

# 老旧小区改造首次引入“公证程序”

## 换不换物业、物业费咋交，——改到心坎里

1月29日0时，江南公证处公证投票系统中，“提标升级改造业主大会”投票结果出炉：72.31%的业主参与投票并高票通过了聚江苑小区改造、物业更换等表决事项。

日前记者获悉，这是无锡老旧小区改造中，首次使用公证系统进行投票表决，成为了公证参与基层治理的新探索。

### 首 例/ 老旧小区改造引入公证投票系统

“春节年年有，改造却千载难逢，一定不能错过，要成为样板小区。”东亭街道聚江苑小区是被纳入改造计划的老旧小区，居民们对于改造也很欢迎，还在业主群内表示要把小区改造成样板小区。与以往老旧小区改造不同，这次聚江苑小区使用了公证系统进行投票。

据介绍，本次业主大会除了对《聚江苑小区提标升级改造方案》进行表决外，投票还涉及是否解聘现物业服务企业、是否同意物业费按普通住宅物业服务三级收费标准由每平方米0.3元提高至1.1

元，以及是否同意拆除小区内所有违章建筑等事项。为此，聚江苑所在柏庄一村社居委先后召集小区业主委员会、自愿参会的业主代表、市江南公证处召开了3场工作推进会，回答各类咨询。

为何要采用公证系统进行投票？记者了解到，去年5月，市政府办公室《关于全面推进市区老旧小区改造工作的实施意见》出台，明确“原则上，老旧小区申报项目需符合《民法典》规定的‘双三分之二’条件，且业主对改造方案（内容）的认可率达三分之二。”另一方面，则是公证机构代

表着国家公信力，“以往人工投票的方式效率低，并且容易被人为干扰。”江南公证处主任吴志波表示，通过系统进行线上投票，也更符合当前疫情防控常态化的需要。

### 释 疑/ 前两年上涨物业费将由街道补贴80%

聚江苑小区居民告诉记者，小区之前进行过小改造，但是一些问题并没有得到解决，因此听说小区即将升级改造，大家都很喜欢。采访中，也有居民提出了自己的疑虑，特别是对于物业费涨价、新物业入驻等问题。

对于业主所说的物业费问题，柏庄一村社区党总支书记曹军表示，小区目前的

物业费是每平方米0.3元，本身就难以维持小区当前的物业管理，更不要说改造完成之后了。而本次提价也并非一次性提价到每平米1.1元，“前两年由街道财政补贴，具体为提价部分的80%，也就是说，前两年业主的物业费是每平米0.46元。”据悉，物业费提价政府补贴也是无锡首例，通过物业费补贴巩固

改造成果，形成住宅品质升级、物业服务提高的长效机制。

此外，改造后的聚江苑小区将由国有物业企业接手。“有居民会以为，国有物业入驻后是不是不满意也不能换了？其实并不是，业主对国有物业公司不满意，以后依然可以投票换掉。”曹军表示。

### 结 果/ 赞成率超九成！改造事项高票通过

1月14日零点一过，聚江苑小区业主微信群开始热闹起来，小区业主温先生抢在“提标升级改造业主大会”公证投票系统开放的第一秒，投出了无锡老旧小区改造史上具有纪念意义的第一票。从江南公证处了解到，聚江苑共有484个投票权，投票前3天平均每天有100户业主投票，一些空关房、出租房甚至侨居海外的业主后期也通过投票系统在线提交

了自己的表决票。

1月28日晚11时59分59秒，公证投票系统表决通道关闭。1月29日零时，投票系统公布了投票结果：该小区共计484个投票权，总建筑面积71132.17m<sup>2</sup>，累计350人参与投票，参与率72.31%、参与面积71.24%，本次改造方案赞成人数320人，占参与投票总人数91.43%，赞成人数的面积46024.12m<sup>2</sup>，占参与投票面积的90.83%。根据

《民法典》相关规定，业主大会同意《聚江苑小区提标升级改造方案》。

据悉，聚江苑小区改造项目总投资3300万元，有望在今年上半年开工启动。接下来，东亭街道将总结公证参与老旧小区改造的经验成果，指导社区居民委员会、业主委员会联合改造设计单位，对小区景观河道、花草绿植补充、改建小游园、新增停车位等细节共商共议。



### 延 伸

#### 探索公证参与基层治理新路径

2020年10月，东亭街道聘任江南公证处作为街道的公证法律顾问，东亭街道也由此成为全省首个引进社区公证顾问的街道办事处。江南公证处主任吴志波介绍，自受聘成为街道公证法律顾问以来，公证投票系统已为东亭街道辖区13个商品房住宅小区提供了21场次业主大会公证服务，累计3.3万人次享受了公证投票的便捷。

老旧小区住户平均年龄相对偏大，与传统纸质投票相比，业主使用投票系统表决确实存在一定的操作困难，而实际操作时却让人很是意外，小区微信群经常有社区工作人员和热心业主与公证处工作人员一道，向提出投票系统操作疑问的其他业主提供操作指引，还有工作人员上门为年长的业主提供使用辅导，使得这次投票能够顺利

进行。他们也希望公证参与老旧小区改造能够形成“东亭经验”，供给全市乃至全省借鉴参考。

“基层治理是一个复杂的议题，仅仅是处理好业主、物业、业委会、社居委、街道等基层主体间千头万绪的关系就很不容易了。”吴志波说，在基层治理中，公证部门有着天然的优势，“公证部门是以国家公信力和法律做后盾的‘第三方’，这就保证了在处理基层矛盾中的公平公正。”

此外，吴志波还提到，当前无锡成立业委会的居民小区比例较低，他们计划在今年推出针对业委会的法律顾问系统，帮助小区成立业委会，表決小区各类事项，提供线上法律咨询等服务，进一步深入参与到社会基层治理中去。

（晚报记者 甄泽）

