

维修资金应急使用 将上“安全锁”

南京立法明确可委托第三方机构评估

6月27日,南京市十七届人大常委会第十二次会议闭幕,会议审议通过了《南京市住宅物业管理条例(修正草案)》(以下简称《条例》修正草案),条例报省人大常委会审查批准后实施。《条例》修正草案着重对物业管理矛盾纠纷多元化解、物业管理信息平台建设等作出系统设计。

新增“建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制”

市司法局相关负责人表示,目前,南京共有34个物业纠纷人民调解组织,自2021年以来,每年调处成功的物业纠纷约2万件。市法院相关负责人介绍,在各方的共同努力下,南京物业服务合同纠纷连年下降,2023年,此类纠纷立案数同比下降41.8%,今年1—5月,同比下降55.1%,降幅持续扩大,物业管理矛盾纠纷多元化解工作取得显著成效。

《条例》修正草案共九章九十二条,在总则中明确将物业管理工作纳入基层治理工作体系,且新增了“建立健全物业管理矛盾纠纷多元化解机制”专项条款。

《条例》修正草案第七章的章名由首次审议时的“监督检查”调整为“监督检查与矛盾化解”。该章细化了各级政府及相关部门、法院等单位的职能分工,对南京在人民调解、行业性专业性调解等非诉讼方式化解矛盾纠纷中的成熟经验提炼固化。

据南京市人大常委会法工委主任钟连勇介绍,调整的目的是要发挥党建引领在基层治理中的作用,建立健全社区(村)党组织领导下各方参与、协商共治机制,引导物业服务企业和业主双方平等尊重、充分协商、多赢共赢,推动物业管理纠纷的源头预防、前端化解、实质解纷。

拟定明确用物业管理信息平台提升效能

市房产局介绍,南京的“智慧家园”平台已建立多年,平台对业主议事决策模块进行设计,在市房产局官方公众号的“房帮宁”页面也设置了登录端口,能够为全市业主开展议事决策提供信息化工具,但平台知晓度、使用率较低。

常委会组成人员在首次审议《条例》修正草案时提出,突显物业管理信息平台的作用,至少能发挥三个方面的作用。一是将实现物业管理活动数据的实时披露,定分止争;二是将实现业主自治活动的线上开展,权威公正;三是能打通物业管理活动

的全生命周期,精准高效。

《条例》修正草案的总则中提出,依托既有平台拓展实现业主议事决策、信息公开公示、电子档案归集查询等功能。分则进一步明确要求,规定相关信息应当通过信息平台公布、公示、公告,让相关业主可查询、可追溯。发挥数字化手段在业主投票参与、身份核验、统计核算等方面的优势,规定优先使用线上投票。夯实数据基础,要求政府部门间的底层数据应当及时提供、互联互通,并明确相关信息资料的保密要求。明确业主可免费查询相关信息,为信息化平台广泛使用提供支撑。

南京市人大法制委主任委员李华认为,依托既有的物业管理信息平台实现多种功能的融合,通过技术手段为物业管理行业实践融入公开、透明、高效、多元参与等理念,助力物业管理活动权威规范。

给维修资金应急使用装上“安全锁”

“维修资金的应急使用”制度的设计是南京在2016年细化省条例时的重要举措,但由于取消了业主表决环节等机制,给资金使用安全带来不确定因素。

《条例》修正草案在第六章“公共收益与维修资金”中专门作了相关规定。第六十四条提出,需要动用住宅专项维修资金的,业主委员会、物业管理委员会、业主、物业服务企业、居(村)民委员会应当提出维修实施方案,组织征询业主意见,经全体共用部位业主依法共同决定后,由物业管理行政主管部门划转核准的资金。并且专门提出,超过一定额度的维修资金使用项目,应当采取招标投标、审价、监理等方式,保障资金安全。

《条例》修正草案中,把第三方评估方式由业主承担改成了部门可以委托第三方评估机构“对维修项目的方案制定、预算编制、工程实施、竣工验收、决算造价审核等环节实施全过程监管”。市人大常委会环资城建委主任黄颖表示,这是基于物业维修资金管理现状,广泛听取物业公司、业主代表意见建议,经多轮协商论证的结果,给维修资金的应急使用“绿色通道”加了一把安全锁,设了一道卡,防止出现损害业主知情权、监督权、财产权等合法权益现象。

南京市人大常委会相关负责人表示,《条例》修正草案的审议通过,意味着该条例经省人大审查批准后将进入实施阶段。

通讯员 张倩 颜安 肖日东
现代快报/现代+记者 卢河燕

江北新区警方举行平安联盟现场会

6月27日上午,南京江北新区平安联盟现场会在扬子江会议中心广场举行。南京市委政法委一级调研员范荣平,南京市公安局党委委员、副局长李鹏,江北新区党工委委员、公安分局党委书记、局长徐正凯,市公安局治安支队、特(巡)警支队、江北新区综合治理局、卫生健康和民政局、建设与交通局、教育和社会保障局、各街道分管领导和平安联盟单位代表450余人参加。

活动现场,江北新区分局模拟了突发警情模拟处置及50人重装队形科目演练,南钢集团、扬子石化公司、鼓楼医院江北院区、街道网格员等10支平安联盟单位组成的群防群治方阵整齐列队。南京市公安局党委委员、副局长李鹏强调:“要加强治理资源整合,贯彻依法治理方略,强化科技赋能赋治,持续完善江北新区平安联盟实践应用,不断推进基层社会治理创新,为国家级新区高质量发展保驾护航。”南京市委政法委一级调研员范荣平为平安联盟代表单位授旗。

现代快报记者了解到,“江北平安联盟”由南京江北新区公安分局和综合治理

局共同牵头打造,坚持和发展新时代“枫桥经验”,动员更多社会力量参与平安新区、法治新区建设。“在新区范围内整合商圈、物业、单位保安和志愿者、网格员等力量,建立以公安机关为主导、社会多元参与的大巡防治安防控体系,与网格化社会治理相融合,构建协同共治一盘棋、联动联动一张网的新格局。”江北新区党工委委员、公安分局党委书记、局长徐正凯介绍。“江北平安联盟”运行一个月来,街面5类侵财案件警情环比下降23.36%,打架类警情环比下降15.2%,主动化解矛盾纠纷40余起,基层治理效能明显提升。

“这个APP还是蛮实用的,前两天我们在小区巡逻看到有人喝多了睡在路边,报警的同时用手机拍照定位发在App,民警很快就找到了。”小区保安陈师傅口中实用的App就是“江北平安联盟”App。截至目前,“江北平安联盟”App已注册汇聚企事业单位800余家、平安守望点180余个、社区网格员1100余人、保安力量逾5000人。

通讯员 谢捷 鲁腾飞
现代快报/现代+记者 顾元森

首批“以旧换新”成交208套

4月27日,南京安居集团在全市率先开展存量住房“以旧换新”试点活动,推出2000套房源。6月27日,首批“以旧换新”活动开展整两个月,现代快报记者获悉,首批14个换购楼盘中已有两个项目迎来交付,约40组参与“以旧换新”的市民将拿到新房。截至目前,首批活动中已有208套存量住房签署四方协议,成功换购。

约40组市民将拿新房

南京首批存量房“以旧换新”活动推出14个楼盘,均是南京安居集团的。

6月4日,颐和·铂岸江璟迎来首批交付,交付提前56天,交付602套房源。作为江北核心区首个参加“以旧换新”活动的新房,颐和·铂岸江璟在售建面为110—143㎡户型。朱女士用老房子换购了一套新房。她表示,父母有套房在新街口,一直挂在网上市,卖得不太理想,然后就看到了这个楼盘可以“以旧换新”。“父母都很喜欢,就选择了这边。”

位于河西中部的颐和源璟于6月22日迎来全面集中交付,整盘15幢1476户房源,小区也有少量房源参与了“以旧换新”。

据了解,两个楼盘共有约40组市民将通过“以旧换新”拿到新房。

南京安居建设集团相关人员介绍,存量房“以旧换新”试点活动推出以来,市民参与热度较高。截至目前,案场累计来访约3000组,缴纳新房意向认筹金的换房人约690组;累计完成600多套房源的评估工作,已有208套存量住房签署四方协议,成功换购。

收来的旧房进行市场租赁运营

收去的旧房子做什么用途?相关人员介绍,为统筹做好以旧换新存量房源的运营管理工作,安居集团先后成立了南京置新资产管理有限公司(以下简称“置新公司”)和安居

好房地产经纪有限公司(以下简称“安居好房经纪公司”),分别负责存量房源的收购和运营管理工作。其中,安居好房经纪公司的首家门店位于河西中部新城科技园旁颐和源璟B区,目前已经开展正常经纪业务。

随着“以旧换新”活动的持续开展,通过成立南京安居好房房地产经纪有限公司,以置新公司收购的存量房委托运营租赁业务为起点,分阶段开展市场化二手房买卖、帮卖、房屋租赁等业务。目前,安居好房经纪公司将以置新公司收购的存量房委托运营租赁业务为主,此次部分房源都集中在主城六区,面向市场租赁运营,租金合理,出租方产权清晰,既可以长租也可以短租。

以旧换新工作完成后,根据协议约定,置新公司和业主将于2个月内完成房屋交接。目前已有部分业主提出继续租赁的需求,置新公司已与原业主签订房屋租赁合同,租赁价格由二手房评估机构在此次评估过程中同步出具。

安居集团计划推出“代售购新”

目前,全国存量房“以旧换新”主要有两种模式,一是收购老房子,换购新房子;二是帮卖老房子,换购新房子。

依托安居好房经纪公司的成立,安居集团计划开展以旧换新的“代售购新”模式,在购房市民与试点项目开发企业达成“代售购新”的意向,锁定意向房源后,安居好房经纪公司将在新房锁定期内帮助市民向市场销售旧房。如旧房未售出,开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。如旧房成功出售,安居好房经纪公司免收中介服务费,从而给换购市民更多选择。

据悉,深圳等城市目前采取的是“代售购新”模式。

现代快报/现代+记者 赵丹丹

深耕基层7年 37岁南京民警倒在工作一线

让关爱的阳光照亮每一个老人的心灵



唐健(左二)走访养老院慰问孤寡老人

5月23日凌晨,南京市公安局栖霞分局民警唐健出差办案途中突发疾病,经抢救无效,年仅37岁的生命定格在了这个鲜花盛开的季节。

时间回溯到2016年,怀揣着对公安事业的向往,已经在山东老家某公司任技术主管的唐健毅然辞职,参加社招,进入了南京公安队伍。除第一年在巡特警大队锻炼,他在靖安所社区岗位上工作整整7年。

唐健用一双“铁脚板”磨砺了“人熟、地熟、情况熟”的招牌。唐健了解到,67岁老侯家里年近九旬的老母亲,生活不能自理,收养的小女儿刚上中学,生活困难。他总惦记着这家人,定期拎着粮油米面等生活物资上门探望,尽力帮着老侯走出困境。“一个好警察走了,一个亲人走了……”追悼会上,老侯含泪相送。像老侯一样,上了唐健“关爱名单”的还有十几户。

2023年元旦,有个村子发生一起入室盗窃案,被盗财物不多,但结合前期邻近村庄连发的盗案,让大家有些不安。唐健接连走访受害人的邻居,判断发案时间是当天下午2点多,立即认真排查,查看嫌疑人有可能经过路段的公共视频。他对村里的人熟,视频画面里的生面孔一看就知道,迅速锁定了骑车流窜作案的犯罪嫌疑人,将其抓获后带破多

起“白日闯”入室盗窃案件。

平日里总是笑呵呵、很和善的他,在该冲上去的时候从未犹豫过。追悼唐健因公殉职前的行程:5月18日当晚11点,他接到近期在手案件的线索,当即向所领导请战:“我去!”5月19日一早5点,他和同事简装奔赴外地,四天辗转奔波,5月22日晚上9点,他还在核实新线索,忙碌至生命最后一刻。

“和他一起干活,很放心,很踏实。”所里的领导、同事都这么说。遇上疑难的警情,他从不推脱,总能独当一面处理好;对于社区工作中的经验做法,他从不吝惜,乐于分享。

一年365天,唐健只回10趟家。他的父母、妻女都在山东平邑县,妻子在当地卫生健康部门工作,夫妻两人都对各自平凡又能做些实事的岗位不舍,长期两地生活,相互支持打气。所里体谅他的不易,特批他每月回山东可以多留两天。他往往在周五晚上坐夜班火车出发,囿于一夜,为的是多陪家人一刻。

今年“五一”,因为村里有事唐健又没能回家。他在电话里哄女儿,等端午节来南京玩,给她们买个小鱼缸,再买几条小鱼。他食言了,两个女儿再次见到他时,已是黄菊垂首,哀乐低回。小女儿还不懂,大女儿要上小学了,她哭得伤心,知道爸爸不能再买小鱼了,爸爸不会再回来了。(宁宫新)