

### 黄金岁月

1994年4月 原国家建设部颁布实施了我国有关物业管理的第一个部门规章《城市新建住宅小区管理办法》,要求在城市新建小区全面推行物业管理,南京的物业管理行业正是起步于此时。

1996年 东南大学成立国内第一个物业研究所,专门就物业管理行业发展提供理论支持。

2005年 国内首部非官方的《物业品质管理标准》在南京亮相。

2007年 《物权法》出台后,国务院对《物业管理条例》做了修改,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,物业公司由“管理者”变“服务员”,标志着行业定位进一步成熟。

2009年4月 南京市根据“重心下移、属地管理”的原则,把物业管理纳入区政府、街道办事处城市综合管理体系。

# 从关心小家到着眼大家—— 物业推动和谐人居

## 成效显著—— 物业覆盖率60%

记者从南京市物业管理办公室了解到,截至2009年上半年统计,南京已有注册登记的物管企业541家,其中一级企业22家,二级企业73家,三级企业446家,实施物业管理的各类项目约1880个,总建筑面积9500万平方米,物业管理覆盖率达60%。其中,共有143个项目被国家建设部、省建设厅评为物业管理优秀(示范)项目。近几年,新建的住宅小区物业管理覆盖率更达100%。物业管理的发展趋势也实现多样化,服务范围涵盖了普通住宅小区、高档公寓、别墅区、办公楼、商厦、工业区等六大方面。行业总体从业人员已超过6万人,近两年平均每年营业额超过6亿元。

“过去十多年里,南京社区的面貌和治安上了好几个台阶,业主自治意识提高,邻里关系和睦,这些都是物业管理带来的显著效果。”东南大学长期研究物业管理的黄安永教授对此深有同感。

## 曲折发展—— 物业纠纷不断

一夜之间,南京城北某小区内多辆轿车被盗,市民张小姐车被撬。她给《金陵市》打来电话连称:“物业靠不住,我卖房的心都有了。”事实上,物业纠纷长期以来就是导致小区不和谐的重要因素。自2004年起,每年《金陵市》在3·15期间都会开通维权热线,其中物业纠纷投诉居多;今年6月起,《金陵市》开设了“物业大家谈”,截止到目前已调查了十多类物业矛盾。

黄安永表示,目前的物业类纠纷主要表现为三大方面的矛盾:物业管理服务质量和收费标准的矛盾、业主自治中的矛盾、行业发展迅猛和政策滞后的矛盾。他认为,发展之路必然是曲折的。

## 业委会的尴尬

1997年3月6日,新街市长江贸易大楼物业管理委员会获得南京市房产局备案,南京最早的业委会就此诞生。此后,南京小区业委会便如雨后天春笋般涌现。

南京市房产局物业办张汛石介绍说,业委会成立的高潮第一次是1998年—2003年,主要特点是在政府的要求和指导下成立,老小区分

纷成立业委会,目前在房产局备案的业委会有一半是在那时成立的;第二次是2004年至今,业主与开发商、物业的矛盾催生了业委会,新建小区业主自发成立业委会。

“问题是,业委会健康发展并维持下来的很少。第一阶段成立的业主委员会如今大多已名存实亡,目前真正在运作的不足三分之一。”张汛石表示,业主与业委会的矛盾也是他们物业科接到投诉比较多的方面。

黄安永教授认为,业委会代表的是所有业主对小区进行自治,这要求业委会成员具有一定威信,能够代表大多数人的意愿。而要形成一个成熟的业主委员会,首先要从源头抓起,即规范业主大会的选举程序。

## 希望之路—— 提升居住品质

在仁恒翠竹园业主老张眼里,现在居住环境和往年比最大的就是三大方面:小区安全有保障,住起来更踏实了;生态环境好了,不用挤着去公园散步了;管理有序,邻里不再为停车位、倒垃圾争吵了。“以前老朋友之间见面问候住址回答都是‘住哪块’,没有小区的概念,现在都会很自豪地说‘住哪个小区’,以前心里只有独门独户

的‘家’,现在是‘家园’。”从老张的感叹中,记者意识到,物业带来居住品质改善的同时,也正改变南京人的观念。

作为江苏省的龙头物业服务企业,有着11年发展史的江苏爱涛物业也见证了这种变化。其总经理史剑表示,南京居住品质在过去15年发生了巨大变化。从遍地垃圾到整洁整齐,从杂草横生到鲜花绿草,从车辆杂乱到井然有序,从违建奇形怪状到外立面统一鲜亮,展现在南京人眼前的是美丽的家园。

“通过物业十多年的推动,如今的小区已在居住功能基础上,优化了生态环境功能、休闲活动功能、景观文化功能,同时辅助智能化系统管理,除管家外,‘物业管理’也是社区优美和谐环境的缔造者。”史剑如是说。

黄安永坦言:“物业管理与服务对于现代人来说虽然是日常的事,却不能当做平凡的事去对待。社区是社会的细胞,物业管理也涉及到权利与义务的对等,涉及到人们对于依法自治的理解,涉及到人们对于和谐社会与文明社会的关注。因此,规范社区物业管理本质上是让中国的老百姓学会法制民主化的一个有益尝试,参与到社区物业管理的人是在做一项有深远意义的事。”快报记者 刘果

### 见证精彩

《金陵市》从未间断对物业的关注,尤其今年六月起推出的“物业大家谈”更成为热门栏目,最多一天能接到数百个电话。



河西地铁商业,文化主题商圈

## 凤凰和熙文化广场 河西首个文化主题商业街区

约300-800m<sup>2</sup>珍稀商铺,现正全面接受预约

恭贺《现代快报》创刊10周年



文化地产 品牌地产

- ◆新老商业交集,江东核心辐射:江东商业文化旅游中心联系主城,辐射长三角等都市圈。
- ◆城市副中心,潜力超龙江:品牌开发云集河西,聚集着社会上层人士,发展潜力赶超龙江。
- ◆河西最大新华书店落户:8000m<sup>2</sup>新华书店率先进驻,奠定了河西首家以文化为主题的商业中心的品牌地位。
- ◆文化主题,高端品味商业:文化主题商业链,撑起和熙文化广场的独有魅力。
- ◆现代建筑,5.5米魔术空间:商业、办公外立面采用玻璃幕墙设计,打造新高端艺术建筑,300-800m<sup>2</sup>可自由分割,一层层高5.5米,二、三层层高5米。

电话/ 86620999 项目地址:南京江东中路与兴隆大街交汇处

开发商:江苏凤凰置业集团有限公司

南京和熙文化地产有限公司 南京和熙文化地产有限公司 南京和熙文化地产有限公司

