

物业新规抢先读



“物业招投标管理办法”和“物业质量保修金管理办法”也将先后实施。前者规定，开发商不得指定物业公司，而要面向社会公开招标。后者规定，开发商在交房前，须向物业主管部门缴存保修金，以保证保修期内的新房得以顺利维修。

10月起小区物业须公开“选秀”

开发商指定物业，将不能办理预售证

本报9月11日讯(记者 李园园) 10月1日起，《烟台市物业管理招投标管理办法》(以下简称办法)开始执行。以后小区物业谁来干，将公开“选秀”，不再由开发商等来“指定”。

据了解，新建预售项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成小区物业的招投标，不再由开发商指定物业公司。不进行物业招投标，将无法取得预售许可证。新建现售项目应当在现售前30日完成物业招投标；物业服务合同期满，需重新选聘物业服务企业的项目，应当在服务合同到期前60日完成物业招投标。

已成立业主委员会的物业项目，业主委员会须在招标前召开业主大会，确定招标方式、时间、委托管理的内容及物业服务标准等。

如何选中标企业？办法规定，评标将实行百分制，参与招标的企业要在3家以上，综合多种因素进行现场打分。打分内容主要包括，物业企业的资质等级、管理业绩、社会信誉、从业人员素质、物业管理方案的可行性等多个方面，还拟设置现场答辩环节。评标委员会为5人以上单数，其中招标人以外的工程、技术和经济等方面专家不得少于2/3，最后根据综合打分排序，确定中标企业。

据了解，烟台市住建局已对此设立了市级评标专家库，评标专家囊括了全市的资深注册物业管理师。值得注意的是，凡是申请或法定必须实行物业管理招投标的项目，只要招投标机构受理后按照法定程序评选出来的结果，招标人必须无条件接受，否则不仅要承担损失赔偿和相应法律责任，还将在招投标市场诚信档案中留下“不良记录”。

相关新闻

保修期内房子出问题 开发商将再也躲不掉

本报9月11日讯(记者 李园园) 11日，记者从烟台市住建局了解到，烟台还将实行“物业质量保修金”制度。开发建设单位在新建项目交付前，向物业主管部门缴纳保证物业质量的资金，用于交房后的保修期内小区的维修。这样一来，新建小区的住宅在保修期内出现质量问题时，修起来将更方便，不必再跟开发商软磨硬泡。

按照规定，保修期内房子、公用部位、设备设施等出现问题，应该找开发商维修。但现实中，一个项目设一个开发企业，开发商卖完房子就撤人，“耍赖皮”的现象并不少见，不少业主因此陷入维权困境中。而“物业质量保修金”制度，将用强制手段让开发商提前预付保修金。

烟台市住建局物业科副科长官青介绍，物业质保金主要针对保修期间的质量问题而设立的，是为了保证开发商在房屋保修期间尽到维修的责任。开发企业在向业主办理商品房屋交付前，应当一次性足额向物业主管部门指定的账户缴存保修金。开发企业不履行保修义务或者因歇业、破产等原因无法履行保修义务的，将使用保修金为业主维修房屋等。

据了解，目前烟台正在起草《烟台市物业质量保修金管理办法(试行)》，将于明年正式实行。

国网招远市供电公司

共产党员服务队进社区

近日，国网招远市供电公司“彩虹”共产党员服务队来到欣怡小区，设台宣传电力法律法规、安全用电、节约用电知识，发放党员服务卡，受到居民普遍欢迎。通讯员 冷少刚

开展民意调查走访活动

近日，国网招远市供电公司开展民意调查走访活动，对企业、工商业和居民客户处进行调查走访，全面加强沟通，查找不足，落实整改，持续提升服务质量。通讯员 刘君波

开办服务礼仪培训班

近日，国网招远市供电公司服务礼仪培训班在供电营业厅开班，该公司60多名窗口服务人员将分批参加涉及职业形象塑造、标准化接待礼仪等方面的课程，全力提高服务能力。通讯员 冷少刚

开发商、物业“利益联盟”将打破

业内预测，物业市场将迎“洗牌”

本报记者 李园园

烟台的物业发展正处在起步阶段，自主经营的物业服务企业很少，许多物业服务企业都是依附于开发建设单位而存在，长期以来“建管不分”的物业市场，导致业主处于“被服务”的弱势地位。物业公开招投标的实施，将有效解决这种情况。

“建管不分”的弊端

将得到有效解决

建管不分家，在出现问题时，开发企业和物业服务企业之间往往相互推诿，导致物业纠纷难以解决。

物业公开招投标能够避免开发商指定物业服务企业

的特权行为，让开发商成立的物业服务企业不能直接进入项目管理和服务环节，而是必须与其他企业一样参加招投标，进行公开、公平竞争，实行优胜劣汰。这样，相互推诿的情况就会大大减少。此外，“建管利益联盟”将不再轻易出现。

物业市场迎“洗牌”

服务差的企业将出局

烟台市场有500多家物业服务企业，因为服务不好、不符合规定被取消资质等原因，每年都会有20多个物业服务企业被市场淘汰。山东诚辉物业总经理柳东认为，物业公开招投标实施后，物业市场将迎来一次“洗牌”。

办法规定，物业服务企业投标与资质挂钩，物业服务企业的等级直接关系到投标物业项目的规模。物业服务企业按资质等级可投标不同的物业项目，不参加资质核查及平均分60分以下的物业服务企业不得参加。

柳东预测，物业服务企业投标与资质挂钩，资质高的企业，承接的项目将会越多，这样一些资质比较低，没有实力的物业公司，将慢慢被市场淘汰。此外，业主委员会有权公开招标物业公司，那些服务不好的企业，因为不被市民认可，也将慢慢被市场淘汰。

柳东认为，即将实施的物业公开招投标政策，对物业服务企业既是一个挑战，更是一个机遇。