

业主通讯特刊

万泉新新家园业主代表大会主编

2009-8-8

www.8j8j.org

【本期目录】：

- 1、业主抵制开发商卖“会所”（新京报）2
- 2、涉及居民利益的重大问题，居委会不依法为居民办事（居民的困惑）2
- 3、万泉新新家园物业存安全隐患被责令限期整改（北京市建委）4
- 4、居委会、服务站权责明确 任务包干到人（北京青年报）.....6
- 5、居委会与社区的概念（雷洁琼）7
- 6、相邻小区居民参选居委会引僵局（新京报-论坛）8
- 7、我有选举权但剥夺了我的被选举权!!! 11
- 8、选举权与被选举权是统一的（法理学专家 梁剑兵） 12
- 9、上地西里社区居委会选举改革的思考（重点推荐阅读） 14
- 10、选举委员会的三个难题，求教法律专家？20

【本期导读】： 战胜自治困惑靠自己

今年初万通《生活家》杂志重金请来一个留法的“高级笔杆子”，采访了一些居民出本专刊写万泉新新家园过去两年业主自治的故事，4月份的专刊叫“自治困惑”。万通董事长冯伦也写了文章发表了一大番感慨....

从4月10日~7月11日，万泉新新家园确实在经历着新一轮的“自治困惑”，这就是业主对居委会的选举空前的认真，按冯伦的说法：“业委会是由居委会和小区办决定”。2008年初万泉新新家园首届业主代表大会成员由72户业主（以家庭为单位）户代表组成。2009年又有本小区16个居民小组选出了49位居民的代表组成居民代表会议，但居民代表选举居委会走入了“僵局”。为此新京报主编特批为万泉新新家园居委会选举困境开了专家论坛，我们将部分专家和居民的意见汇集在一起作为2009年业主代表大会书面会议的参考资料，选委会决定适当时候将邀请专家和政府代表进社区开设“居民自治论坛”。

2003年海淀区上地西里在居委会选举时遇到了与我们类似的问题，但通过十多次居民和专家研讨成功改革了居委会，使西里小区业委会与居委会相互融合，战胜了“困惑”，小区走上了长治久安的道路。这个成功经验实在值得我们学习，上地西里选委会的郭先生也同意我们的邀请准备来与业主和居民代表们交流经验。业主和居民的意见和建议可发电子邮件 xwh2009@8j8j.org

本期编辑和策划：吕岩、宋峰、刘增起、刘淑华、江艺刚

业主抵制开发商卖“会所”

开发商称持有产权证否认是会所；九三学社中央办公厅欲购楼用作办公

来源:新京报 发布时间: 2009-06-23 作者:张媛



《业主通讯》摄影记者 宋封

涉及居民利益的重大问题，居委会不依法为居民办事

<http://blog.sina.com.cn/u/1226633525>

2009年6月22日万泉新新家园居民和业主70多人举标语牌，到九三学社中央办公楼维权的群体事件，与居委会不依法为居民做主有关。

2009年5月7日，万泉新新家园选举委员会收到居民孙女士电子邮件，反映开发商准备将小区的俱乐部会所楼（5800万）卖给九三学社中央做办公室。居民期望选委会说服居委会组织居民代表维护居民权益。

选委会讨论后认为在居委会换届选举期间为稳定居民情绪，涉及全体居民利益的重要问题，居委会应当依据《居委会组织法》第十九条规定，向九三学社发一个公函，反映居民关心的问题并组织居民代表召开关于会所问题的座谈会请九三学社负责人出席，并负责向全体居民通报。5月7日晚上10点选委会集体讨论了，致九三学社的《公函》，起草后交给了居委会负责人雷同志。雷同志当众也同意5月8日上午8:00盖好居委会印章后由居民代表和居委会成员一同送去九三学社。

5月8日上午8:00,居民代表十余人来到居委会,雷同志出尔反尔断然拒绝提供居委会致九三学社的《公函》,也不同意居委会成员与居民同去九三学社反映群众意见。居委会负责人的理由是“领导”不同意,问是哪个领导?雷同志不说明也不再解释了。

居民委员会是依据《居民委员会组织法》选举产生的基层群众自治组织,按照法律规定,街道办事处等人民政府与居委会之间是指导、支持和帮助的关系,根本不存在什么领导关系。居民委员会只向居民会议负责,反映居民的意见是居委会的法定职责。因此,各级政府绝不会向居委会下发不负责任的“领导”意见。请问:雷同志,反对居民维权的“领导”只能与发展商相关吧?

居民们的合法要求得不到居委会的支持,居民群众只好自发组织,用标语、抗议、静坐...解决问题。去年5月新新家园100多居民到海淀区人民政府上访也与居委会有关,5-12汶川地震,万泉新新家园居民募集善款16万准备在四川建个希望小学,组织者之一的吕先生多次邀请居委会参加和支持,但居委会成员一个都不来,结果是110警车进了小区驱散了群众,给居民头上浇了一大盆冷水!

通过这次会所维权雷同志的表现选举委员会公开建议雷同志不宜再参选居委会。江先生说:雷同志不住在我们小区,她住的回迁楼(10号楼和11号楼)是物业独立管理的小区,住的是原来北京市水产公司养鱼场的职工还有部分房子优惠卖给了发展商的经理们。因此,她个人与我们商品房小区居民的公共利益无关。街道办事处已安排雷同志成为了社区的支部书记,她专心当好书记就可以了,如果再“安排”她当选了本小区的新一届居委会主任,万泉新新家园业主的公共权益只能听由发展商安排决定了!

我们小区商品房居民有1400多户,具有共同的公共物权,物业管理也是独立和封闭的。小区院外的回迁楼已有148户居民,按《居委会组织法》第6条的规定可以独立组建一个单位型居委会。因此,雷丽同志应当把精力用在自己居住的小区里,为回迁楼的居民的公共利益更好地服务。经济基础决定上层建筑,商品房小区人民的社区文化,对社区管理、建设和发展的需求应当由居住在这个小区中的居民自己照顾。

万泉新新家园上届(2006年-2009年)居委会5名成员有4名是外小区的,其中,廖某某是居委会主任兼书记也是外小区的。

刘大爷回忆说:我是当时的选举委员会负责人,当年犯了一个很大的错误是:劝阻过本小区的郭女士(研究生)放弃与小廖竞选居委会主任。2006年换届选举时的居委会非常支持我们居民和业主维权,但后来,发展商的一位副总找廖主任关起门谈了一次话,居委会成员又收了发展商送的俱乐部会员卡,于是居委会站在了发展商一边,不再支持居民维权并与发展商一起为我们的业主委员会的备案制造障碍!给本小区业主利益造成了巨大损失!总结过去的经验和教训,这次换届选举居委会一定要选举我们小区自己的居民和业主组成咱们的居委会。外小区的人,根本利益不在我们这里,太容易被人利用和收买了。

万泉新新家园物业存安全隐患被责令限期整改

来源：京华时报 2009年07月24日 07:23

两家物业被责令限期整改

均有一级资质小区存在多处安全隐患

本报讯(记者翟焜)今后全市所有物业企业在检查中被查出问题，都要在小区内进行公示，由全体业主监督其改正。昨天，北京两家一级资质的物业企业因为存在电梯运行不稳等安全隐患，被市住建委检查组当场下发整改通知，并责令其5日内整改完毕。

昨天上午，市住建委检查组对丰台区城南嘉园小区和海淀区万泉新新家园小区的物业服务企业的住宅物业服务一级规范进行了检查。检查组重点对两个小区的电梯机房、二次供水设备间、消防中控室、配电室等重要设施设备的运行维护情况以及物业服务应急预案、操作规程等制定实施情况进行了检查。检查中发现物业服务过程中存在着诸如配电控制柜无绝缘胶垫、机房无通风设施、消防中控室监控人员无上岗证等多处隐患。对此，检查组立即提出了整改意见并做出了相应的处理，责令物业服务企业在5日内整改完毕，并且把检查结果公告于小区中。

“张贴通知单的目的就是让小区业主监督物业企业的整改。”市住建委副主任张农科说，作为北京物业行业的一级企业，出现这些问题是与资质不能挂钩的。今后，市住建委将加大对一级物业企业的监督检查。

整改不到位业主可打电话投诉

《新京报》报道(记者马力)，市住建委副主任张农科表示，本月起，北京开展了物业安全生产专项整治，目前为物业企业自查自纠阶段，下一步市住建委和各区县建委将集中检查。

市住建委物业处负责人表示，采用请业主监督的方式，主要是因为业主更容易发现问题。今后不仅是物业安全生产的检查，还包括物业服务质量等方面的检查。业主如发现物业企业整改不到位，可向所在区县建委举报，也可拨打市住建委投诉电话进行举报投诉。

北京市建委投诉电话：63987624

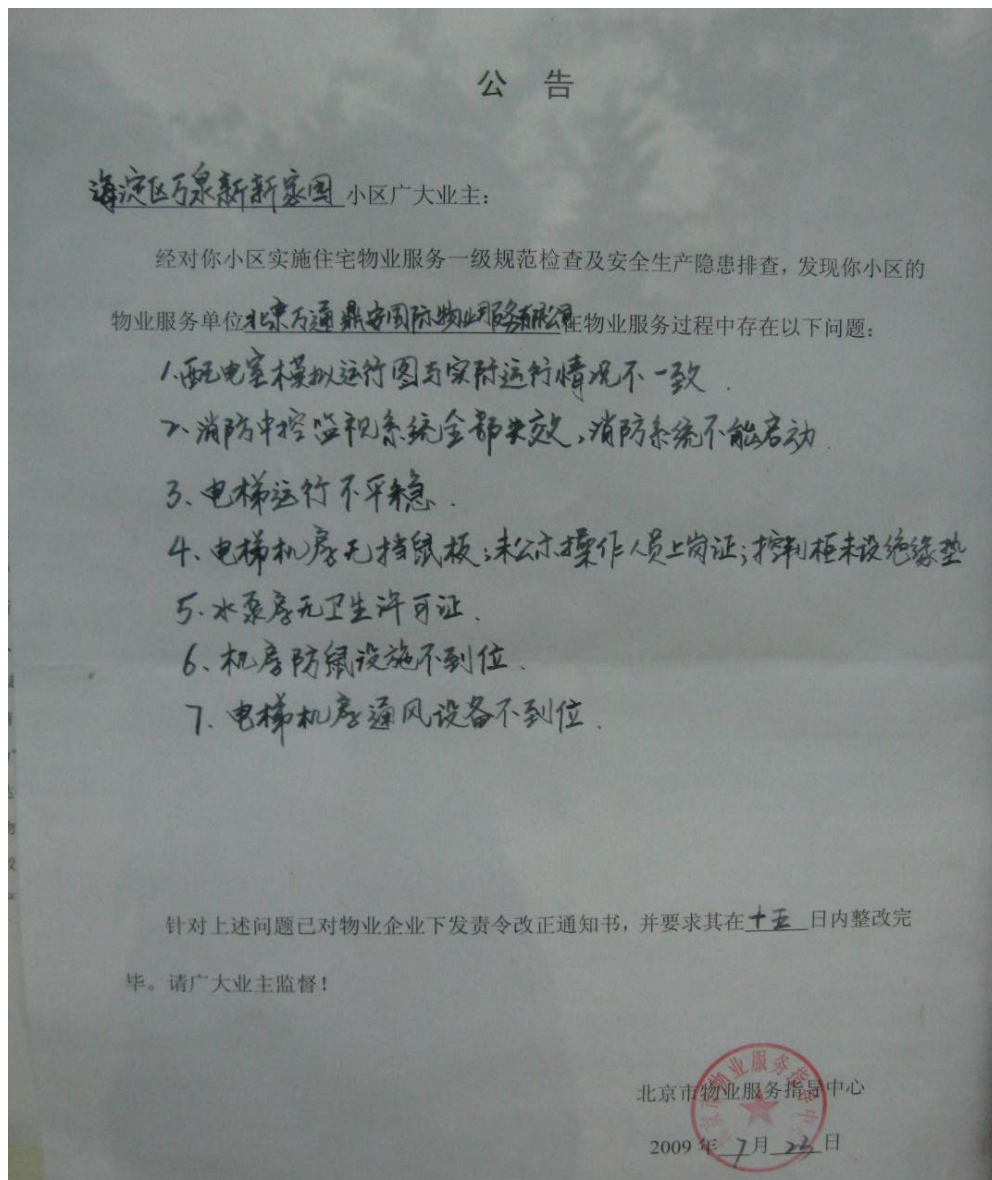
万泉新新家园业主评论：

万泉新新家园的物业服务公司近两年了一直不接受业主大会依法民主选举产生的业委会和业主代表大会的监督其理由是居委会和小区办未给“备案”，所

以物业公司可以长期我行我素、自由自在。结果物业服务越来越差，还有擅自更换水表、提高班车价格违背物业服务合同的行为发生。另外，业主们关心的上千万维修基金分户账目混乱的问题也是物业公司不愿意有业委会监督的原因。

万通物业进入万泉新新家园两年换了4个总经理，2007年11月17日还发生了保安杀人碎尸大案。这次北京市建委的通报，万通物业应当好好闭门思过了。

2009年居委会换届选举，万泉新新家园业主为什么空前的关心？这是因为上届居委会5名成员4人是外小区的，本小区业主的根本利益不关她们的痛痒。因此发生居委会受外部势力的操纵不给业委会“备案”单盖章，还违法制定由居委会选举业委会的“选举办法”。此办法被万泉业主通过行政复议撤消后，街道办、海淀建委小区办仍耿耿于怀，不愿认错。人民政府既是为人民服务的就应当知错就改，以人民的利益为重，切不可助纣为虐。今天北京市领导通过市建委公开批评万通物业，海淀街道办事处是否也应当在万泉新新业委会的“备案”问题上面对现实，总结经验反省反省呢？



居委会、服务站权责明确 任务包干到人

北京青年报 2009-08-06 17:45:49

北京市选择朝阳、海淀两个城区、20个街道、600个社区，进行社区规范化建设试点工作。在社区服务站与居委会“职能剥离”的过程中，朝阳区对团结湖等5个试点街道内的社区职责进行细化梳理，逐渐确定社区党组织、居委会、服务站分别负责的30项、80项、100项具体任务，每项职责落实到岗到人。

规范化管理解决了居委会和服务站职责不明确，居民自治与公共服务混杂的问题。

■“规定动作”标准化 服务站承担百项职责

“社区服务站主要承担政府下延的、以前绝大部分由社区居委会代办的公共服务职能。”团结湖街道工委副书记周挺告诉记者，为了让居委会和服务站从以前的“混着干”，顺利过渡到现在的“分着干”，今年，朝阳区5个试点街道的44个社区对党委、居委会、服务站的职责、任务进行了全面梳理。

“由于试点街道划分项目时口径不一，单服务站一项，最少的街道划分为66项，最多的街道划分出128项。”朝阳区社工委负责人介绍，经过了一个从集中到精简提炼的过程，确定了社区党组织、居委会、服务站的30项、80项、100项具体任务。社区党委负责承接街道工委办、组织、宣传、纪检、武装等30项具体工作；居委会成立社会福利委员会、安全与民调委员会等6个工作委员会，具体承担80项任务；社区服务站设置人口计生与公共卫生、社会福利与劳动保障、公共环境与环保等6个规范性岗位，承担100项任务。

■居委会、服务站权责明确 任务包干到人

按照市社工委对社区规范化建设的要求，社区居委会从社区行政性事务中“解脱”出来，集中精力开展居民自治工作，而服务站更专业地为居民提供政策咨询、行政服务。去年底，团结湖街道中路北社区的4位老同志相继退休、转岗，取而代之的是社会招聘来的40岁以下、大专以上学历以上的“新人”，社区开始了社区服务站“剥离”的实质阶段。

“现在社区内每个工作者的‘规定动作’都很明确。”中路北社区党委书记赵建平说。在团结湖街道的社区服务手册上是一页页的大表格，对社区党委、居委会、服务站三个组织的职能进行了详细划分。从开展重大动物疫情防疫工作到办理各类困难群体临时救助，出租房屋、流动人口登记管理，每项任务都具体对应每个岗位的工作人员，“放鼠药这样的小事也有专门对应的人来负责，决不会乱。”赵建平说。

现场探访 居民办事提速，“社工”干活专心

经过改造的团结湖中路北社区服务站，就像一个“微缩版”的政府部门办事大厅。按照人口计生与公共卫生、社会福利与劳动保障、公共环境与环保、社区公共文化、社会治安综合治理、社区综合事务 6 个方面，设置了 6 个服务窗口，由统一着装的社区工作者接待办理。墙上的 LED 显示屏，滚动显示着各种事务的详细办理流程，供居民了解参考。

“对老百姓来说，直观感觉就是办事效率提高了，办什么事找什么人。”赵建平说，社区的无纸化办公方式让老同志们有些不太适应，“和街道之间有很多邮件往来，事务办理也都需要电脑输入，半天打不出字来，居民看着也着急。”年轻人上岗之后明显“提速”。

而对居委会的工作人员来说，服务站“剥离”后最直接的体会就是“干活不分心”。赵建平说：“过去‘混’着干的时候，往往是有硬性指标的活先干，街道不催着要的就缓缓。为了完成街道的要求，调解居民矛盾、入户走访等工作不得不让位。”社区服务站副站长金慧说：“现在给居民办证、领表的时候，就不用再想着，‘刚才居民闹矛盾我还没解决呢’。职责明确了，各项工作都能及时开展。”

新京报 北京社区论坛——专家观点

居委会与社区的概念

北京大学 王思斌

有一本书《转型中的城市基层社区组织》是雷洁琼主编由北京大学社会学系完成的北京市哲学社会科学“八五”规划重点项目——北京市基层社区组织与社区发展研究，研究成果已由北京大学出版社出版。

此书研究结果之一是：提出居委会成员年轻化和社区化（由本社区人员充任居委会干部），为此可扩大居委会的高度自治和规模。朝“小政府，大社会”的目标推进城市改革。

作为一种地域性社会共同体，“社区”包含了以下几个基本要素：

- （1）以一定的社会关系为基础组织起来的、进行共同社会活动的人群；
- （2）一定的有界限的地域；
- （3）共同的社会生活；
- （4）独特的社区文化；
- （5）社区居民在情感及心理上对所属社区有归属感和认同感。

【社区重要新闻】 居民要求分拆居委会

万泉新新家园居民代表多数联名要求，商品房小区的居委会独立选举。依据《居委会组织法》第 6 条居委会的设立和规模调整报告已上交海淀区人民政府。

相邻小区居民参选居委会引僵局

《新京报》北京社区论坛组织专家和居民共同探讨

地点：万泉新新家园

本报讯 2009年7月，海淀区万泉新新家园居委会换届进入确立候选人阶段。该选区包括本小区商品房及回迁楼共计1500余户，计划选出5名委员。上届居委会5名委员仍欲留任，其中1人住在本小区，2人住回迁楼，另外2人住在其它小区。除此之外，该小区还有4位中年业主选民自荐参选居委会主任和委员。

此前，小区选举委员会在街道办的指导下，依据《北京市社区居民委员会选举工作规程》，同意候选人条件之一为本社区或本街道居民。不过，据多名选委会委员证实，居住在相邻小区的两名前任委员均未在该小区做选民登记。

于是，就上述两人的候选人资格问题，选委会内部曾出现分歧，但最终通过5：2表决，不同意其参选。对此，街道办不予认同，后选委会请示海淀区政府负责此次换届的领导小组，得到口头指示：交由居民会议讨论。

7月11日，社区召开居民代表会议，54名居民代表实到44人。但居民会议的表决没有超过半数。且代表间发生激烈的言语和肢体冲突，会议停止。

“没有登记还有选民资格吗？”居民刘先生不解道。对此，在当日居民代表会议上，街道办工作人员及有律师解释称，选举权与被选举权可以分离，没有登记并不意味着丧失被选举权。

由于两派居民各持己见并态度强烈，迄今无法达成共识。在北京居委会换届进入尾声之时，万泉新新家园却陷入僵局。为此，本报约请法学、社会学方面多位专家及市民政局有关部门，对此加以评述解释，希冀为面临同样问题的居民们厘清概念、做出指导。

1、选民来自相邻小区能否参选？

【提要】 2006年、2009年，北京市民政局先后印发了两个《北京市社区居民委员会选举工作规程》，即京民基发〔2006〕2号和京民基发〔2009〕114号文件。前者公示在北京市政府信息公开网上，后者则曾在本次换届前通过各街道散发。就候选人资格问题，前者为“原则上具备本市城镇户口，且居住在本社区的18岁以上有选举权的居民”，后者为“具备本市城镇户口，原则上居住在本社区或本街道的18岁以上有选举权的居民”。

究竟以何为依据？有专家从是否公示、法律位阶上质疑114号文件，但同时也有专家对此予以肯定，且认为扩大到本社区有助于选择更优秀人选。

梁剑兵：（北京大学法学院软法研究中心研究员）

114号文件将候选人资格扩大到街道的规定，与上位法《中华人民共和国城市居民委员会组织法》第八条、《北京市居民委员会选举办法》第五条的规定相抵触，即：居民委员会主任、副主任、委员由本居住地区全体有选举权的居民或由每户派代表选举产生，这里的“本居住地区”显然指被划定的一个居委会选区，而非一个街道。按照下位法不得与上位法抵触的基本原则，114号文件将选区扩大到街道的规定是无效的。

雷骏：（北京市社科院社会学所副研究员）

一个代表候选人只有在本社区居住，他当选后才可能真正地代表本选区选民的意志和利益，才可能方便与居民的联系，接受居民监督，居民认为不合格才可以罢免。“空降兵”肯定不是来自本社区选民的提名。

杨鹤鸣：（北京市社科院中外城市文化研究中心副主任、教授）

选择范围有限扩大，有助于引入社区专职工作者和高学历人员。

【社区居民的评论】

有专家认为扩大候选人范围(从社区到街道)有利于选择优秀人才。请问，澳门选特首可以把候选人扩大到香港吗？村委会的选举也是以本村村民为候选人的基础吧，建国60年了没听说过住在张村的村民到李村当村长的事。

我们万泉新新家园是商品房小区，有大批的知识分子和高学历人士无须再输入外小区的“下岗人才”。如果是街道办事处推荐的社区工作者来服务可由居委会聘用，但没有表决权。这些人可以像物业职员和家政工人一样，在社区中从事政府交办的事务性工作。他们无需参加选举，按劳取酬吗。

居委会是什么？是决定社区中大事的有宪法地位和法律责任的基层群众自治组织。既然法律规定是“自治”就不应当是“他治”，《宪法》第111条规定居民按居住地区设立的居委会和村委会应当依法选举产生。《居委会组织法》规定居委会成员仅有居民会议有权罢免。而社区工作者是基于劳动合同的聘用关系。

居委会的意见可决定是否给小区业主委员会“备案”，居委会成员的素质和责任心还决定着小区治安和调解民间纠纷的水平。北京市2009年新规定居委会可下设6个工作委员会，其中包括：“社区环境和物业管理委员会”、“社区综合治安和人民调解委员会”显然，居委会下设的物业管理委员会与业主委员会工作上的交叉关系，是个事关社区业主利益的新问题。这就是为什么今年商品房小区的业主如此关心居委会的选举，居委会和业委会的融合已成为社区和谐的基础。

《居委会组织法》第3条和19条规定；居委会负责居民与在社区中机关、团

体、企事业单位（如；发展商、九三学社、物业公司等）矛盾和纠纷的调节并向人民政府反映群众意见。由此可见，居委会还负有为小区居民维权的法定职能。没有切身利害关系的外人怎么可以决定别人家的大事？居委会和业委会一样是自治组织，居民自治的核心是自己人管理自己的事。村民自治的原则也是各村居民管理好各村的事吧？

2 未做选民登记能否参选？

【提要】 部分选民认为，根据《北京市居民委员会选举办法》，有选民资格的居民在户口所在地或居住地（一年以上）的居民选举委员会进行选民登记；未在规定期限内进行选民登记的居民，丧失选民资格。对此，街道办工作人员及支持前任委员参选的居民代表认为，选举权与被选举权可以分离，故没做登记丧失的只是选举权，仍可参选。对此，专家之间同样存在较大分歧。

许身健：（中国政法大学法学院副教授，法律职业伦理教研室主任）

没做选民登记不能参选，参加登记是选举的基础条件。

杨鹤鸣：（北京市社科院中外城市文化研究中心副主任、教授）

没办理选民登记，不应有被选举权。

林一海：（中国经济体制改革研究会公共政策研究中心研究员）

所谓选举权与被选举权可以分离是以二者的统一为条件的。有选举权的人可以放弃选举权（譬如不做选民登记，不参加投票等等），但是不丧失被选举权。没有选举权的人自然也就不存在选举权与被选举权分离的问题了。

【部门回应】

未做选民登记，丧失选民资格

北京市民政局基层政权处相关负责人表示，根据《北京市居民委员会选举办法》，有选民资格的居民在户口所在地或居住地（一年以上）的居民选举委员会进行选民登记。不过，鉴于登记时可能会出现漏登错登等情况，在登记期限后还会设置一个补登环节。如再错过补登，就丧失选民资格了。

文章来源：《新京报》北京社区论坛 2009-7-26（网路编辑：李小燕）

<http://www.hellobj.com.cn/viewthread.php?tid=62327>

我有选举权但剥夺了我的被选举权!!!

新京报 编辑、记者，你们好！

我读了新京报 7 月 24 日关于居委会候选人资格问题的专家和部门意见，但我在北京社区论坛上的问题还是没有明确答案，希望通过你们的帮助获得解决。

我在万泉新新家园住了十年，研究生学历，全职母亲。我丈夫和我儿子都是北京市户口，但我的户口在深圳市。现在孩子大了，我希望出来为社区做些公益，决定参选居委会。5 月初我从北京市民政局下载的《北京市社区居委会选举工作规程》（【2006】2 号文件）居委会候选人的条件有 5 条，我当时问过我们小区的选举委员会，他们说第 5 条“原则上具有本市城镇户口，且居住在本社区的 18 周岁以上有选举权的居民。”这个原则由选举委员会掌握，选委会多数人一定同意你参选。于是我进行了选民登记，并作了很多参选准备。

但后来听选委会的人说；街道办的指导员要求按北京市民政局 2009 年的新文件作为候选人条件并要求居民代表举手通过。但这个文件只有选委会和街道干部有，选民看不到。我今天在北京市民政局的政府信息公开网站上查到的有效文件还是“京民基发【2006】2 号”并没有被“京民基发【2009】114 号”代替。我同意法理学专家梁剑兵教授的观点“114 号文件”与法律抵触的条款无效。请新京报记者帮助核实一下，根据国务院的政府信息公开条例和《北京市行政规范性文件备案监督办法》“114 号文件”是否是合法生效的？

北京市民政局【2009】114 号文件把参选居委会候选人条件第 5 条改为“具备本市城镇户口，原则上居住在本社区或本街道的 18 岁以上有选举权的居民。”这样这个关于户口的“原则”就不由选举委员会决定了，于是我的居委会参选资格被剥夺了！我心里很不服气！请教专家和民政部领导这是否违背了立法原则和国家政策？是以人为本吗？

我受国家多年培养，期望为社区做些贡献，我可以不拿北京市发的居委会工作津贴，义务为我们自己的小区服务，这样的权利都没有吗？我们家在北京购买了房子，我是嫁到北京的媳妇，又住了十多年还不算北京人吗？居然外小区的人来到我们小区参选都可以，他们只有高中学历，我这个“本村的”硕士确不能为本小区的建设和社区发展贡献力量这合理吗？我知道北京有很多小区的业主和我一样没有北京户口他们 2009 年被剥夺了参选居委会的政治权力（只有选举权但无被选举权）。请新京报的同志向北京市政府转达我的意见和疑问，并请教专家我们这样的情况还有机会在北京参选吗？

此致

万泉新新家园选民
小翁
2009-8-5

选举权与被选举权是统一的

北京大学法学院软法研究中心研究员 梁剑兵

2009年7月，北京市海淀区万泉新新家园居民委员会开始换届选举。前任居委会的部分委员欲参选，但由于其居住在外小区，且未在本小区做选民登记，因此招来本小区部分其他选民反对，认为“在本小区不具备选民资格的人不也不具备候选人资格”。但是前任居委会的部分委员认为，候选人资格与选民资格无关，他们依法应该享有被选举权。7月11日，居民会议讨论该问题时，因代表们无法达成决议且双方居民代表发生“言语冲突”，居民代表会议被迫暂停。

那么，在基层民主选举乃至村委会选举、人大代表的选举中，候选人是否应当先行拥有选民资格，而后才能成为候选人呢？我认为答案是肯定的，没有本选区选民资格的人是无权成为候选人的。

首先，在我国，选举权与被选举权是统一的，没有选举权，就没有被选举权。严格说来，被选举权与其说是一项权利，毋宁说是一种当选资格。在直接选举中，凡是在选民名单上公布其具有选举权的，也就具有被提名为候选人的资格，反之亦然。

其次，选举权与被选举权统一的根本原因是候选人是代表本选区利益的，他要为本选区选民的利益服务，并接受本选区选民的监督。假设他本来是另外一个选区的人，那么即使他到别的选区当选，依法依然要接受他原属选区选民的监督。那么，一旦他当选的小区与原属小区发生利益上的冲突，那么，该候选人的利益表达、接受监督就会发生严重的合法性冲突。这种情形与某人同时成为交战双方国家的公民颇有类似之处：作为甲国公民他有义务参加甲国对乙国的战争，但是他又是乙国公民，有义务参加乙国对甲国的战争，这是十分荒唐且不可思议的。

第三，我国相关选举法规都规定了在选举时要划分选区，并且明文规定候选人要按照选区提出，这就决定了候选人必然、也只能是本选区的居民。选区划分的真正意义在于：首先，防止出现违背选举法所规定的“三一原则”（每一选民在一次选举中只享有一次投票权，同时，每一候选人在一次选举中只享有一次被选举权）的情形。其次，避免当选代表或者官员在履行选民赋予的职责时发生

利益冲突。第三，便于接受本选区选民监督。第四，避免出现两个选区同时当选、同时被监督的合法性冲突问题。

2008年6月，广东省云浮市人大代表梁广镇因涉嫌犯罪被该市人大常委会批准逮捕，但是，因为他同时又是其家乡广西壮族自治区百色市的人大代表，他的家乡的人大常委会发出函件，要求撤销广东方面的逮捕令，案件一时陷入僵局，至今难以解决。“梁广镇现象”导致的合法性矛盾虽然是特殊事件，但是我们可以从中发现带有普遍性的问题，那就是我们应该如何坚持、贯彻我国选举法所规定的选举权与被选举权统一行使的基本原则，让候选人真正代表本地方、本选区选民的利益，为本地方、本选区的选民利益说话办事，提供符合本选区利益的服务。

要实现被选举权与选举权的统一，就必须对被选举权加以限制。首先是身份限制，人大代表选举是选民基于其选民身份进行的，选民身份是拥有选举权和被选举权的前提条件；其次是选区限制，候选人只能从本选区产生，不能从外选区产生。由于选举权与被选举权是相统一的，所以，它也是对被选举权的限制。

由此类推，如果户口不在本选区，就不能成为选民，也就不享有选举权和被选举权。其实道理很简单：户口不在本地，也不住在这里，被选举人能代表他所属选区的选民利益吗？假使毗连的两个选区的利益发生冲突的话，那么，“东食西宿”的居民委员又究竟应该算是谁家的“媳妇”，该听哪个“婆婆”的话呢？

2009年7月22日

梁剑兵简介:

梁剑兵,男,汉族,46岁,2005年在北京大学法学院作高级访问学者,访学研究专题:法治的本土资源研究.指导教师北京大学法学院院长朱苏力教授.

现为辽宁师范大学法学院教授,研究生导师,法理学教研室主任.北京大学法学院软法研究中心研究员,主要从事法理学-软法方向及法律史学-中国法律思想史方向的教学与研究工作.大连仲裁委员会仲裁员.

《业主通讯》电子信箱: wq@8j8j.org

选举委员会电子信箱: xwh2009@8j8j.org

上地西里社区居委会选举改革的思考

【提要】2003年上地西里小区居民通过组织十余次自治研讨会，依法实现了对居委会选举的改革，6名业委会成员进入居委会，业委会与居委会形成了社区自治的合力。2004年该小区参照居民代表会议的方式创立了业主代表大会和业主监事会制度居民通过自我教育和革新战胜了“困惑”。实现了商品房小区居民、业主高度的自治。

作者 陈丽安

上地西里是一个典型的商品房住宅小区，小区于2000年开始入住，现在常驻居民972户，在长期居住的2379人员中，大专以上学历以上1333人(占56.03%)，年龄在19-59岁共1596人(占67.09%)，小区居民具有年轻人多、知识密集的特点。2000年由街道组建了原社区居委会，2003年3月开始由社区居民选举新的社区居委会，选举活动历时四个月，7月12日依法选举了新一届居委会成员。**在新一届居委会九名成员中，均为本社区居民**，3名是原居委会人员，6名新居委会成员中有4名为在职人员，这种组合在全市乃至全国是首例。从这次选举工作开始到新一届居委会工作运行，引发出的思考也随之而来：

思考之一：法律精神在现实操作过程中的流失

在2003年3月23日至2003年7月12日西里社区居委会选举的整个过程中，居民表现出了较强的参与意识，因此而引起各方面的关注。经过多层面的研讨和努力，突破了一些条件的限制，成功地选举了新一届居委会。

1、选举过程中暴露的问题

上地西里近四个月的选举，始终为一个中心问题所缠绕，这就是如何确定**居委会候选人的资格**？根据《城市居民委员会组织法》(以下简称组织法)第八条的规定：“年满十八周岁的本居住地区居民，不分民族、性别、职业、家庭出身、宗教信仰、教育程度、财产状况、居住期限，都有选举权和被选举权；但是，依照法律被剥夺政治权利的除外。”这个规定充分表现了民主选举的平等性、广泛性和人民性的民主精神。但在市、区下发的关于选举工作的文件中对居委会候选人资格增加了的限定条件：“居民委员会成员统称社区专职工作者，一般应为居住在本社区的居民。面向社会公开招聘的社区专职工作者，在取得社区专职工作者资格证书后，通过选举可以担任居民委员会主任、副主任和委员。”(京政办发[2002]58号)，“社区专职工作者是指专门从事社区居委会工作的主任、副主任和委员。社区专职工作者由通过社会公开招考取得社区专职工作者执业资格的人员和社区居民中离退休人员组成。”(京人发[2002]89号)。这些市、区下发的有关选举的文件，对居委会候选人人员资格的限定条款与《居委会组织法》的规定有抵触之处。

另外，就是居委会候选人的居住地问题。在《宪法》第一百一十一条规定“城市和农村按居民居住地区设立的居民委员会或者村民委员会是基层群众性组织。居民委员会、村民委员会的主任、副主任和委员由居民选举。”《居委会组织法》明确规定了年满十八周岁的**本居住地区居民**作为居委会成员的候选人。**居委会是属于基层群众性自治组织，本应由本社区居民选举产生，但在市、区文件中，却做出了扩大解释，对居住地的要求是本社区或临近社区的社区工作者都可以作为社区居委会的候选人。居住在本社区以外的人员有资格作为居委会候选人就引起了西里社区居民的疑义。**

2、对选举过程的透析

在上地西里商品住宅小区，2000年居民开始入住后，由街道办事处面向社会招聘而组建了社区居委会。居委会成员中有西里社区居民，也有非社区的居民，这些居委会成员部分持有在2002年北京市社区专职工作者的考试中取得的“社区专职工作者”资格。

此次社区居委会选举在具体贯彻《组织法》和《选举法》的伊始，首先出现的问题是：社区专职工作者与社区居委会成员的概念混淆。这个概念的澄清还要从社区建设和社区居委会任务着手分析：中办发[2000]23号文件明确了“城市社区建设的指导思想是：改革城市管理体制，强化社区功能，巩固党在城市工作的组织基础和群众基础，加强城市基层政权和群众性自治组织建设”，那么这其中对城市社区建设应该涵盖了城市基层政权和群众性自治组织（居委会的性质）两部分，即社区建设是党领导下的政府总协调的职能；居委会自治组织建设是社区建设的一部分。中办发[2000]23号文件还说明：“社区建设需要大批的专业的社区工作者，要采取向社会公开招聘、民主选举、竞争上岗等办法，选聘社区居委会干部，努力建设一支专业化、高素质的社区工作者队伍”。《组织法》对居委会成员明确规定是经选举产生。应该说社区专职工作者是社区建设专业人员，是对居委会干部的一个补充。

其次，由于政府有关文件对社区专职工作者和居委会成员概念不清，对于2002年取得“社区专职工作者”资格、不住在本社区的原居委会成员，居民提出疑义，对于本地居住区的事务由外社区人员来管，居民不认可，致使已具有“社区专职工作者资格”的原居委会成员在选举中落选。另外，政府文件对居委会成员的条件限制即：“社区专职工作者是指专门从事社区居委会工作的主任、副主任和委员。社区专职工作者由通过社会公开招考取得社区专职工作者执业资格的人员和社区居民中离退休人员组成”，居委会的候选人由“考取社区专职工作者执业资格的人员和社区居民中离退休人员组成”的限制性条款，**造成在确认候选人资格的问题上引起选民质疑，选民对此有意见，后来经过各方努力，包括居民的提议、政府部门多层面的研讨后，这些限制性条件被取消了，新一届居委会人员的选举是严格按照《组织法》“年满十八周岁的本居住地区居民，不分民族、性别、职业、家庭出身、宗教信仰、教育程度、财产状况、居住期限，都有选举权和被选举权”的要求选举出来的。**

3、选举问题引起的深思

政府文件的严谨性、与法律的一致性。宪法是国家的根本大法，是所有其他法律立法的依据和效力的来源。依法治国，首先要依宪治国，宪法是根本大法，是一切法律的立法依据，一切组织和个人都必须以宪法为根本的活动准则。但由

于“政策文件本身就是法”、“政策文件大于法”这种观念根深蒂固存在于一些人的头脑之中，依照政府文件办事成为人们头脑固定下来的一种模式。法律是依法治国的基础，随着我国民主法制建设步伐加快，实现依法治国，必须要由过去主要由“既依靠政府文件、又依靠法制”过渡至“依法治国，建设社会主义法治国家”。任何“政策文件至上”、“政策文件本身就是法”、“政策文件大于法律”的意识都不符合依法治国的要求，必须得到纠正。国家公职人员更应该正确理解法律和法律精神在实际工作中正确把握，防止法律在执行的过程中流失养分。

同样的社区居委会选举工作在其他居民区能完全按市、区的文件按部就班地进行，但在上地西里商品住宅小区里却遇到了阻力，为什么？

◆民主参与意识。今天社区居委会的选举是社区居民民主参与的一个尝试，这个尝试在西里小区的选举活动中尤为突出。在这个典型的商品住宅小区，大专以上学历人员占 56.03%，年龄在 19-59 岁占 67.09%，该小区居民具有年轻人多、知识密集的特点。以他们的文化水平，依法维护公民行使民主权利也是他们应有的素质，因而普遍具有较强的民主参与意识；以他们的知识水平，对小区事务的发展必然要进行知识渗透。居民民主意识的体现，就是要参与社区事务，需要在社区里有一席之地，能够在社区里有发言权，创造一个自由、活泼的民主氛围。有位身为公司“老总”的社区居民参与了居委会选举，曾表白：如果我当了居委会主任，我会让住在西里的居民感到自豪。

◆“社会人”构成的社区。改革开放以前，在城市基层组织整合中，单位起主导作用，居民参与社区事务主要是参与工作单位的内部事务，而不是居住地的法定社区事务。居委会这样的基层群众性自治组织主要是起配合政府做好“看家护院”的辅助作用，完成政府部门的指令性任务，自治色彩淡薄，居民对居委会的需求很少，与之形不成有机的内在联系。随着社区改革事业的迅猛发展和城市现代化进程的不断推进，单位组织的复合功能逐步弱化，与职工的隶属关系日渐松散，“单位人”开始向“社会人”转变，居民与法定性社区工作的关系日益紧密。西里社区居民多数以“社会人”为主，居民与居住区有密切的关系，他们关注居住区域的发展，希望居住地区有完善的服务需求体系，然而居委会原有的工作模式，根本满足不了他们的需求。

◆物权的决定因素。西里是典型的商品住宅小区，居民大多数是业主即房屋所有人，在法律上是小区的主人，那么他们自然对居住区的事务感兴趣；另外，住宅小区居民购买的不仅是住房，还购买了小区内的公共设施，如物业管理的用房和其它共用的设施和公摊面积，根据《物业管理条例》，这些物权属于全体业主所有，它与每个居民的利益都有关联。当这些公共设施被利用时，它与居民的生活就形成了一个利益的纽带，居民自然也就会对这类公共事务表示关心，并发表意见。每个居民每天都去处理社区问题是不可能的，如何维护自己的物权，自然是寄希望于选举一个更能代表自己利益的、能够信任的组织来管理，从《组织法》中规定的居委会任务看，他们的愿望与这个组织的要求是一致的。

由于以上因素，社区居委会选举备受居民重视，热情很高，就选举工作中的问题，居民提建议、制定方案，包括政府在内的**多层面研讨会开了十余次会**。居民期盼着能选出代表自己利益的本社区居民管理自己的事务，对于选举居住在本社区以外的原居委会成员候选人必然持抵触态度，致使政府部门落实这次社区居委会的选举工作遇到阻力。

思考之二：社区居委会自治的本来面目

十六大报告中对城市居民自治提出：“完善城市居民自治，建设管理有序、文明祥和的新型社区”，在《宪法》第一百一十一条规定“城市和农村按居民居住地区设立的居民委员会或者村民委员会是基层群众性自治组织。居民委员会、村民委员会的主任、副主任和委员由居民选举。”

1、社区居委会的性质

《宪法》和《组织法》确立了居委会的基层群众性自治组织的性质。何为自治组织？**自治组织不属于国家行政系统，而是依据法律创立的自治单位；自治组织不是基层人民政府或者它的派出机关的下级单位，它与基层人民政府没有行政隶属关系；**基层人民政府对自治组织可予以指导、支持和帮助，但不得以行政命令对其自治范围内的事务直接指挥和管理；基层自治组织可以在宪法和法律规定的范围内自主地开展活动，独立行使民主权利，决定本地区的自治事务。也就是说**基层群众性自治组织的性质赋予了社区居委会依法在自治范围内享有高度民主权利，依法自己管理自己的事务，这就是社区居委会本来的面目。**

2、传统体制的影响

在现阶段，社区居委会虽然依照宪法的规定在性质上属于基层群众性自治组织，但在实际运行中，社区居委会仍然是一个准行政机构，它的人员、设备、经费开支都是出自政府的行政开支，实际要受政府体制的控制，造成居委会准行政化的倾向。具体到社区居民工作中，一些人对《宪法》、《组织法》学习不够深入，尤其是部分公职人员对居委会的性质、地位和作用认识肤浅甚至有偏颇，把居委会当成政府的下属派出机构，随意把指导关系变成领导关系，居委会由协助政府开展工作变成了必须完成的“责任目标”。在社区居委会工作中，受行政体制的制约，没有发挥出自治作用，居委会人员构成多由居民中离退休的大爷、大妈们或街道培养的居委会干部组成，他们大多依赖于政府指令，致使居委会蒙上了准行政的色彩，成为政府的拐棍。在现行从计划经济向市场经济转变的过程中，居委会的拐棍作用越来越与形势发展不相适应。

3、社区居委会自治的主体

社区居委会自治主体是居民。在西里新一届居委会人员中有原居委会成员（仅是社区居民既不是社区专职工作者也不是离退休人员）、**还有在职人员**，另外在**九名居委会成员中有六人同时也是业主委员会成员**。选举的新一届居委会成员由于都是西里居住的居民，这样的居委会可随时与居民建立沟通，更容易被社区居民认可。从新一届西里居委会选举后几个月的工作情况看，居民普遍反映这

个居委会的确是自己的居委会，居民信任它、关心它。有一个最简单的对比：在这样典型的商业住宅小区，以前的居委会人员入户做工作居民连门都不开，现在连居民“三缺一”的牌局都让居委会找牌友。说明居民与居委会走近了，得到了居民的信任，居民的广泛参与，为社区居委会奠定了良好的自治基础。另外，社区居委会与业主委员会的相互交叉，为社区居委会倾听民意和代表居民行使权利提供了一个开阔的平台，利用这个平台工作开展得非常顺利。如：居委会建立的三方例会制度（居民委员会、业主委员会、物业公司），为居委会解决了多件遗留难题。从目前新一届居委会工作的运转情况看，依据《组织法》选举的居委会在这个商住小区，已具备了较好的自治基础，通过一些“自己的事情自己来办理”的事务，表现出了应有的自治能力，从而展示了自己的勃勃生机。

4、社区居委会自治的内容

社区居委会作为自治组织的性质是法律确定的，从《组织法》规定的居委会六项任务和现行社区居委会六大委员会的职责来分析：(如图/略)

从图中看到，居民自治的内容是很明白的，政府交办的社会治安、计划生育等工作也都属于居民自治的内容，居委会离不开政府的指导，它在实施自治功能的同时，还应当协助政府或它的派出机关做好有关工作，向政府反映居民的意见和要求，政府通过反馈来指导居委会工作，这样才能在实践中保持社区居委会的自治面目。

在居委会目前要办的任务中，完全属于自治内容的方面是：办理本居住地区居民的公共事务和公益事业。公益事业是一种倡导性的活动，居民可以参加，也可以不参加；公共事务的基础就是公共利益，如果没有共同的利益，也就没有公共事务。从这个角度看，只有通过共同决定和处理社区中的公共事务，去调动居民的积极性，使之形成共同的利益群体，他们才会主动地创造条件来处理自己的事务。在西里小区，居民由业主和部分承租人组成，小区内的公共设施和公摊面积，是属于全体业主所有的，它是居民的公共利益，与每位居民的个人利益都密切相关。《组织法》规定的居委会的任务，符合自治组织的要求，公共利益是居民自治的一个基础，也是居民自治的社会与经济基础。如上述所提的“三方例会制度”能有效地维护居民的公共利益，也是一个办理公共事务的平台。

几点建议：

在西里选举居委会的整个过程中，居民的关注、民主意识的体现，充分表现了西里居民的自治能力。发挥好居委会的自治作用则能完善这种能力。对如何指导、支持和帮助居委会工作，使居民能充分的实现自治；依法选举产生的新一届居委会班子成员，如何适应社区居委会工作的实际需要，切实实现自我管理、自我服务、自我教育、自我监督的居民自治发展要求，拟提出以下几点建议：

1、居委会作为基层群众自治组织的性质是《宪法》确定的，不能变，基层人民政府与居委会的指导关系是《居民组织法》规定的，不能变。从西里居委会选举工作的整个过程到产生选举结果，表明政府文件出台要以法律为基础，要让政府

文件更加严谨，就要注意法律适用的普遍性，以及普遍性与特殊性的关系。政府部门制定各种规范性文件要有法律依据，严格依法操作，尤其是对法律的理解直接影响着政策文件的严谨性。政府部门人员要学习法律，又要正确理解法律，严谨、恰当地把握法律，把依法行政贯穿于实际工作之中，防止法律精神的流失。

2、现行政府部门的行政效力虽然延伸到街道，但因受计划体制影响，使居委会不得不蒙上了准行政的色彩，使它很难做到自己的事情自己管理。在西里这个典型的商品房住宅小区，本身具有良好的民主环境和居民自治的基础，政府部门应该依法支持居民的自治工作。随着城市管理和建设的发展，民主化、法制化进程的推进，政府承担的社区建设和管理事务日益增多，如果政府对社区居民大量的日常事务事必躬亲，包办居民的大小问题，政府不仅负担过重，还要建立庞大的管理和服务体系，增大开支，并且与民主精神相悖，也不符合《组织法》的要求。因而政府部门要切实地实现转变：

◆转变观念。政府公职人员要从自身做起，转变观念，明辨指导关系和领导关系的区别，积极创造条件，帮助和支持居民自治，以《组织法》明确规定的社区工作任务来指导居委会工作。

◆指导建立相关制度。居民自治是指以维护和实现居民自治权利为核心的民主选举、民主决策、民主管理、民主监督“四个民主”制度建设为基本内容的自治。民主和法制是相统一的，没有社会主义民主，便没有社会主义法制；没有必要的法制保障，民主也只能是一句空话；扩大民主不是无限制的，但加强法制也绝不是缩小民主。政府部门在居民民主参与意识较强的西里社区，要辅之建立健全一套行之有效的规则，使居民都来遵守，使居委会有章可循，推动社区居委会在自治范围内达到充分的自治目的。

◆保护积极性。居委会是基层群众性组织，作为居委会成员，尤其是在职人员，他们之所以要进入居委会，与他们的民主意识、对参加公益事业的热情是分不开的。在居委会几个月的工作中，在职人员发挥了很好的作用。西里居委会中的六名业主委员会成员，4名为在职人员，他们均为大学以上学历，其中两名为硕士学历。他们进入居委会带来了清新的思想、先进的管理理念，所以政府在居委会工作目前不能全面正常运转的情况下，首先要保护他们的这种积极性，激发他们参与社区居民自治的热情。另一方面，要树立培养被大家所认可的社区领袖，靠塑形象、靠办实事吸引居民，调动居民的参与意识，并且代表居民的利益，尽职尽责，及时向政府反映居民的意见和要求。

◆积极培育居民自治实体。政府部门要从宏观的角度培育自治实体，建立起符合时代要求的新型居民自治管理体制。因为当社区居委会发挥自治作用时，自治靠政府养活还不能算自治，等靠政府的经费来源是满足不了实际需要的，也不利于自治的成长。

万泉新新居民监督博客

<http://blog.sina.com.cn/u/1226633525>



选举委员会的三个难题，求解？

难题一：

本小区的选举委员会 4 月 10 日依法经居民会议选举由 7 名成员组成。海淀区下拨的选举专项经费共 1 万元整由居委会掌管。

4 月 12 日，选委会开始工作时发现，选举经费有 6800 多元已被居委会干部（本届候选人）违规花掉了。其中有 5000 多元被买了礼品送给了党员和居民代表。

选委会 6 名成员认为这是不正之风，是一种“贿选”行为。另外，党支部的选举应该用党费，也不应花居委会的选举经费。《居委会选举规程》明文规定：选举经费专款专用，应由选举委员会集体决定如何使用。居民要求追查责任。

请问：选举委员会可根据本小区居委会候选人条件的要求：“廉洁奉公，作风民主，办事公道”取消违规动用选举经费的居委会成员的参选资格吗？

难题二：

某选委会成员（居委会主任候选人）利用职务之便，动员乔大爷（选民）在两个居民小组重复参选 2 次。乔大爷在第二次参选时当选了居民小组代表，引起该居民小组落选居民的意见。造成了居民之间的矛盾。

选委会意见：

- 1、取消乔大爷的第二次参选的当选资格
- 2、该选委会成员利用职务之便的行为构成“办事不公”应通报全体选民。取消其居委会候选人参选资格。

请问专家这样做妥当吗？

难题三：

第二居民小组的杨女士为当选居民代表代替邻居签名获得两张委托选票，当选了居民代表。经群众举报，选委会核实委托的居民未做选民登记，投票时也未到现场。选委会认为：这是选举舞弊行为，用欺骗手段参选应取消杨女士的居民代表资格，并通报全体居民。

请问法律专家这样处理得当吗？

海淀某小区选委会

电子邮件：xwh2009@8j8j.org

2009-7-23

今年换届居委会选举投票更透明

新闻来源：北京青年报报 2009-5-8 记者 赵媛媛，胡珉琦

昨天上午，**海淀万泉新新家园** 12 号楼内，7 名第三届居民委员会选举委员会成员，外加 8 名志愿者依次领取了各个楼层的居委会选民登记表，并将在接下去的 3 天内，协助小区 1500 多户居民完成选民登记工作。76 岁的志愿者荣大爷告诉记者，这么正规的居委会选举是自己入住小区 8 年来的第一次。

2009 年是北京市社区居委会的换届选举年。从 2 月起，全市 2500 多个社区居委会已经先后启动了换届程序。有心的业主会发现，在各个小区陆续出现了许多选举人、选委会委员名单的公示，不少小区还采取了群发短信、摄像头监控等更多、更先进的办法以保证选举过程的民主和公正。**在北京的基层选举史上，如此地关注程序，如此地发动到每一个居民，史无前例。**

居委会的职责 被更多业主所关注

中国与世界研究所所长、居委会选举研究专家李凡在采访中表示，因为相较于业委会局限于维护业主物权方面的权益，社区居委会所承担的职责更为全面，在政治、生活以及社会保障等各个领域发挥着重要作用，前几届的居委会换届选举中已经有不少居民自发参与竞选。

“但现在的情况是，部分居委会却成为了街道办事处的办事机构，个别甚至成了物业公司的代言人。”李凡说，“因为这里涉及到一些复杂的利益关系”。

随着大量城市新型商品房社区的出现，社区居民自治的环境到了一个新阶段。曾经不为业主们所熟悉的居委会职责开始被更多业主关注。三年一届的居委会换届选举，从以往的少人关心，到如今在很多小区，每一个程序都被业主要求规范透明，就是一个明证。

大家开始明白 居委会和业主息息相关

“除了政府的支持，随着大量新型商品房的出现后一批业主委员会的建立，以及社区化进程的加快，社区居民自治有了新的需求。”搞了近 7 年业主维权和居民小组工作的任晨光说，在这个过程中，业主和居委会观念上的不同造成了一些矛盾冲突，“现在大家开始明白，居委会跟普通业主是息息相关的。”

“业委会的性质决定了它没有政治权利，在很多问题上声音太小了，我们必须借助居委会的力量。”**万泉新新小区的吕岩**说，“最突出的就是，居委会可以向人民政府和街道办事处反映居民的意见、要求和提出建议，业委会就很难实现。”他表示，居委会虽然也是群众自治组织，但由于和政府机构关系相对紧密，

作为群众代言人的它可以更及时地向上级反映问题，并具有一定的分量。

“其次，居委会的协调和监督工作也很有用。”吕岩接着说道，“目前，业主和物业、开发商的冲突比较多，非常需要居委会能出面做工作协调矛盾。”而业主和业委会会遇到意见不一的情况，那么作为对业委会具有监督和指导作用的居委会此时也应该成为他们之间沟通的桥梁。“但是遗憾的是，一些居委会在这方面做得不尽如人意。”

根据北京市实施《中华人民共和国城市居民委员会组织法》办法，居委会的首要任务就是维护居民的合法权益，办理本居住地区居民的公共事务和公益事业，调解民间纠纷，协助维护社会治安，并向人民政府或者它的派出机关反映居民的意见、要求和提出建议。

“居委会就是一个替百姓说话、替百姓办实事的组织，在社会生活的各个方面都理应发挥更大的作用。目前，许多业主的法律意识、维权意识都寄托在一些居委会工作人员身上，那么业主们自然要选择合适的人来承担这项对居民来说十分重要的工作。”任晨光表示。