

# 《南京市住宅物业管理条例(草案)》(征求意见稿)出炉 开发商单方设定车位租期 最长不能超过3年

已经沿用了13年的《南京市物业管理办法》，距离“退休”的日子又近一步。昨天晚间，《南京市住宅物业管理条例(草案)》(征求意见稿)正式上网。包含88条规定的征求意见稿与13年前实施的办法相比，有大量的拾遗补缺。现代快报记者了解到，征求意见稿的部分新规比较抢眼，也具备一定的争议，例如开发商向业主出租车位租期不超过3年，物业费可能突破“限高”等。 现代快报记者 马乐乐

## 看点1 开发商设定车位租期不能超3年



**征求意见稿规定：**建设单位应当向全体业主公布车位、车库的情况。未出售或者未附赠的车位、车库，应当优先出租给本物业管理区域内的业主。业主要求承租车位、车库的，建设单位不得只售不租，不得单方面设定3年以上的租赁期限。

解读：缩小“只售不租”的余地，有利于业主租车位

针对开发商经常采取的“只售不租”，《江苏省物业管理条例》中曾经明确：开发商对于小区车位不得“只售不租”，一旦违反规定就遭到50万元罚款。

然而在现实中，开发商钻空子的做法并不少。例如桥北就有楼盘日前向业主出租车位，开发商规定业主必须签订长达20年的租约，如此之长的租期，造成的实际结果

是，业主的买与租，所花代价相差不多，进而倒逼业主掏钱买车位。但是，由于合同法规定租赁的有效期限最长是20年，开发商的这种做并不违法也不违规。

此次南京有意给在新条例中杜绝开发商钻空子的空间，开发商不得单方面设定3年以上的租赁期，将大大缩小“只售不租”的余地，有利于业主租赁车位。

## 看点2 引入第三方顾问与评估制度



**征求意见稿规定：**建立物业服务第三方顾问与评估制度。物业管理行政主管部门、业主自治组织、建设单位、物业服务企业可以委托物业服务第三方顾问与评估机构，开展物业管理区域划分、业主自治活动、物业项目交接和查验、物业项目招投标、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。

解读：请“专家库”成员调解物业纠纷

对于南京人来说，第三方顾问与评估制度完全是个陌生的名词。现代快报记者了解到，由于物业管理涉及到的法律法规较为庞杂，很多业委会成员的专业度都不够，为此南京物业管理行政主管部门曾经聘请由法学专家、业委会主任、物业公司老总等组成的“专家库”，在处理一

些物业纠纷时，约请“专家库”成员来协助调解纠纷。

相关人士告诉记者，南京计划扶持一批第三方顾问与评估机构，请专业人士来帮助处理小区物业方面的各种事宜。不过，针对第三方顾问与评估机构的规定，仍然有待进一步研究。

## 看点3 物业费政府指导价，可能被突破



**征求意见稿规定：**新建普通住宅前期物业服务收费需超出政府指导价最高收费标准的，建设单位应当向市价格行政主管部门申请核定。

解读：有的小区物业费已变相突破了最高限价

多层小区物业费最高1.5元/平方米，高层小区物业费最高1.9元/平方米——现行的南京物业费价格，来自于多年前的政府指导价。然而，目前，有不少物业公司表示难以接受，而事实上在一些高端小区中，物业费已经变相突破了最高限价。

现行的《江苏省物业管理条例》规定，在业主大会成立前，物业服务收费实行政府指导价。而在征求意见稿中，开发商如果认为，物

业服务超出政府指导价的，可以向政府部门申请调价，这样一来就为突破政府指导价留下了空间。另外，在结束前期物业之后，小区也可以聘请第三方顾问与评估机构，来测算物业费价格。

“前期物业都是开发商找来的，物业公司定价多少，开发商能够左右。前期物业是否可以突破政府指导价，还值得深思。”有物业专业人士指出。

## 看点4 紧急申请维修资金，将有“绿色通道”



**征求意见稿规定：**住宅专项维修资金管理部门应当建立绿色通道相关制度，方便快捷地处理应急维修事项。绿色通道制度管理办法由住宅专项维修资金管理部门另行制定。

解读：小区“养老钱”，要用稳妥

一些老小区出现诸如电梯损坏、墙体开裂等紧急情况，需要动用维修资金时，常常受制于流程而等不起。但是，维修资金是小区的“养老钱”，如何既能确保这笔钱真正落实，又能加快流程，这其中存在一定的矛盾。

据了解，在征求意见稿出台之前的讨论中，曾经有“申请批复周

期在15个工作日内”的提法，以确保速度。但是这引起了业内人士的争议。有专家认为，即使按照再简单的流程，15天也不够，“特事特办”很容易被一些人钻空子，造成维修资金的去向不明。

此次征求意见稿中，删除了15个工作日的提法，规定将建绿色通道制度，也是更加稳妥的考虑。

### 提示

目前征求意见稿已经公布在南京市人大的网站上，您对条例草案的意见和建议可发送至电子邮箱njrd2015@163.com，或者寄送至南京市人大常委会环资城建委办公室(北京东路41号，邮编210008)。截止时间：2015年7月20日。

### 人物

中国提名金立群  
担任亚投行候任行长



金立群 资料图片

记者6日从财政部了解到，根据6月29日在北京举行的筹建亚洲基础设施投资银行(亚投行)特别财长会通过的亚投行候任行长遴选程序，中国政府正式提名金立群为亚投行候任行长中方候选人。据了解，金立群目前担任亚投行筹建多边临时秘书处秘书长，此前曾担任中国财政部副部长、亚洲开发银行第一副行长、中国投资有限责任公司监事长、中国国际金融有限公司董事长等要职，具有在政府部门、国际机构和私营部门丰富的领导和管理经验。

《亚投行协定》规定，应通过公开、透明和择优的程序选举行长，行长应是域内成员国的国民。为确保亚投行成立后尽快投入运营，57个亚投行意向创始成员国于6月29日举行的特别财长会决定尽快选举产生候任行长，并通过了候任行长遴选程序。根据这一程序，意向创始成员国须在2015年7月31日前提名候选人，之后将在2015年8月下旬举行的第六次首席谈判代表会议上确定候任行人选。亚投行正式成立后，将在首次理事会上根据《亚投行协定》有关规定，将候任行长选举为行长。

据新华社

### 油价

油价窗口今天开启  
汽油每升或降5分钱

快报讯(记者 张瑜)今天是本轮调价周期的调价窗口开启日，从目前多家成品油分析机构的预测来看，本轮油价跌幅将超过50元/吨，大概55元-60元/吨，折合升价的话，汽油每升下调5分左右，如果这次油价下调落实，可能是年内的第5次油价下跌。

### 教育

严禁“有偿补课”  
教育部公布举报电话

记者6日从教育部获悉，为治理中小学校和在职中小学教师有偿补课问题，教育部公布统一监督举报电话：010-66092315、66093315；举报邮箱：12391@moe.edu.cn，接受社会监督。

近日，教育部印发了《严禁中小学校和在职中小学教师有偿补课的规定》。规定对有偿补课划出六条“红线”：严禁中小学校组织、要求学生参加有偿补课；严禁中小学校与校外培训机构联合进行有偿补课；严禁中小学校为校外培训机构有偿补课提供教育教学设施或学生信息；严禁在职中小学教师组织、推荐和诱导学生参加校内外有偿补课；严禁在职中小学教师参加校外培训机构或由其他教师、家长、家长委员会等组织的有偿补课；严禁在职中小学教师为校外培训机构和他人介绍生源、提供相关信息。

据新华社

# 工信部督战：年内流量宽带费务必降30%

工信部6日召开关于提速降费新闻发布会。工信部总工程师、新闻发言人张峰在发布会上督促相关企业按照承诺，务必落实全年网络提速任务，年底前实现手机流量和固定宽带、单位带宽平均资费水平都同比下降30%的目标。新闻发布会上，工信部相关负责人还对“国内漫游费什么时候取消”等老百姓十分关心的问题进行了答复。

据新华社

## 国内漫游费什么时候取消？

工信部信息通信发展司司长闻库说，从去年开始，工信部已将资费决定权交给企业，对于人们关于流量不清零、取消国内漫游费的期盼，工信部将研究可行性，并不断跟运营商进行交流和推动，希望运营企业能再往前迈一步，但具体怎么定，还是要以运营企业推出的方案为准。

这就意味着，流量不清零、国内

漫游费取消等社会期盼，何时成为现实，最终决定权在于运营企业。工信部要做的，是引导推动企业提高效率、引进技术，不断降低成本，在降低成本基础上降低资费。

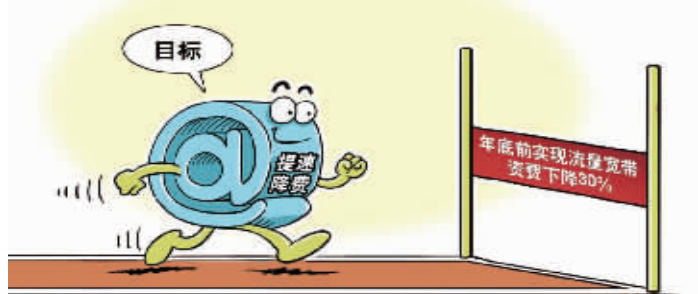
闻库说，未来工信部还将继续坚持电信资费市场化原则和方向，不断完善市场管理电信资费的手段和方式，推动企业积极研究用户需求，进一步降低全国的资费水平。

## 小区宽带“入场贵”怎么解决？

工信部总工程师、新闻发言人张峰表示，他们在调研中发现，宽带企业进小区存在“入场难”“入场贵”的问题，企业进小区如果缴纳高昂入场费，通常会与小区签订排他性协议，这样一来，就给正常的市场竞

争和用户选择权带来很大问题。

目前，工信部已与住建部等有关部委加强沟通协调，针对用户反映的问题，下一步将对各地宽带入场存在的障碍，进行全面梳理和调研，提出有针对性的方案。



新华社发