

“物业招标投标管理办法”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,《烟台市物业管理招标投标管理办法》(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宫青介绍,物业质保金主要针对保修期内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,物业企业投标与资质挂钩,物业企业的等级直接关系到投标物业项目的规模。物业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分以下的物业企业不得参加。

柳东预测,物业企业投标与资质挂钩,资质越高的企业,承接的项目将会越多,这样一来那些资质比较低,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,对物业企业既是一个挑战,更是一个机遇。

齐鲁晚报·今日烟台 主办

烟台

第九届中国国际教育展

9月21日盛大开幕

权威媒体强势打造烟威第一留学平台

国内数十家知名留学机构倾情奉献

提供全方位的出国留学信息与服务

现场全球上百所海外名校供您选择

展会时间: 9月21日(周六) 上午9:00—12:00

展会地点: 烟台市芝罘区解放路中银大厦3楼

承办方: 青岛精合文化传播有限公司

展会现场报名或签约
可享独家优惠

咨询电话: 15506483377