

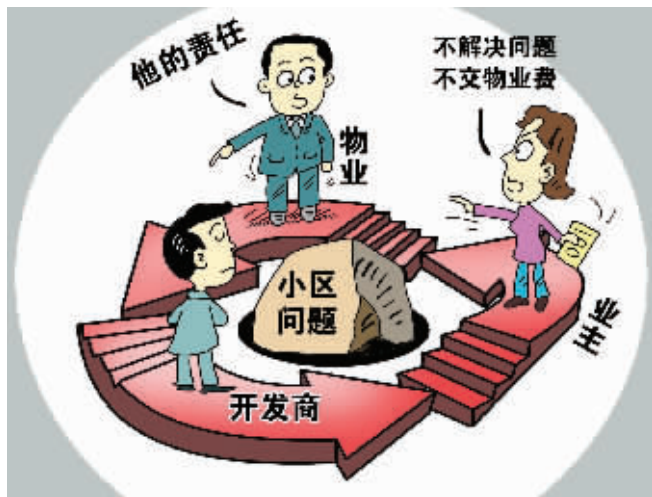
物业服务,有专业机构评估了

物业干得到底怎么样,第三方评估说了算

《南京市物业服务第三方评估管理暂行办法》向市民征求意见

物业公司的服务到底好不好?在很多物业纠纷中,这是一个完全扯不清楚的难题。什么是好,什么是不好,不同的人会有不同的结论。为了解决这个难题,南京创造性地提出引入物业服务的第三方评估机构。昨天,南京市法制办就《南京市物业服务第三方评估管理暂行办法(征求意见稿)》征集公众意见。市民可将修改意见和建议于11月2日前反馈,电子邮箱:nanjingwuye@163.com;电话:84702931转分机4;传真:83115573。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐



今后,业主和物业、开发商之间扯皮的事有望少一些 CFP供图

第三方评估是指什么?

办法所称物业服务第三方评估,是指物业服务第三方评估机构(以下简称物业评估机构)接受业主自治组织、建设单位、物业服务企业的委托,依照法律、法规规定和合同约定,对物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量等提供专业评估服务。

市物业管理行政主管部门负责全市物业评估机构的统一监督管理,建立并公布本市物业评估机构名录。区物业管理行政主管部门负责辖区内物业评估机构的日常监督管理和相关矛盾协调。街道办事处(镇人民政府)按照规定职责负责辖区内物业服务第三方评估活动的指导、协助和监督工作。

评估机构要具备啥条件?

评估机构并不是什么人都能设立的。办法规定,从事物业服务第三方评估活动的机构应当具备下列条件:具有独立法人资格,专业从事物业服务评估业务;注册资本100万元以上;有固

定的办公场所和开展物业服务评估业务所需设施、设备和办公条件;相关专业的专职管理和技术人员不少于5人;法律、法规规定的其他条件。

市物业管理行政主管部门应当定期公布本市物业评估机构情况,根据物业评估机构的从业经历、技术力量、社会信誉和考核结果等情况建立物业评估机构信用档案。市物业管理行政主管部门组织建立本市物业服务评估专家委员会,物业服务评估专家委员会负责物业服务第三方评估报告的异议鉴定。

能评估些什么内容?

办法规定,物业评估机构接受委托从事物业服务评估活动,应当与委托方签订书面评估委托合同,约定评估内容及费用。评估费用收取遵循自愿协商、市场调节、委托方与付费方相一致的原则。

评估业务范围包括:物业服务质量;前期物业管理项目承接查验;物业共有部位和共用设施设备管理状况;物业管理项目交接;物业管理项目服务

标准和费用测算;首次业主大会筹备指导及业主自治活动过程指导;其他需要评估的事项。

如何申请第三方评估?

办法规定,已交付使用小区,业主总人数百分之十以上的业主,因对开发商选聘的物业服务企业的服务质量不满意,要求物业评估机构评估的,开发商应当与业主、物业服务企业协商选定物业评估机构,委托其对物业服务企业的履约情况进行评估。确定物业评估机构应当遵循下列程序:

总人数百分之十以上的业主向开发商提出联名申请,确定一名业主为申请人代表;开发商根据《临时管理规约》的约定,核实业主人数,五日内就核实情况书面回复申请人代表;开发商、业主、物业服务企业在五日内协商确定物业评估机构,并形成三方确认的书面协议。

业主、物业服务企业、开发商选定物业评估机构协商不成的,业主可向区物业管理行政主管部门申请随机抽取物业评估机构。

新房维修,不怕扯皮了

5年保修期内 开发商要上交物业保修金

10万平方米的小区,这笔钱能达到800万元

房子交付没多久就出现种种质量问题,但业主想去找开发商来修,又谈何容易?南京为此创新性地设置“住宅物业保修金”,要求开发商将这笔保修金存在物业主管部门,杜绝可能出现的扯皮情况。昨天,《南京市住宅物业保修金管理暂行办法(征求意见稿)》公示。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

针对物业维修扯皮制定新规

今年生效的《南京市住宅物业管理条例》中,首次出现“住宅物业保修金”的提法。现代快报记者了解到,这是针对时常出现的物业维修扯皮,南京创造的新规定。一般来说,商品住宅的共用部位、共用设施设备,在交付后都有5年的保修期。由于部分开发商施工质量低劣,造成了交付后不久就需要维修的情况,但此时业主如果去找开发商主张保修,则难度很大。

此次征求意见稿中要求,在住宅物业保修的5年中,开发商必须将保修金上交南京市物业管理行政主管部门负责保管,起始日就是开发商与前期物业服务企业完成物业管理项目承接查验,物业服务企业依法完成前期物业管理项目承接查验备案起计算。

业主如何申请使用保修金

住宅物业保修金的交存

标准,按照物业建筑安装总造价百分之二的比例交存,市物业管理行政主管部门应当根据本市物业建筑安装成本的市场变化情况,适时调整并公布住宅物业保修金的交存额度。记者计算发现,总建筑面积为10万平方米的住宅项目,按照一般的4000元/平方米的建安安装成本计算,这笔保修金就能达到800万元。

物业保修期内,开发商接到维修申请后拒不履行保修责任的,申请人可以向区物业管理行政主管部门、街道办事处(镇人民政府)申请进行督促,并提供保修期限证明等材料。

经督促仍不履行保修责任或因歇业、破产等原因无法履行的,业主委员会或物业管理委员会可向区物业管理行政主管部门或管理机构申请使用住宅物业保修金。同时,对于拒不履行保修责任的,各相关行政主管部门应当依法给予相应处理,并可将其不良行为记入企业诚信档案。

另外,5年保修期满后,开发商可申请退还保修金。

活动升级晒单有礼 扫码支付赢黄金平安扣

工银二维码支付活动再次升级,工商银行江苏省分行于10月24日至11月11日,推出支付晒单送大奖活动,有黄金平安扣、千元加油卡,还有时令水果礼盒。还不赶紧“扫”一单!

想到“小幸运”就此展开。上周日,她去苏宁超市购买了一些生活用品,本来76元账单,用工银二维码支付后立马节省了20元。就在她偷着乐的时候,周日傍晚,小陈的手机又收到了50元话费充值到账的短信,原来,她在工银二维码下载有礼活动中成功中奖。小陈开心地说,太幸运了,以后工行的活动都要参加!

支付晒单:简单扫一扫赢黄金平安扣

现在,工银二维码支付活动继续升级。10月24日至11月11日,

新老用户只要完成工银二维码支付的一笔订单,截屏并上传图片至“中国工商银行江苏省分行”微信后台即可参与抽奖活动。

根据规则,在10月24日至11月11日期间,“中国工商银行江苏省分行”微信后台将根据有效晒图按时间顺序,以20个有效报名进行分组,其中第1、3、5、7、9组、每组8个有效报名用户获得一等奖,共计5个;第1-10组,每组第18个有效报名用户获得二等奖,共计10个;最后10组,每组前5个有效报名用户获得三等奖,共计50个。

据工行江苏省分行工作人员透露,此次活动对订单金额没有限

制,但每张订单只能参与一次;也就是说,不同订单不限次数,晒单次数越多获得奖励的机会越大。而支付晒单活动的奖品也十分诱人,其中,一等奖是由“工银行家”提供的黄金平安扣,价值1999元;二等奖是1000元加油卡;三等奖是100元时令水果礼盒。

此外,本次支付晒单活动与工行扫二维码随机立减活动可以共同参与。工行二维码支付真是实惠、简单、又好玩!

本活动解释权归中国工商银行江苏省分行所有。本活动仅限江苏境内工银银联卡持卡人参与。

活动参与方式

第一步:扫描下方的“融e联”二维码并安装。

第二步:注册成为“融e联”用户、开通支付功能。

第三步:根据需求用工银二维码支付并截图。

第四步:将截图直接发送至中国工商银行江苏省分行微信公众号,留下姓名和联系方式。



工银
二维码

惊喜不停:享优惠拿奖励,购物大开心

90后美女小陈说,自己是工行工资卡的用户,也关注了工商银行江苏省分行的微信号。平时喜欢刷微信的她,前段时间看到了工行二维码下载有礼活动,抱着试试看的心态进行了下载和注册了“融e联”,并把截图发送至工商银行江苏省分行的微信号。

小陈说,当时只是觉得好玩,用工银二维码支付还有优惠,没