

# 宽带进小区难题 如何破解？

作者 | 陈亮

近期一则发生在河南省的新闻，把业界的视线再一次聚焦到物业管理方和运营商之间的矛盾上。在这个案例中，物业管理将电信、移动、联通三大运营商的宽带和语音线路来了个“一刀切”，导致整个社区的有线通信全部中断。至此，物业管理和运营商各执一词，“神仙打架”遭灾的却是广大消费者。联想起之前一直备受诟病的宽带进小区难的问题，这个难题究竟是否有解？

## 宽带进小区争议犹存

近年来国家加大了“宽带中国”战略的推行力度，三大运营商也加快了光接入网络的推进速度，IPTV等业务蓬勃发展，智慧家庭等新服务平台方兴未艾。但在这个过程中，“最后一百米”接入难的不和谐声音依然时有出现。究其原因，无外乎房地产开发商或物业管理对末端接入管道资源的垄断和控制，并由此产生了诸多争议。

**争议之一：小区管道资源应该由谁开发？产权归属究竟应该是谁？**

当前，通信已经成为消费者的刚性需求，所以小区内（通信业内称为“红线内”）管道资源也成了各社区楼盘的“标准配置”。因此，原信息产业部、建设部在《关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知》（信部联规[2007]24号）的联合发文中规定，为保障消费者的合法权益、满足广大电信用户使用通信设施的需要，住宅小区及商住楼应同步建设“规划用地红线内的通信管道和楼内通信暗管、暗线”，建设并预留“用于安装通信线路配线设备的集中配线交接间”，所需投资“一并纳入相应住宅小区或商住楼的建设项目概算，并作为项目配套设施统一移交”。

通常是在楼盘开发建设的过程中，由房地产开发商统一进行投资建设。不少开发商和物业管理认为，既然小区管道等资源是开发商统一投资，理应归属开发商所有、由物业管理运营。

**争议之二：运营商是否有权参与管道资源投资并拥有独家垄断的使用权？**

既然小区管道资源归属全体业主所有，也即如何使用和处置应该由业主委员会或业主大会共同决定，因此，部分开发商为了形成“最后一百米”的永久垄断，在小区楼盘开



宽带进小区一直是业内关注的焦点。那么宽带进小区究竟难在了哪里？是否有破解之道？

发过程中采用共同参与投资、建设的方式进入，而开发商往往出于减少资金占用的目的也乐见其成，使得小区建成之后管道资源却成为某家运营商垄断独有，其他运营商根本进不来。事实上这种行为已经触犯了《中华人民共和国反不正当竞争法》，同时也严重损害了小区业主的自由选择权。

**争议之三：小区“红线内”管道资源提供出租的主体是谁？收取的租金应该归属谁？租金标准如何确定？**

从前文分析可知，小区“红线内”管道资源的产权归属是全体业主，也就是说，如果要出租的话主体应当为业主大会或业主委员会，业主大会或业主委员会可以授权给物业管理代为出租和管理，但租金的归属和分割应当有明确的规定。此外，关于租金标准也并没有明确规定，国内大部分省份都出台了通信管线租赁标准的指导意见，但对于小区“红线内”这类末端接入管线资源却鲜有明确规定，全靠出租方和开发商“漫天要价、就地还钱”。

## 明确责权 良性互动是解决之道

那么，面对上述难题究竟如何破解？

首先，必须明确“红线内”相关管线资源的归属主体和经营授权。目前国内绝大多数小区的业主大会或业主委员会形同虚设，甚至根本无法有效建立。要解决物业管理商，甚至背后的开发商“擅权干政”的问题，还应由业主大会或业主委员会从制度上予以解决，这样才能保障广大业主的基本权利。

其次，行政干预和引导的力度应当加强。主管部门应当有为敢为，充分运用法律法规武器。首先是对于物业管理或开发商漫天要价、限制通信运营商进入的行为，给予充分曝光和警示，公权力应当保护民众权益；其次是对部分运营商勾结物业管理或开发商形成“微区域垄断”的现象，要敢管敢罚，及时处置；最后是要出台相关的小区“红线内”管线资源租赁标准或计算规则，规范这一市场。

最后，要形成良性互动与合作共赢的局面。不少物业管理在物业费收取和支用方面存在实际困难，通过小区“红线内”管线租赁来改善经营也是情有可原，运营商应当谋求与物业公司长期合作、发展共赢的局面，将物业管理作为提供增值服务、转型服务的通道，在优化小区接入市场环境的同时，增加物业管理的收入，才能皆大欢喜。