

李云波说：“3年前，我服务社区的意识淡漠。”但现在——

他为“小区那些事”设计管理软件



3年前，家住奉贤一个小区的业主李云波对物业酬金制、包干制、业委会如何运作等一无所知。他就是小区的一名住客，社区事务与他无关。因为一次偶然的机，他了解了小区物业和业委会的情况后，自行发明了一套小区电子账户的软件。

3年后，这位昔日对社区知识懵懂的“小学生”成长为“本科生”，不仅管理起200多人的业主论坛，鼓励大家相互学习，分享各自的实践经验，还在徐汇区漕河泾街道的推荐下联合一中高档小区一起申报“第二届徐汇区社会建设十大创新项目”。

青年报首席记者 范彦萍

“我所有的设计灵感都来源于自己住的小区，小区里天天上演‘金枝欲孽’。我要做的就是通过软件用公开透明的手段来管理好我们的小区。”

在沪打拼多年，李云波拥有自己的事业，日子过得波澜不惊。2008年他在奉贤一个中高档小区买了房，入住5年间，他都不太关心小区的公共事务。对他而言，业主的义务仅仅是缴纳物业费。

5年过去了，一开始漂亮的小区绿化凋零，基础设施无人管理。2013年那年，小区里经历了物业风波。业委会筹备组组长来募款，希望业主们能捐款，补种香樟树，还原美丽小区。热心业主问李云波能否捐点钱。他第一次捐了500元，第二次一掷5000元。周边的业主觉得他为人慷慨，便把他推举为业主代表。那一年，大家齐心协力，把原来的物业“请走”了。

经历了这么一出波折，李云波萌生了一个朴素的想法。“小区要管理好，首先账目要清。那么多业主，如何协调，肯定是少数服从多数。”那时的他对业主自治、酬金制知之甚少，只是开始琢磨这件事。

他和公司里的软件工程师商量后，设计了一个软件，可以做到小区里的收支精确到每一分都通过互联网实时公开，业主也可以在网上对小区的事务进行投票，一切都公开透明。他兴奋地和业委会说了自己的发明，但不知为何业委会并没有采纳他的意见。

“随着我对物业知识了解得更多。我发现很多老小区、次新小区都有很大的问题，小区账目不清，物业费、公益收入不知去向。平时要做决策时，业主七嘴八舌，如何投票也是老大难问题。”

3年过去了，李云波设计的软件逐步完善，他苦笑着说：“我所有的设计灵感都来源于自己住的小区，小区里天天上演‘金枝欲孽’。我要做的就是通过软件用公开透明的手段来管理好我们的小区。”

说起“小区的那些事”，生性有些腼腆的李云波终于打开了话匣，大吐苦水，“法院刚刚一审判决下来，我们小区业委会3年前和物业签订的合同无效，当初业委会没有按照法定程序召开业主大会就和物业签约；我们小区一年的应收总收入有200多

万，而实际每年的支出估算才60万左右；邻居的新车前不久被砸碎了玻璃，业主家的窗玻璃被一块巨大的石头砸了，最近，我们的业委会面临自动解散，需要重新选举……”李云波用“灾后重建”的来形容自家小区的情况。

“业委会，说它大吧，业委会成员没有一官半职。说它小吧，业委会委员的工作好坏可以决定小区业主的生活，它管理着小区的一大笔资产。当业委会工作兢兢业业的时候业主往往视而不见，当业委会胡作非为的时候相关部门往往也束手无策。”

“现在，很多业委会没有小区档案、地下管道线路图、业主清册。一旦业主和物业闹纠纷，单个业主无法证明物业服务是有瑕疵的。”李云波说。

辛辛苦苦设计小区管理软件，打算为自家小区所用，业委会却不领情。李云波憋着一股劲，决心把这套软件推广到更多的小区。

一开始，他还没有接触到圈子里的人。后来参加了上海一所高校的会议时，他向大家介绍了自己的发明，免费给大家使用软件，也因此结识了一批热心业主。

去年有段时间，他一直赴广东出差，了解到顺德有个业主代表协会，他慕名拜访了首任会长、金域湾花园业委会副主任王益民，在对方家中演示了这套软件。“我和他说，使用电子账户后，每笔收支都有了明细。小区的收入也能清清楚楚知道是怎么来的。每笔费用都有支付凭证。我和王益民老师的理念高度相似，他也是非常推崇公开透明。”据了解，金域湾花园原来采取的是物业包干制，物业不向业委会报告收支情况。

王老师向李云波提出了软件的优化方案，也给了他不少灵感。“譬如现在要选业委会主任，业主间彼此都不认识，不知道候选人是谁，长什么样，干什么。在电子投票平台上，我们可以知道候选人张三是谁，打开手机可以查看他的简历、照片、视频。此外，有业委会主任抱怨，开业主大会委托志愿者送票上门，吃闭门羹的多。现在这些都可以网上和手机上实现。”

在上海徐汇区的一个小区，他找到了另一名志同道合的业委会主任林女士，因为信息公

开，现在该小区的物业费缴纳率接近100%。

渐渐地，李云波对小区管理有了自己的见解：“广义上说，小区只要成立了业委会，这个小区的管理体制，就是全体业主根据自己的意愿行使平等的权利，承担相应的责任，小区内部按照少数服从多数的原则共同管理公共事务。但为什么小区管理还会有不尽如人意的地方？因为不是所有的业委会都能站在全体业主的立场、维护业主共同利益。”李云波认为，业委会是全体业主核心，在小区管理中发挥着举足轻重的作用。

“业委会，说它大吧，业委会成员没有一官半职。说它小吧，业委会委员的工作好坏可以决定小区业主的生活，它管理着小区的一大笔资产。当业委会工作兢兢业业的时候业主往往视而不见，当业委会胡作非为的时候相关部门往往也束手无策，因为业委会目前还缺乏监督机制。说业委会好处很多吧，有时候却需要倒贴钱，说业委会没有好处吧，有些业委会怎么都不愿公开透明。”李云波说。

“我们应该从制度上确保业主参与小区公共管理的权利，同时也要让业主明白参与小区管理是作为业主应尽的义务。”“有的时候真的是恨铁不成钢。希望业主们能走出小区管理的恶性循环。”

去年，李云波还建立了一个“家和顺”业主微信群，里面有包括热心业主、业委会主任、律师、维权业主等在内的群员。每天，群里都上演着小区的悲欢离合。

“不难想象，新上任的业委会想要‘赶超’物业是几乎每天都在上演的戏码，有的物业公司不肯走，两者成为敌对关系。但我认为，社区应该讲究和谐。”李云波认为，作为业主，不能一味地批评物业，业委会本质就是站在业主立场上主张权利。可以说，有什么样的业委会，就会有什么样的物业。如果业委会尽心尽职，物业坏不到哪里去。同样地，有什么样的业主就有什么样的业委会。这才是根源所在。如果大家明哲保身，没有业主敢于站出来监督业委会，业委会好不到哪里去。“有的时候真的是恨铁不成钢。希望业主们能走出小区管理的恶性循环。”

近日，李云波他们在徐汇区漕河泾街道的推荐下联合一中



今年7月初，李云波将赴日本考察他们的小区管理。

青年报记者 张瑞麒 摄

高档小区一起申报“第二届徐汇区社会建设十大创新项目”。

这些年，有关部门对于小区的管理越来越重视。在李云波看来，这是因为“从上世纪90年代后房屋才逐渐市场化，我们当业主的时间太短了，缺乏经验。这几年，业主主张权利的意识在慢慢觉醒。就拿我来说，三年前我是‘小学生’，缺乏理论和实践，服务社区的意识淡漠。但现在完全不同了。”

李云波建议：“我们应该从制度上确保业主参与小区公共管理的权利，同时也要让业主明白参与小区管理是作为业主应尽的义务，这样可以防止部分业主不想在小区管理上出力而完全依靠他人享受他人奉献，又可以每户体验到小区管理的艰难。”

李云波认为，小区最大的现实问题是大多数业主是保持沉默的，每户是否愿意轮换参与小区管理是一个大难题，为了从制度上保证轮换，又能不至于大部

分业主不愿意轮换而卡壳，在小分区内部是否轮换由他们内部决定，只要小分区推荐到足够的业主担任业委会委员和业主代表，至于他们内部如何决定人选由他们自己确定。

今年7月初，李云波将赴日本考察他们的小区管理。他介绍说，很多业主都过分强调权利，很少意识到业主应该承担的义务，建议立法确定业主须承担参与管理小区的法定义务，在日本就是按门牌号轮流担任业主代表，没有人可以逃避义务。

征集小人物

如果你的身边有绝不渺小的小人物，如果你有不凡的凡人故事想与大家分享，请与本版联系：qnbxiaoren-wu@sohu.com