

湖州吴兴区有个天元颐城小区，有业主反映，2020年，小区成立业委会，通过公开招投标，换了一家物业公司。最近他们发现，小区前任物业的负责人来参选小区业委会了。

[视频：前任物业经理参选业委会，业主觉得不踏实](#)

## 1

被赶走的前物业

业委会候选人也有他

湖州天元颐城小区业主

朱女士：“一个是他没有资格，第二个，我们好不容易赶走了前物业，结果他又出现在我们第二届业委会候选人名单里，就很离谱。”

**天元颐城小区**

位于湖州吴兴区爱山街道，开发商是湖州新华置业，小区在2012年左右交付。

小区的公告栏里贴着很多材料，其

中有一份**第一届业委会的辞职书**

，说是新老物业的交接、小区外墙渗漏修补、小区负一层的管理等问题，业委会虽然努力推进，但得不到

方方面面的支持，导致**效果不佳**

，小区里部分业主对业委会表现不满，所以业委会决定辞职。下面有第一届业委会成员的签字，时间是**去年7月8号**。

这份材料  
旁边，有业委会换  
届选举的公示材料，业主们对其中两  
个人**存在质疑**。第一个是筹备组的这位郑先生。

还有一位，是业委会候选人里这位劳先生。

湖州天元颐城小区业主

朱女士

：“郑某  
某这个人呢，他是  
不符合进入这个筹备组名单的，他是  
我们**前物业的工程部的人**  
，候选人名单是这样的，出现劳某某这个人，劳某某呢是**前物业的经理**。”

业主们介绍，之前为小区服务的**建发物业**，是开发商聘请的前期物业。

湖州天元颐城小区业主

朱女士：“外墙渗水、电梯安全这些问题，他们都**置之不理**，迟迟不解决。”

记者在小区看到，不少窗户外面**涂了一层涂料**  
，业主们说这是用来**临时防水**的。

为了彻底解决小区存在的问题，2020年，小区成立第一届业委会，通过公开招投标，跟现在的**景瑞物业**签了合同，合同约定，景瑞物业从2021年1月1日开始为小区服务。

### 湖州天元颐城小区业主

朱女士：“现在就是一个小区出现了两个物业

这样的情况，我们的1到5号楼的小区，里面是上海景瑞在负责物业工作，但是外面的商圈，包括我们小区内部的电瓶车充电桩这种东西，一直是前物业在把控的。”

业主们说，小区1到5幢是住宅，6到9幢都是商铺。新老物业交接时，原来的建发物业把住宅楼的梯控系统都拆走了。

### 景瑞物业湖州天元颐城服务中心客服部

赵主管：“主要就是**配电房这边没有移交**

，还有部分房间没有移交。（什么房间？就是公共用房咯？）对，应该算是的。（那外面的商铺现在管理是谁在管理？）我们在管理。（他们在那边做什么？

）他

们算开发

商，出租房屋，收

租金这些。（物业费也是在收的？）对，**我们物业费是在收的。**”

景瑞物业客服部的赵主管带记者来到小区地下一层，这里有个**配电房**。

景瑞物业湖州天元颐城服务中心客服部

赵主管

：“这个里面就是商铺的配电房，这个配电房是他们在管理的，**是没有移交给我们的**。（电费是？）他们在收。”

业主们说，成立第二届业委会，本来是想把新老物业的交接、小区渗漏等问题妥善解决掉。现在前任物业的人来参选业委会，让他们觉得很踏实。

## 2

这次“非正常换届”

业主没有选择余地？

业主们告诉记者，小区外围商铺有不少没卖出去，这次业委会筹备组以及候选人里，两个跟前任物业有关的人，都

是以**商铺业主代表**

的身份参与的。比如筹备

组里这位郑先生，后面写着**宁波凯迪投资有限公司**

，这家企业就是开发商成立的。业主带记者来到小区3幢一处住宅，说小区前任物业的人，就在这里办公。

现场工作人员

**已经不存在了。”**

记者跟这位工作人员说明了情况，想找一下郑先生和劳先生，核实一下情况。

现场工作人员：“他们现在不在。（有联系方式吗？）这个我问一下。”

工作人员关上了门，现场等了一

阵，再去敲门，对方没有开门

。有业主提供了那位劳先生的联系方式，记者打过去，一直无人接听，发了短信也没有回复。再来到楼下，业主们认出了一名男子，说就是业委会筹备组里的郑先生。

郑先生

：“（您好，郑先生，他们说那个选举业委会的事，说您是前物业的，是吧？）我是打工的，物业也好，那是政府的事情。（政府的事情？宁波凯迪投资有限公司，您是这家公司的咯？是吗？我看那个筹备组里面，他们说那个人就是您，是不是？）……”

记者陪着这位郑先生

走了一路，之后再怎么问，对方都是一言不发，直接离开了小区。

湖州天元颐城小区业主

施女士

：“新老物业交接的时候，不是负一层有个停车场嘛，因为这个停车场收费比较大，老物业不肯放手，所以叫他把那个电线去剪了，没反应，就像现在这样，你问他什么都不回答，基本上就这个状态，不回答，他就不回答，保持沉默。”

让业主们担心的是，根据现在的业委会候选人名单，前任物业的负责人劳先生，有很大概率占据一个业委会成员的资格。

湖州天元颐城小区业主

鲁先生

：“他作为商户的代表，他是我们必选项之一，也就是说必须要选，我们唯一选择余地，只能在（住宅）业主的八个人里面选五个，其他的两个人是必选项，没有选择余地。”

根据选举规则，小区本届业委会一共七人，其中1人从属地社区两委委员中选举产生，其余的业委会名额分配为，商铺区域1名，住宅区域5名。在候选人名单里，商铺业主只有那位劳先生一人。

湖州天元颐城小区业主

朱女士

：“（那你们可以不选他。）但是我们不想在一份错误的名单中去选，我们觉得他本身就不符合条件的，他就不应该出现在名单之中。”

业主们的理由是，根据选举规则，筹备组和候选人都不能有欠缴物业费的情况，而郑先生和劳先生这次登记的商铺，都存在欠缴物业费的问题。

景瑞物业湖州天元颐城服务中心

王经理

：“（郑某某那家公司，他们物业费缴纳情况是怎么样的？）从2021年我们接手之后，**就没有交过**，二楼。（一楼是在交的？）对。（劳某某他那个商铺，说也是没交物业费？）那个房子也是租出去的，租户交费的时候，是从他承租之日起交的，从2021年9月份交的物业费，**那个日期之前就没交过。**”

记者跟业主们一起找到属地社区。社区的屠书记介绍，正常的业委会换届，一般由前一任业委会牵头去做，但天元颐城小区这次是**非正常换届**，所以由街道和社区牵头做相关工作，她本人是筹备组的副组长。

#### 湖州市吴兴区爱山街道利民社区

##### 屠书记

：“他们原来叫开发商（物业），但是现在的话他们代表商户呀，而且前期他们来报名，也没有其他商户来报名，**就只有他们来报名**。（我看那个业委会选举的细则，只有他一个人报名的话，最后基本上也就是他了，是不是？）那不是的呀，**他要超过半数以上的**，如果这个半数通不过，那肯定是，反对的多的话，他是落选的。”

至于业主们提到的，欠缴物业费的事情。屠书记表示，第三方公司登记的信息里，显示业委会候选人劳先生**没有欠缴物业费**，至于筹备组里的郑先生。

#### 湖州市吴兴区爱山街道利民社区

##### 屠书记：“前期我们跟他们去核实，（景瑞

）物业明确跟我们说他们是缴了的，没有来跟我们反映，因为这个名单出来都要公示的，都没有人，**我们没有接到任何反映**，说他们没有来缴。”

屠书记表示，针对业委会候选人里那位劳先生的问题，他们已经要求景瑞物业，把欠缴物业费的相关数据和凭证整理出来，提供给他们。至于筹备组里那位郑先生的情况，屠书记表示也是刚刚才知道，业主们有这方面的想法，她会向街道反映，再看看下一步怎么处理。