

# 《南京市住宅物业管理条例》草案修改稿下周审议, 热点条款有改动: 被判交物业费且拒不执行 才有可能被列入失信记录

与市民生活息息相关的《南京市住宅物业管理条例》(草案)(简称《条例》)今年7月份亮相公开征求意见,目前《条例》已经市人大常委会第二十次会议第一次审议,并作了修改,将于本月底提交二审。现代快报记者昨天拿到修改稿发现,《条例》从原先的10章88条变成了9章77条,部分细节有改动。备受关注的“不交物业费将被列入失信记录”,在修改稿中有了变化,现代快报曾经报道过的建议“增加拒不执行判决”这个前提被采用。

现代快报记者 马乐乐

## 看点1

### 被判交物业费,拒不执行才算失信

此前《条例》征求意见稿提到,业主有欠交物业服务费用等违反物业服务合同以及违反法律法规、管理规约等行为,经生效判决或仲裁裁决确认的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

按照这个理解,在物业费纠纷中,只要业主被法院判决败诉,或者仲裁裁决败诉的,就有可能立即被列入个人信用档案。法律界人士介绍,业主与物业之间的物业费官司当中,业主胜诉的概率极小,这意味着只要物业公司起诉到法院,那么业主就必须马上交物业费,否则很

容易“失信”。

这个条文引起了市民的热议,在一项网络投票中,有八成网友对这个规定投反对票。在接受现代快报记者采访中,江苏华门集团物业管理公司总经理吴涛建议,对于业主不服判决或裁决,继续当“老赖”的情况,可以动用录入征信的手段。

这个建议出现在《条例》修改稿中。修改稿规定,欠交物业费、公摊水电费等行为,经生效判决或仲裁裁决确认后,仍不履行的,按照个人信用信息管理有关规定录入个人信用档案。

## 看点2

### 业主大会可成为独立法人

业主大会承担着很多重要的任务,但却无法法人化。此次《条例》中的一大创新,是将业主大会法人化。其中规定,业主大会可在民政部门备案。

“业主大会的法人化,意味着作为业

主大会的日常机构,业委会将能做很多事,比如到银行去开设账户。”正泰大厦业委会主任陈本林认为,这个创新将赋予业委会更多的权限,有利于业委会发挥主观能动性。

## 看点3

### 引入第三方顾问与评估制度

物业服务看上去普通,但对于很多市民来说,是个非常专业的领域。业主在自治当中,遇到不懂的法律法规非常普遍。引入第三方评估,是《条例》的一大创新。

《条例》拟规定,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评估机

构,开展物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。

今后,小区在管理时,可以聘请法学专家、业委会主任、物业公司老总等专家,帮助处理各种物业中的事。不过,第三方评估制度的实施办法,还有待物业办的制定。



CFP供图

## 其他看点

### 紧急申请维修资金将更快

《条例》中指出,小区需要紧急动用维修资金的,业委会可以提出申请,管理部门应当在收到书面申请之日2个工作日内完成审核。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。此次《条例》中,让申请流程更快。

### 20%以上业主同意,可审计“小区账目”

维修资金、公共收益作为小区的“养老钱”,资金量大,也容易成为一些人眼中的“唐僧肉”。为此《条例》中赋

予了更多的监督权。其中规定,只要有面积或者人数超过20%的业主同意,就可以由会计师事务所对维修资金、公共收益进行审计。而对离任的业主委员会委员是否进行审计,则可以在“小区公约”中规定。

### 开发商要交2%的保修金

房子拿到手,质量问题不断,找开发商修,却老是被拖延推诿。

此次《条例》中也对开发商上了“紧箍咒”。其中规定,开发商应当在房屋产权初始登记之前,按照物业建筑安装总造价的2%比例交存保修金,作为物业保修期内维修费用的保证。保修金由物业主管部门指定的机构统一管理。

## 市城治委通过决议加强小区治理

# 南京鼓励开放式老旧小区找“管家”

我们生活在小区中,小区管理得好,生活会更舒适。然而南京不少老旧小区还处于敞开放式状态,管理落实不到位。怎样提高公众对小区管理的满意度?昨天,南京市城市治理委员会举行一届六次会议,通过了《关于加强南京市小区治理的决议》,提出不同小区应有不同管理办法,开放式老旧小区逐渐向聘请物业管理转型。

现代快报记者 赵丹丹

## 零散住宅片区大多仍未落实管理

目前,南京成规模、可实施封闭管理的住宅小区共有4200余个,2.1亿平方米。其中商品房小区约1600个,1.49亿平方米;建成于1998年以前,2万平方米以上的老旧小区共有2600余个,6000万平方米。此外,南京还有不成规模无法封闭的零散住宅片区1550万平方米。在管理覆盖上,商品房小区从2005年开始

实施前期物业管理招投标制度,自小区交付起就由开发建设单位落实物业服务企业,因此,管理覆盖率接近100%。老旧小区的失管问题原本较为严重,但是,自2009年南京推行住宅区物业管理属地化管理以来,基本解决了管理问题,覆盖率达到90%,但零散住宅片区大多数仍未落实管理。

## 6成居民对单位自建房老旧小区管理不满

南京市城治委还牵头成立了调研小组,实地走访后,拿出了《南京市小区治理社会调研和征求民意情况的报告》。南京市城治委公众委员、东南大学建筑学院教授王兴平介绍,目前小区内部治理的矛盾越来越凸显,特别是原有单位已经房改且现在产权不明的老小区,问题更为突出。

调研小组先后赴南京多个职能部门、上海相关单位及小区深入座谈走访,同时,还选取自治小区代表佳乐福新寓、开放式老旧小区代表水西门大街157号、政府托管小区代表锁金村进行实地调研,并发放调查问卷。

王兴平说,统计分析显示:一

是市民对“小区治理”生疏,其中39%的市民表示不知该怎么参与,21%的市民称因没有时间或兴趣而不去参加小区治理活动,还有23%的认为,参与和不参与结果没有什么区别。二是老旧小区居民对小区治理问题满意度较低,全市共有938个单位自建房老旧小区,但房改后自由交易比例很大,产权已经不明晰,这部分小区处于管理真空状态,非常不满意与不满意占比达60.7%。三是成立业委会的小区,居民对自治满意度相对较高,但也仅有51%。四是小区居民对小区中群租房、传销等擅自改变房屋用途的问题关注度高。

## 如何治理

### 鼓励开放式老旧小区 聘请物业管理

针对小区自治管理问题,昨天,南京城治委通过了《关于加强南京市小区治理的决议》。

“决议”提到,小区治理要明确管理信息共享,形成合力。住建、公安、民政、城管、规划、发改、环保、消防、物价等职能部门参与小区治理的具体职责。决议也针对不同类型的小区,提出

了不同的管理办法。新建商品住宅小区,侧重以物业服务企业为主进行管理。街道应加强对小区业主委员会的指导、协助和监督,通过业主组织开展小区治理活动。

机关企事业单位原有居住小区等物业权属复杂、难以清晰划界的小区,发挥社区居委会与原单位及业委会等

协同作用,建立多主体协同管理机制。对于开放式的老旧小区,以社区居委会为主。鼓励和培育小区逐渐向聘请物业管理转型。

对于自管自治小区,在鼓励支持的基础上,街道要加强指导其提高抗风险能力。对于保障房和拆迁安置房等类型的小区,鼓励街道牵头,成立由社区、派出所、业主代表等参加的物业管理委员会。