

专家学者“中国南京首届物业管理发展论坛”上建议—— 小区业委会要找准自己的定位

“目前许多小区的业委会没有认清自己的定位是小区自治管理的核心问题。”昨天上午,中国南京首届物业管理发展高峰论坛上,来自北京、南京的一批专家学者一针见血地指出:业主组织是业主大会,不是业主委员会,重大事项要由业主共同决定。

本次论坛由现代快报社主办,南京市社会科学院院长叶南客、南京大学社会科学院副院长张鸿雁、东南大学物业管理研究所所长黄安永、中国物业管理工作委员会主任舒可心等专家学者发表了主题演讲。

论坛中,业主自治问题成为嘉宾的关注焦点。张鸿雁教授首先从社会文化的深层原因剖析了楼盘自治的必要性,他认为业主自治的程度、参与度和范围,是国内社区目前普遍缺乏的。东南大学物业管理研究所所长黄安永更是直言:“我们的业主并没有完全理解物业管理,业委会组织机构简单松散,责任不明确,业委会到底该做什么事,参与者往往产生一种错觉,导致权利的无限性,进而把自己的应有权利边缘化,增加了工作的难度。”中国物业管理工作委员会主任舒可心则从自己的10年经历告诫南京业主:“业主组织是业主大会,不是业主委员会,业主大会是帮会的‘会’不是会议的‘会’。业主大会不是会议,是帮会。业主委员会只是业主大会的理事会,重大事项要由业主共同决定。业主认清业主委员会的定位,是业主实现自治的前提。”



现代快报总经理袁海兴(左一)为“物业帮办员”颁发聘书
快报记者 唐伟超 摄

作为物业服务领军企业,金地集团上海区域公司副总经理、南京公司总经理邓耀东在论坛现场解读了物业管理对房产增值作用:“以稀缺珍贵的服务提升金地地产的价值,为金地地产的持续增值。我们只对金地自己开发的地产服务,我们的地产会给物业管理非常多的资金,仅华东地区就是千万级的。”朗诗集团助理总裁,朗诗物业公司总经理刘毅也在会上表示,目前,朗诗物业重在打造以人为本、和谐、智能、经济的绿色服务阳光服务。

去年现代快报《金楼市》开展了“物业帮办员”的征集活动,共收到近百份申请,经过层层筛选,最终十位业主第一批成为“物业帮办员”。在昨天的论坛上,现代快报总经理袁海兴与舒可心一起为“物业帮办员”颁发聘书。首批十位“物业帮办员”将与《金楼市》一起,为业主们提供更多的服务。快报记者 刘果

»相关活动

家装跨界采购会 今明集体大让利

今明两天,快报《居家》主办的“2010南京首届家装·家居·家电跨界采购会”在红星美凯龙卡子门商场举办。

如何合理规划、有效运用现金预算,多快好省地搞好装修?红星美凯龙卡子门商场总经理郭佑社表示,红星美凯龙会在力所能及的范围内,调节、消化涨价因素,尽量让老百姓买到物美价廉的产品。郭佑社说:“快报与红星美凯龙联合主办的一次集体让利行动。”

本次大会以家装、家居、家电跨界为主题,参与的企业有:东易日盛装饰、亚光亚装饰、新爱华装饰、中保龙装饰、松泉装饰、元洲装饰、钟凯丽装饰、欧宝装饰、我乐装饰、欧派橱柜、大自然地板、诺贝尔瓷砖、戴胜木门、索菲亚移门、李洋地板、科勒卫浴等知名品牌。活动期间,组委会准备了“装饰无忧”采集卡,您在亲临采购大会之际,请先至组委会办理采集卡,再到服务台登记参与送“福”送“红包”活动。

快报记者 董婷婷

时间:9:30~17:00;地点:红星美凯龙卡子门商场(卡子门大街29号)

新农保调整办法出台 参保年龄降低到16周岁,月 最低发放标准提高到60元

去年9月国务院出台《关于开展新型农村社会养老保险试点的指导意见》,同年12月29日江苏省出台了《江苏省新型农村社会养老保险制度实施办法》。此前,南京市新农保办法早已实施,保险覆盖率达96.6%。南京要如何对接国家和省的办法?记者昨天从南京市召开的市新农保工作会议上获悉,南京市劳动和社会保障局正式公布了调整对接办法——参保年龄降低到16周岁,月最低发放标准提高到60元。春节前新农保提标的养老待遇将全部发放到位。

参保年龄降低到16周岁

据统计,截止到去年底,南京市120.4万农村居民纳入了新农保,保险覆盖率达96.6%,其中参保缴费人员78.7万人。老年农村居民养老补贴领取人员41.6万人,发放率达100%,养老保险待遇累计发放金额3.28亿元。

根据新出台的办法,南京将扩大新农保参保率,把新农保的参保年龄由18周岁降低到16周岁。

养老补贴每月最低60元

新办法规定:农村老年居民养老补贴,60周岁及以上农村老年居民养老补贴领取人员,其基础养老金最低发放标准调整为60元。女性年满55周岁不满60周岁养老补贴领取人员仍按原办发标准发放,年满60周岁后按调整后的标准发放。

新农保基础养老金,60周岁及以上新农保养老金领取人员,其基础养老金最低发放标准提高为以60元为基础,加上以各区县当年月缴费基数按3%的比例计发的部分,累计缴费年限每满1年计发比例另增加0.3%。女性年满55周岁不满60周岁养老金领取人员维持原办发办法,年满60周岁后按提高后计发标准发放。当原计发办法计发标准等于或高于新计发办法计发标准时,仍按原来的执行。

“按2009年度全市农民人均纯收入计算,农村老年居民月养老补贴和新农保养老金均提高了22.5元。”南京市劳动和社会保障局局长刁仁昌说,考虑到南京市新农保待遇自然调整与国务院、省办法适时调整的不同,为确保南京市老年农民养老待遇不降低,当原办法计发标准高于新办法时,按原办法执行。

困难群体保费由政府代缴

刁仁昌说,在基金筹集方面,将从政府补贴4%的资金中划转一个百分点,随个人缴费同期记入个人账户,其余三个百分点进入社会统筹基金,用于基础养老金发放。将农村重度残疾人等缴费困难群体纳入新农保特殊缴费人员,由区县或集体为其代缴部分或全部保费。

另外,在保持南京市对参保人员补贴政策不变的前提下,加大市财政对经济薄弱地区的重点倾斜。省财政已明确对南京市五区(县)60周岁以上养老待遇领取人员给予每人每月10元的补助,在此基础上市财政将对六合区、溧水县、高淳县60周岁及以上人员的养老待遇,按照每人每月8元的标准给予补助。快报记者 项凤华

国有土地使用权出让后 规划变更需“三堂会审”

快报讯(记者 鹿伟) 国有土地使用权出让后,规划条件能不能随便变更?将于4月1日实施的《南京市国有土地使用权出让后规划条件变更管理规定》规定,规划条件是国有土地使用权出让合同的组成部分,建设项目的实施必须严格遵守规划条件,一般不得变更。如果确需变更,应按照受理、论证、审定的程序进行,且在论证阶段必须接受“三堂会审”。

“这有助于从严规范土地的管理、审批,有利于土地招拍挂市场的发展。”南京市规划局选址用地处副处长何强说,“这个管理规定主要是对《中华人民共和国城乡规划法》以及住建部、省厅的相关文件作了细化说明,明确规定了规划变更的内容、审批权限、审批程序以及申请变更的主体。”

根据规定,国有土地使用权出让后,规划条件确需变更的,根据变更内容的不同,可分为核心内容变更和一般内容变更。核心内容变更是指对城市规划实施或公共利益产生重大影响、涉及土地市场公平公正性的变更。在这以外的变更则是一般内容变更。

核心内容变更主要包括:规划用地性质的调整,包括不同性质用地比例的调整;建设用地规模和用地红线的调整;风景区和规划特色

意图区范围内的建筑高度调整;经营性用地和生产研发用地容积率的调整(同一个出让合同中,用地性质相同地块之间容积率的转移除外);公共设施配建或市政设施配建内容和规模的调整等。

并且规划条件核心内容变更的,必须符合以下条件之一:1.因城市规划调整或修编造成地块发展条件变化的;2.因城市基础设施、公益性公共设施建设需要导致已出让用地的大小及相关建设条件发生变化的;3.国家、省、市有关政策发生变化的;4.省、市政府同意变更的。

在论证阶段,该规定指出,规划条件的变更必须接受“三堂会审”,即征求市规划局、专家、利害关系人三方面的论证及意见。具体来说,在建设单位或者个人向市规划局提出书面申请后,市规划局应当就建设单位或者个人提出的变更方案组织论证,涉及公开出让的经营性用地和生产研发用地的容积率调整方案必须经过专家论证和公示,并征求利害关系人的意见。而在审定阶段,规定明确指出,涉及容积率变更的,应当报市政府批准。对此,何强表示:“大部分规定,以前都是这样做的,这次的书面规定将更加明确各方的职责。”

中兴公司表示愿回购 初定回购单价 8900 元,居民觉得亏

快报讯(见习记者 孙利侠 记者 赵守诚) 昨天上午,望江矶2号的居民代表与相关部门再次进行商谈。居民代表认为评估回购价格有点低,要求按照目前的二手房价格核算。去年7月,中兴通讯公司在建设地下两层车库时,遭遇暴雨,出现大面积塌方,致使邻近望江矶2号的5幢居民楼出现不同程度的裂缝(快报去年7月8日曾予报道)。时间过去半年,中兴通讯与70多户居民达成协议,给予居民一次性补偿。32户居民以回购方式解决,但回购价格一直未谈拢。

望江矶2号的5幢楼建于1993年。去年7月初,中兴通讯公司施工时出现塌方,危及这些居民楼。为安全起见,从去年7月7日开始,宁南街道出面,将108户居民暂时安置在外面过渡,每户每天补贴100元。经过专业机构进行地质鉴定、房屋安全鉴定,证实这些居民楼仍可以安全居住,大家才陆续搬回

来。去年10月27日,过渡补贴取消。

居民在外过渡期间,宁南街道、社区、中兴通讯公司组成联合工作组,聘请专业评估人员对每套房屋进行安全评估,并提出两种解决方案。一是一次性补偿,根据评估的房屋受影响程度,给予户主数万元的补偿。二是居民不愿继续住的,由中兴通讯予以回购。回购价格参照去年10月27日周边二手房的价格来定,最近的雨花小区每平方米售价8800-8900元。去年11月3日,联合工作组贴出公告,公布这一回购价。

公告张贴后,70多户决定领取一次性补偿款。32户要求回购,但他们认为回购价太低,几个月来,一直在与工作组谈判。

记者查找二手房广告,发现附近小区价格已涨到每平方米9100元左右。看来,解决32户回购问题,中兴通讯公司还得再提点价。

“花神大道塌方,望江矶2号百余户居民疏散”追踪

沃尔沃汽车发威虎年高端车市

为取得2010年开门红,沃尔沃汽车近日推出多重回馈活动,为消费者带来“四喜临门”。

一重喜:凡购买沃尔沃C70和C30即可享受免新车购置税专项优惠。以C30为例,最高可省购置税27000元左右,而C70最高可省54000元左右。同时在2010年1月1日至2010年2月15日期间购买C30 2.0即可获赠零理财计划,更有零利率、零手续费、零购置税等多项专属优惠。

二重喜:沃尔沃“零动”先行尊贵理财方案。首付50%,即可先享S40、S80L,及C30一年内灵活还款,无需月供。车贷零利率、零手续费,买车只需支付纯购车价;在实际成交价上享受车贷服务。

三重喜:2010款沃尔沃XC90为消费者全力打造豪华购车方案,继续推出“安全投资之道”计划,全系车型优惠最高至9万。

四重喜:活动期间凡购买S80L各车款的尊贵车主,除

尊享到沃尔沃为您提供的3年100,000公里的车辆保修服务之外,更可享受沃尔沃独家推出的三年免费道路救援服务。

除四喜临门豪礼相送外,沃尔沃热门车型也有现车到店!上市后就一直热销的沃尔沃XC60在去年一直处于缺货状态。但是近期沃尔沃厂家为缓解这样的局面,在全国各主要市场加强了供货,目前XC60已经有充足的现车到店。

学历职称技师 计算机、会计、自考 1.会计证 2.会计继续教育 3.出纳+总账+报税+用友 4.英语0-4级,日语5.电脑培训 6.一年自考大专三年本科+大专 报名与上课地点: 1.中华路52335096 2.汉中门大街3.长虹桥4.四牌楼

现代快报教育类广告 订版热线:13601581062
寒假补习班招生
灿烂教育 灿烂教育培训中心是经教育行政部门批准设立的专业培训机构,地处玄武区丹凤街金润发超市楼上恒基中心,交通便利,环境优雅,设施齐全。目前在玄武、下关、鼓楼、建邺、浦口等区分别设有多个分校,开展文化、艺术等各类特色培训班,在籍学员几千人。
课程设置:小学2-6年级语、数、英、作文;初、高中1-2年级语、数、英、物、化;(注:初三、高三已满,仅接受春季报名)
好消息:2010年寒假和春季的《特级老师作文班》、《幼小衔接班》、《夯实基础 优化提高》、《贝乐美国国际英语班》在火热报名中,欢迎前来免费试听!!!
超前预学 赢在起跑
报名时间:即日起至2月3日止 咨询热线:84527299 84547299
郑重承诺:凡家长或学生对上课不满意的可随时退费!

江宁电大本专科招生
本科:机械、土木、会计、工商、行政、法学等 专科:物流、工商、建筑、行政、会计等
国家学历 电子注册 咨询电话:52187219 上课考试地点:江宁电大成人大专、会计脱产班正在报名