

# 物管企业取消年检 服务质量以后谁来保证

从今年3月1日起,江苏所有的物业公司资质都不用年检了。近日,江苏省建设厅根据《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》下发了四点实施意见,取消物管企业的年检制度。年检制度取消后,物管企业谁来监管、物业服务质量会不会下降等成为人们最关心的问题。

## 事前审批变成批后监管

在《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定》中,明确“取消对物业服务企业资质实行年检”,因此江苏省建设厅要求各级物业管理行政主管部门应将对企业资质的管理,从事前审批为重点向批后监管为重点转变,应通过对投诉举报或发现企业违法、违规行为的查处,专项检查以及抽查等方式,对企业经营服务行为实行动态监管。

如何动态监管呢?省建设厅要求企业资质网上申报、核准、变更、批后监管。企业在申报办理企业资质时,二级资质企业的信用监管档案由省建设厅负责建立和日常监管。三级(含暂定)资质企业,由省辖市房管(建设)局负责建立和日常监管,并在政务网站信息中公布,市民可举报、可查询。

## 审批“放松”能否管好物业

问题一:年检取消,物管企业怎么管?

记者了解到,目前南京具备一级资质的物管企业为12家,二级为51家,三级为488

家。居民对物管的满意率本身就低,从业人员的素质参差不齐,市民甚至觉得政府管理得还不够,现在连一年一度的年检都没有了,那谁来督促物管企业提高服务水平?

就此,南京市房产局有关人士表示,省建设厅的文件已经看到了,目前正在研究相关的后续操作方案,但是有一点可以肯定,物管企业不年检,并不代表放松监管,肯定会定期、不定期地对物业公司进行抽查。

这位人士表示,去年5月21日开始,南京就对全市500多家物管企业进行了专项检查,共清查了1200个物业管理区域,下发100余份整改通知书,并通报了检查发现的7大问题,分别是:物业服务质量达不到合同约定的标准;企业在接管物业时未办理承接查验手续;物业服务合同到期未续约;未按规定出具票据或票据填写不规范;物业管理用房未按规定使用;不按政府主管部门要求填报经营活动信息;企业在退出项目时移交手续不规范、不到位。

问题二:物管企业会不会“进来容易退出难”?

业主李先生说,一些想从事物业服务的企业,只要具备了符合审批的条件,就可以“准入”,那是不是应该有个退出机制呢?有关部门应该出台一个“量化”的退出办法,达不到某项标准或违反一些规定,就应该勒令退出这个行业。

记者了解到,建设部修改后的《物业管理企业资质管理办法》第十一条规定了“物业服务企业申请核定资质等级,在申请之日前一年内有13种行为之一的,资质审批部门不予批准”,其中包括“聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的、将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人的、挪用专项维修资金的、擅自改变物业管理用房用途的”等行为。

李先生表示,这是物管企业资质核定等级方面的规定,并不是一个明确的“退出”办法,建议物管企业如果确实违反了这些规定,就应该清退出物业“队伍”,不能让物管企业“进来容易退出难”,损害业主的利益。

快报记者 孙洁 尹晓波

## ■征集意见

取消年检,通过市民举报监管物业,万一物管违反了一些规定,市民又看不出怎么办?对物管企业该怎样实施资质管理?企业的服务质量又该怎么评定?如何和物业费挂钩?针对这些问题,欢迎读者致电快报热线96060,说说您的看法。

## ■新闻链接

### 物管四级资质

一般分为一级、二级、三级和临时资质四类。所需要的条件和能承接的管理项目不同。

一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目。

二级资质物业服务企业可以承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

三级资质物业服务企业可以承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

## 南京今年上市10万套商品住宅

快报讯(记者 尹晓波)去年,南京共卖出9.46万套商品房,今年楼市的上市量充足吗?昨天,南京网尚房地产研究机构发布“2008年南京新建商品住宅上市量预测报告”,报告显示,今年南京将有1061.7万平方米、10.05万套的商品房上市,分别比去年增长19.2%和28%。

“报告是在对南京近300个在售楼盘、40个新盘以及150多幅地块调研的基础上得出的。”南京网尚房地产研究机构副主任李智解释说,这个上市量包含了“去年的在售楼盘、今年预计的新上市量、去年已开发今年新推出的楼盘上市量、去年底成交未开发的土地预计今年的上市量等”。

根据这家机构预测,江南八区中的河西、城南、城北板块将是今年的主要供应区域,上市量分别为71.5万平方米、45.9万平方米和56.9万平方米,均比去年同区域增长了50%以上。而江宁、江北两大板块继续

处于上市的高峰期,今年将分别有332.7万平方米和331.3万平方米的住宅上市,仍然是南京市供应的绝对主力。

李智说,江宁、江北今年的上市量极为充足,这两个区域可以充分缓解去年供不应求的局面。河西今年将有14个在售楼盘提供55.4万平方米的商品房,而通过公开拍卖的20幅土地也将陆续成为新盘,为市场提供不少房源。由于桥北的楼盘上市量较大,在保持江北供应热点区域的同时,开发商的竞争将进入白热化。

“今年的供应量这么大,对老百姓肯定是个好消息。”南京房地产促进会秘书长张辉说,楼市供应量加大,一方面促进了楼市进一步的调整,另一方面也给老百姓提供了更多的买房选择机会。

供应量加大是否意味着房价要下跌呢?张辉认为,楼市供应量加大的确会加大老百姓买房的观望情绪,对开发商的销售是一大压力,但现在说房价跌不跌,难以判断。

## 19套退房 江宁占了一半

快报讯(记者 尹晓波)南京市房产局昨天公布了今年1月份的退房名单,总数为19套,其中江宁就有10套。加上去年两次未摇出的退房数量(114套),今年首批的退房数量达到133套。

在1月份的19套退房中,主城区的9套房源主要是一些酒店式公寓,比如中山北路的万豪中心公寓等。而江宁的退房数量占到50%以上,这有点罕见。在10套退房中,江宁的一套华汇康城就有3套,其中一套39幢407室期房,面积84.25

平方米,单价为5300元,另一套2楼83.91平方米的房子,单价仅4980元。不过,更多的江宁退房面积都比较大,130平方米以上的就有5套。江宁退房数量怎么会一下子多了?业内人士分析说,这可能与江宁新盘上市量较多有关。

南京市房产局市场处人士表示,不管什么原因的退房,开发企业在与买房人办理认购的摇号手续时,一律要按原商品房买卖合同约定的价格销售,不得以任何方式变相加价。

南京电视台十八频道《听我韶韶》著名主持人老吴说:“我在吃蜂胶养生宝,我不少亲戚也在吃蜂胶养生宝,我的好多朋友也在吃蜂胶养生宝,蜂胶养生宝效果的确不错!”

# 老吴向中老年人推荐 健康长寿配方蜂胶养生宝

## (四)价格合理

蜂胶养生宝是中科生物研究所的科研产品,其前期科研经费不需要分摊在每一件产品上,所以价格合理,每瓶仅售66元。

## (五)效果实在

“蜂胶养生宝”上市九年来,销售量越来越大。“蜂胶养生宝”效果明显,很多中老年朋友在服用后,心脑血管、糖尿病和免疫力等都有了显著的改善。

## (六)脱铅技术

蜂胶养生宝是中科生物研究所的科学家历经六年的科研攻关,专为中老年人开发研制的,在研制过程中,攻克了“脱铅”技术难关,且获得了国家卫生部的批准,品质得到保障,方可长期服用,服用时间越长,效果越好。

专家建议:无论您选用哪种蜂胶,配合中科生物研究所科学家研制的“绿芝生命元”同时服用,效果更好。

## 中老年人好消息(特大优惠)

为庆祝蜂胶养生宝畅销九周年,即日起至08年2月16日,中科生物研究所特举办特大优惠活动。

活动时间:即日起至08年2月16日

蜂胶养生宝优惠方案:买十瓶(660元)赠送二瓶(价值132元);买二十瓶(1320元)赠送五瓶(价值330元)。

绿芝优惠方案:买十瓶(960元)赠送三瓶(价值288元);买十五瓶(1440元)赠送五瓶(价值480元)。

满一定金额,中科生物高档磁疗床垫、健康被等

任您选择,详情请见店堂公告!凡一次性购买中科生物健康品满现金1000元(特价产品除外),即可获赠抽奖券一张,多买多得。彩电、电脑、手机、等多重大奖等您来赢取!

如您工作繁忙,请拨打各地区免费送货热线,我们的服务专员将在第一时间配送上门,免去您的后顾之忧!

日常销售地址:

中科生物专卖·山西路(中山北路34号,大方巷口江苏议事园对面)

中科生物专卖·大厂(大厂区杨村路213号,扬子二中对面)

中科生物专卖·江宁(金箔路831号竹山公园旁)

中科生物专卖·洪武路(洪武北路133-5号,演艺学院旁)

红十字医院门诊一楼(白下路242号)

中科生物国际连锁(南京市石鼓路107号华威大厦14楼)

中科生物专卖·太平门(龙蟠中路8号,太平门加油站西面)

咨询电话:025-83367338、83223426

市内免费送货热线:025-83367338

团购热线:025-83223426

溧水·中科生物专卖(溧水县永阳镇大西门4号,邮局旁)

镇江·中科生物专卖(梦溪路15号7-4,桃花坞路口,审计局、水利局正对面)



《听我韶韶》主持人 老吴

老吴向中老年人推荐蜂胶养生宝有六大理由:

### (一)纯天然

蜂胶养生宝的养蜂基地胶源植物丰富,空气、水源纯净无污染,这就保证了蜂胶养生宝原料的纯天然,服用起来也更加安全。

### (二)健康配方

“蜂胶养生宝”是根据中老年人生理特点,专为中老年人制造的。蜂胶养生宝高效浓缩,少剂量服用效果就好,被中老年人誉为“健康配方”。提醒:蜂胶养生宝不仅仅是蜂胶,它是科学组方,是一个无法仿制的配方(每100克中含总黄酮4300mg,10-羟基- $\alpha$ -癸烯酸:1100mg)所以效果好。

### (三)生产通过GMP

蜂胶养生宝拥有一流的培植基地和现代化的生产线,率先通过GMP国际认证,确保生产管理与国际接轨。中科生物研究所被评为重合同守信用企业、中国质量新闻网质量信誉保证单位;蜂胶养生宝是南京市消费者协会推荐商品。

