

管理小区物业能找职业经理人吗?

[主持人]



现代快报记者 葛九明

》背景介绍

正泰花苑业主委员会主任陈本林向陈伯元提了这样的事:正泰花苑原来的物业即将撤离,小区管理也由此面临真空,小区业委会决定在新物业招标尚未确定前,暂由业委会与物业办理移交手续并临时自治,由于缺乏自治经验,正

泰花苑业委会找到了陈伯元求助。

陈伯元不无感慨地告诉记者,每个小区都说自治好,可就是没有实际行动,原因很简单——业主和业委会都怕麻烦,都不想承担责任。对此,舒舒心提出了建议:在业主自治中引入职业经理人制度。

[嘉宾]



南京民间维权人 陈伯元

》观点碰撞

1.南京的物业管理需要职业经理人吗?

陈伯元:当然需要。比如业主自治,我推广了一年多,至今还没一个小区实施自治,都是在口头说好,就是没有行动,没有其他原因,这些小区的业主和业委会都怕麻烦,都不想承担责任。

但住宅小区要自治,除了要50%以上业主同意和一个无私奉献的业委会外,聘请一个懂得物业管理的职业经理人也很有必要。但关键在于,能不能聘请到合格的职业经理人。

金或直接从银行信托账户中划拨资金去完成预算支出项目,比如外聘保洁、保安的合同款项的定期支付等,这取决于业主对经理人的信任程度。

经理人还要自己或聘请专业会计师作出账目以及年终的《决算报告》公示,让业主来评判他的资金使用水平和资产管理能力,以决定是继续聘用还是更换。

2.在南京实现职业经理人制度的现实难题是什么?

舒舒心:经理人机制是市场经济的必然,但对于个人信用问题的市场配套监管机制几乎没有,选择个体职业经理人的小区,实际上需要冒很大风险。只有业主大会成为法人才解决监督问题。发达国家的做法是,在银行开立业主大会名下的资金信托账户,由银行代为监管使用情况,全体业主可以随时查阅、抄录、复制资金的动向;全体业主将物业费归集到自己组织的账户中,而经理人只是根据年初被业主大会表决通过的《某某小区物业管理收入开支预算案》来向业委会申请资

尹燕文:与包干制相比,职业经理人的权责更清晰,他在做好物业服务工作的同时,只接受业委会和业主大会的监督,而明确了职业经理人酬金后,也避免了很多不透明收支和物业费纠纷。但实行这一制度有一个前提,即聘用经理人的小区一定是成立了业委会的,或者是单业主的,比如某个企业的集体住房或者是公用设施等。

物权法规定,业委会不得从事投资和经营活动。由于这一规定的存在,业委会无法正常聘任职业经理人,南京一些业委会曾试图挂靠一些物业公司,建立一个专用账户来实行自治管理,但由于职业经理人个人素质问题以及挂靠物业公司对于风险的考虑,实施这一做法的越来越少。但长远来看,职业经理人制度仍是行业的未来趋势。

物业疑问或投诉欢迎连线:
84783545 84783536 84783628

》动态播报

苏宁威尼斯水城 喜迎国际赛事



威尼斯酒店成为2010中国(国际)象棋大赛嘉宾下榻指定酒店

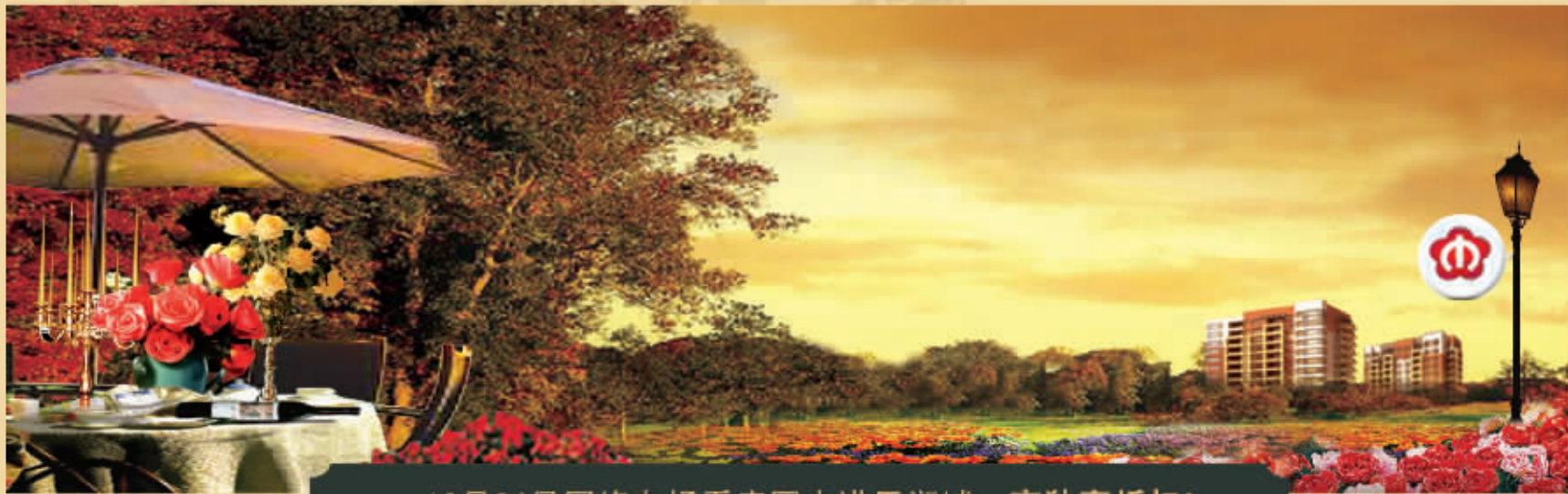
10月17日至21日,2010中国(国际)象棋超级大赛在南京举办。来自挪威、保加利亚、法国、印度、阿塞拜疆、中国六大国家的国际象棋选手集结于此。位于苏宁威尼斯水城的按五星级标准建造的苏宁威尼斯酒店,成为嘉宾下榻指定酒店。

苏宁威尼斯酒店作为大赛嘉宾下榻指定酒店,是苏宁环球按五星级标准兴建的酒店。酒店南望长江风光带,紧邻南京浦口高新技术开发区。欧式主题风情的奥斯塔大堂吧,左侧莫地卡自助西餐厅可容纳150人尽情享受中西美食,帕尔玛宴会厅可同时容纳120人就餐,富丽堂皇的威尼斯多功能宴会大厅可同时容纳400人就餐,八盏豪华精美的施华洛士奇水晶吊灯璀璨夺目,是您举行婚宴和其他各类会议活动的理想场所。

坐落于江北核心地段的苏宁威尼斯水城拥有28万平米原生态长江湿地公园,2600米最美江岸线。这里更成为多家影楼机构的婚纱摄影的外景取景地。

威尼斯水城雄踞地铁三号线江北第一站,15分钟连线新街口,10分钟左右可直达龙江繁华地带。生活便捷超乎想象。地铁3号线预计在2014年青奥会前实现正式通车。届时,这条南京的城市脉搏将穿越夫子庙、南京南站等29站,贯穿城市中心,阅尽繁华通达。除了规划中的地铁交通以外,现有151路、636路及小区班车直达市区。

苏宁威尼斯水城教育配套齐全,幼儿园、实验小学在侧。4000平米圣马可广场、华润苏果超市、55万平方米的华东MALL、南京市浦口医院等环境,生活便捷无忧。



10月24日网络专场看房团走进天润城,享独家折扣!

加推12街区28栋A、B户型,前30名另有特别优惠

家门口地铁生活倒计时

贺:地铁三号线10月开工建设!

Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng Suning huangqiu tianruncheng

免费团购专车乘坐时间:10月24日下午1点半 乘车地点:湖南路苏宁环球购物中心门口
全城稀缺70m²钻石两房,90m²金牌三房 Suning huangqiu
☎58579999·58491111 售楼处地址:南京市大桥北路77号

☎苏宁置业南京总部:025-84880000 网址:WWW.SUNING.COM.CN 开发商:南京苏宁环球置业发展有限公司 售楼代理:南京苏宁置业房产 预售证号:宁房预字(2010)00038

天润城专线看房班车 乘车时间:上午9:00 下午1:00 上车地点:苏宁环球以大桥门牌111号苏宁环球购物中心1楼 大桥北路 天润城售楼处

