用关于夜间施工及其例外情形的规定,作业方负有采取降噪措施的一般性法定义务,不应在夜间高频开展高噪声作业。据此提出将清运时间推迟、规范降噪作业,并建立长效监督机制的诉求。

记者联系了河东区城市管理委员会,工作人员表示,已督促清运公司整改,将作业时间推迟至凌晨5时以后;要求工作人员轻拿轻放、规范装卸,合理使用车辆提示音,减少桶体碰撞、拖拽噪声;定期开展文明降噪作业培训,并加强现场管理。截至发稿,记者从居民处获悉,噪声情况有所好转。

南开区馨达园小区

凌晨3时40分 垃圾车又来了

■记者 黄萱

近日,市民王先生反映,南开区馨达园小区环卫垃圾车长期在凌晨或清晨作业,噪声扰民问题反复出现,希望有关部门尽快解决。

王先生说,环卫大型垃圾车总是凌晨作业,自己反映多次,无实际效果。11月23日3时40分,垃圾车就来了,“刚开始是5时来收垃圾,反映后好一点,但过不了几天又恢复凌晨作业,现在更是提前到3时左右。”

记者采访了解到,垃圾清运车辆作业就在居民家楼下。从其提供的视频可以看到,凌晨时分,车辆作业发出的“轰轰”声响异常清晰。视频显示时间为3时50分。记者白天走访该小区,低楼层住户都表示能听到垃圾车作业的声响。刘女士称,垃圾车有时候会从她住的5号楼附近的小区侧门进出,声音特别大。一些居民还反映,小区垃圾桶摆放得较为分散,垃圾车会在小区里行驶,处处都能听到噪声,严重影响居民正常休息。

针对王先生反映的问题,南开区城市管理委员会回复称,此小区常规清运时间为每天9时到11时,厨余垃圾和其他垃圾分开清运。11月23日,因厨余垃圾清运驾驶员请假,未详细交接清运时间,导致清运时间提前到当天凌晨。后期将全面要求清运作业司机,不得私自变更清运时间,避免扰民。另外,对于偶发的凌晨清运现象,也已与环卫公司沟通,尽量避开居民休息时间。