

# 旧的不去 新的难来 小区物管“老赖”频现如何破解

## 核心提示

几十名保安在小区门口一字排开，另有十多名保安隔路相望。这是近日发生在昆明江东花城小区新老物业管理公司对峙的一幕。近年来类似事件在全国多地屡有发生，老物管常因不愿撤离而频发“大招”：保安组成人墙阻挡、不履行交接手续、上门强收物业费……对不肯撤离的物管“老赖”，小区业主甚至政府部门经常无计可施。专业人士建议，解决物业纠纷需创新管理办法，同时完善相关法律法规和市场退出机制。

新华社昆明 11月1日电  
记者 王研 丁怡全 字强

## 物管纠纷多发：想说换你不容易

自2003年江东花城小区建成，昆明龙泉物业服务集团有限公司就负责小区物管。“一开始做得挺好，2008年以后物业服务态度和质量下滑，卫生大不如以前，小区内监控系统瘫痪，盗窃案不断发生。”小区业主张女士说。此外，物业私自出租会所、擅自上涨停车费等也令许多业主心生不满。

2016年6月，江东花城业委会解聘龙泉物业，选聘云南实力物业服务有限公司为新物管。江东花城业委会主任金鸡介绍：“10月1日零时，小区与龙泉物业合同到期，应由实力物业接管，但龙泉物

业不走。”

10月11日，昆明市盘龙区住建局下达行政命令，责令龙泉物业在10月17日前依法向业委会开展物业服务交接。然而龙泉物业没有如期退出，并向昆明市住建局提起行政复议。龙泉物业总经理贾祖胜表示，在纠纷没有得到合理解决之前龙泉物业不会退场。

江东花城新老物管之争并非孤例，类似事件在广州、重庆、南京等地屡有发生，其中不乏极端案例。2014年元旦，上海大唐盛世花园小区新老物管交接时双方互骂，一名老物管公司的员工驾车冲向新物管排队的人群，导致2死6伤。

近年来，物业投诉和纠纷呈多发态势。四川省保护消费者权益委员会今年发布的2015年度全省消费者满意度指数报告中，物业服务满意度位居服务类消费的倒数第三名。云南省工商局今年上半年全省消协组织受理投诉情况分析则表明，物业投诉正大幅增加，其中“房屋装修及物业服务”类别受理的投诉数量2015年上半年共59件，今年上半年则增加到158件。

## 难在何处？三道“门槛”不好迈

记者调查发现，现实中存在的三道“门槛”，导致更换物管绝非易事。

首先，业主群体难统一，业委会难产生，导致很多小区迟迟无法撤换物管。南昌市梵顿公馆业委会主席曾一手张罗成立业委会，他深有感触地说：“庞大的业主群体，抱怨、看热闹的多，真正行动的却很少，业委会的成立一直止步不

前。”

其次，法定程序较繁琐。根据物权法和物业管理条例，更换物业须经召开业主大会讨论表决通过，选聘新物管公司必须符合招投标程序。有的业委会并不知道相关的法律法规，出现违章办事。如2014年，南京江宁百家湖别墅花园业委会在未召开业主大会，未取得全体业主统一意见的前提下更换物业，而且违反了招投标程序，最终遭到业主反对。

第三，行政调解难。即便经过了各项法定程序，如果老物管坚持不退出，政府能做的也非常有限。2009年，上海某置业有限公司以解聘程序不合法为由将上海南华城小区业委会告上法庭，被判败诉之后仍不退出。在这之前，业委会和业主多次寻找相关管理部门，但都未能得到有效解决。

“政府行政职权很小，不能强制哪一方退出。”江东花城小区所在的昆明市盘龙区金辰街道办事处主任曾旷说，街道办的职能是指导、监督，只能通过调解促使双方达成一致，“目前还没有明确的法律规定住建部门可以强行清退物业公司。”

昆明市盘龙区住建局副局长周俊说，住建局向龙泉物业发布了责令其移交退场的行政指令，如果龙泉坚持不退，住建局可提请综合行政执法局按照相关法律对其进行行政处罚。如果再继续僵持下去，纠纷双方只有走司法途径解决。

## 多策并举，给小区贴心的物管

怎样让物管换得更加顺畅？目前各地开展了不少尝试，安徽省

马鞍山市开展了“法官进社区”活动，在全市基层社区、乡镇等处建立“法官便民联系点”。针对产生物业纠纷的业主和物业公司，办案法官厘清双方责任后依法调解。基层法院还组织专门的合议庭，选取典型案例在社区公开开庭，达到“办理一案，教育一片，规范一方”的效果。

但解决换物管难，不能只依靠行政部门，专业人士就此给出了建议。小区业主需要提升自己参与自治的素养。“在一些地方，小区利用互联网建立起业主间交流的平台，并在网上建立起业委会，再由业委会去和物业公司协商解决，相较于单个业主维权效率提高了很多。”云南省地方立法研究院院长、昆明理工大学法学院教授曾粤兴说，小区业主要学会利用便捷的社交网络建立联系，形成共识。

曾粤兴认为，解决物业纠纷的关键是完善法律法规。现行物业管理条例为解决物业纠纷确实存在一定困难，条例中关于物业服务合同违约的救济措施规定不足，导致物业纠纷难解。建议地方出台相应的限制措施，如业委会解聘的物业公司如果不依法依规退场，行政部门在进行工商登记时可不予以登记；严重者，可对法定代表人和主要管理人员进行限制从业资格的处罚。

同时，完善物业市场本身的退出机制。中国商业法研究会秘书长李业顺认为，对出现不规范经营、挂靠、无资质、侵占业主利益、“老赖”等行为的物业企业，应要求其限期整改，整改不成则退出物业管理市场。在此方面，需要自上而下的推动。

# 我国今年快递业业务收入 将达到4000亿元

新华社成都 11月1日电 (记者叶建平 吴文诩)“双11”来临，快递业发展引发关注。我国快递业正保持高速增长态势，预计今年快递业务总量有望突破3000亿元，业务收入将达到4000亿元，分别增长50%和40%以上。

这是中国快递协会会长高宏峰1日在第3届中国国际物流发展大会上透露的。高宏峰说，我国快递业经过10多年高速发展，在国民经济体系中地位和影响力与日俱增。快递业已成为推动流通方式转型、点燃消费激情、促进消费升级、拉动经济增长的现代化先导性产业，成为促进就业、改善民生、服务生产生活、优化结构调整的重要力量。

当前，我国快递业发展仍面临诸多困难和问题。高宏峰说：“粗放式发展、结构性矛盾依旧突出，同质化竞争比较严重，发展环境还需进一步优化。例如，我国制造业供应链深度不够，竞

争手段单一，主要靠价格竞争；跨境电商、农村物流服务能力不足等。”

高宏峰认为，随着供给侧结构性改革加快推进，大众创业、万众创新全面深化，快递业相关政策环境持续改善，未来几年将是我国快递业转型升级、提质增效、加快发展的机遇期。“新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色经济的协同推进，一带一路战略实施，将为快递业有效延伸产业链，开辟更加广阔空间。”

高宏峰建议，加快推动快递业转型升级，提升行业服务能力和水平；坚持创新发展，拓展和延伸产业链；优化推进行业发展的政策环境。例如，深化与电子商务协同发展，促进线上线下互动，发展便民利商新业态；积极融入智能制造和个性化定制等制造业新领域；加强与农产品电商及原产地合作，打造生鲜农产品流通新模式；强化大数据、云计算、物联网等信息技术研发，促进“智慧快递”发展等。

# 重庆永川煤矿瓦斯爆炸

## 已致18人遇难 法人代表、矿长已被警方控制



11月1日下午，重庆公安消防总队的救援队员在井口整理装备，准备下井将遇难矿工遗体运出井口。(新华社记者 刘潺 摄)

新华社重庆 11月1日电 (记者赵宇飞 周凯)记者从从事救援和改革局以北区发改基[2015]37号、85号文件批准建设，项目业主为宁波市江北区人民政府庄桥街道办事处，招标人为宁波建工工程集团有限公司，招标代理人为宁波欣达建设项目管理有限公司，建设资金来自江北区委区政府中心，项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目的电梯采购进行公开招标。

目前，遗体已陆续升井。记者在现场看到，遇难者遗体从矿井中升出过程中，全体救援人员面向遗体鞠躬默哀。随后，遗体

由专车送往殡仪馆。

据了解，目前，矿井下局部巷道瓦斯浓度仍然较大，排放有毒气体和搜救工作仍在紧张进行中。

据新华社重庆 11月1日电 (记者赵宇飞 周凯)记者获悉，重庆永川煤矿爆炸事故法人代表、矿长已被警方控制。截至11月1日上午10时，矿井北巷主巷道中的有害气体已全部排出，正在对失踪人员进行全面搜救，救援取得初步进展。

# 到2020年 我国将重点建成15家左右国家制造业创新中心

据新华社北京11月1日电 (记者张辛欣)工信部近日印发《产业技术创新能力发展规划(2016-2020年)》，提出到2020年重点建成15家左右国家制造业创新中心，培育认定100家左右工信部重点实验室，围绕智能制造等重点领域制修订标准10000项以上，主导形成国际标

120项以上。世界新一轮科技创新正在加速推进。无论是抢占未来竞争制高点，还是推动产业转型升级，都需要加快发展技术创新能力。

为此，工信部提出，要健全以企业为主体、市场为导向、政产学研用相结合的产业技术创新体系，着力突

破重点领域共性关键技术，加速科技成果转化转化为现实生产力。到2020年，我国工业和信息化重点领域产业技术创新能力明显提高，若干领域创新成果水平进入世界前列。

其中，我国将重点建成15家左右国家制造业创新中心及一批省级制造业创新中心，建设60家产业技

术基础公共服务平台，认定300家以上国家技术创新示范企业。

值得一提的是，我国将围绕智能制造、新材料等重点领域制修订标准10000项以上，主导形成国际标准1200项以上，重点领域国际标准转化率90%以上，国际标准话语权将大幅提升。

# [监理]总部基地一期夜景灯光设置项目监理招标公告

交易登记号:16GC050177

1.招标条件  
本招标项目总部基地一期夜景灯光设置项目已由宁波国家高新区经济发展局以甬高新经[2016]24号批准建设，项目业主为宁波国家高新区建设前期办公室，建设资金来自高新区财政安排，出资比例100%，招标人为宁波国家高新区开发投资有限公司，招标代理人为宁波德信工程管理有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目监理服务进行公开招标。  
2.项目概况与招标范围  
建设地点：石浦大厦、博浪大厦、涌金大厦、轿晨大厦、华商大厦、石化大厦、中国移动、秀东尚座。  
建设规模：对八个单位九幢建筑的外立面安装景观灯及相应的配套设施建设，设独立控制室一间，面积约12平方米，变配电室独立控制室一并设置，该项目采用联动控制模式，电源独立设置，采用三相五线制，灯源均采用绿色LED环保光源。  
总投资：约5646万元。  
建设项目总投资额：约5383万元（施工监理服务收费计费额：暂定4500万元）。  
工程类别及等级：电气设备安装工程三类。  
施工监理服务标段划分：1个标段。  
质量控制目标：同施工质量等级要求。  
安全控制目标：同施工安全等级要求。  
进度控制目标：同施工工期。  
施工监理服务范围和内容：总部基地一期夜景灯光设置项目的施工全过程监理。  
施工监理服务期：同施工工期保持一致。  
3.投标人资格要求  
3.1.1投标人须具有合法有效的企业营业执照；  
3.1.2投标人须具有合法有效的工程监理资质证书，专业和等级要求为具备机电安装工程监理甲级资质或工程监理综合资质；  
3.1.3投标人在宁波市建筑市场信用信息管理系统（监理）（以下简称“系统”）中须具有C级及以上信用等级（以开标之日所在季度的信用评价等级为准）；  
3.1.4企业注册地在浙江省行政区域以外的投标人已通过浙江省住房和城乡建设厅的备案登记。  
3.1.5投标人须在宁波市建筑市场信用信息管理系统录入信息，其相关内容在投标截止时间前已通过该系统审核；  
3.2投标人拟派总监理工程师资格要求：  
3.2.1总监理工程师须具备国家注册监理工程师，注册专业机电安装工程；  
3.2.2总监理工程师须在宁波市建筑市场信用信息管理系统录入信息，其相关内容在投标截止时间前已通过该系统审核；  
3.2.3总监理工程师无在建项目。  
3.3其他要求：  
1、拟派总监理工程师在“宁波市建筑市场信用信息管理系统”中有项目未解锁的视图有在建项目，因特殊情况未能解锁的，须在资格审查申请文件中，提供经建设行政主管部门或其委托相关机构确认的项目完工证明材料。  
2、投标人及拟派总监理工程师在建筑市场活动中不得存在弄虚作假的行为。  
3.4信誉要求：  
3.4.1投标人及其拟派总监理工程师无不良行为记录（不良行为记录界定的范围为：被国家、浙江省、宁波市相关行政主管部门通报停止投标活动且处在被停止投标期间内）；  
3.4.2投标人及其法定代表人、拟派总监理工程师经检察院查询近五年（2011年11月1日至至今）无行贿犯罪记录。投标人应于2016年11月15日16:00前，将招标文件中《查询申请书》填写完整并盖章（并附投标人营业执照副本、组织机构代码证（五证合一单位无需提供）、法定代表人和拟派项目总监身份证复印件，复印

件加盖公章）交至招标代理人处，若投标人逾期未提交或提交后更换项目总监或开标时资格审查申请文件中项目总监与《检察院查询申请书》不一致的，需自行至检察院查询行贿犯罪记录，并将由检察院出具的《检察院关于行贿犯罪档案查询结果告知函》编入资格审查申请文件中，否则资格审查不予通过。  
3.6本次招标不接受联合体投标。  
4.招标文件获取  
4.1凡有意参加投标者，请于2016年11月1日至2016年11月7日（法定公休日、法定节假日除外），每日上午9时00分至11时30分，下午2时00分至5时00分（北京时间，下同）持宁波市公共资源交易证（IC卡），到宁波市广贤路997号（高新区行政服务中心1楼南楼大厅63号窗口）购买招标文件。超出上述规定期限的，招标（代理）人将不予受理。  
4.2招标文件每套售价300元，售后不退。  
4.3温馨提示：凡受到相关行政监管部门限制投标的企业，请慎重购买。  
5.投标保证金  
5.1金额：人民币贰万元整  
形式：银行电汇或银行汇票直接缴入以下账户。  
收款人：宁波国家高新技术产业开发区公共资源交易中心  
开户银行：兴业银行宁波分行  
银行账号：386010100100953384  
5.2投标保证金自2016年11月18日16:00时（北京时间，以资金到账时间为准）起，在中标公示期间无异议的，在中标公示结束后5日内退还；中标人的投标保证金在合同备案后5日内退还；退中标人投标保证金时，中标人需携带经备案的合同的复印件自行至宁波国家高新区行政服务中心大厅北7楼722办公室（公共资源交易中心）办理退款手续。  
联系电话：0574-89288917  
5.3特别提示：  
1、投标保证金必须从投标人基本账户转出；  
2、投标保证金银行转账回单复印件和投标人基本账户开户许可证复印件必须编入资格审查申请文件中；  
3、汇（转）款时，务必在用途栏中注明招标项目交易登记号，即：16GC050177投标保证金；未注明交易登记号或标注错误的，投标保证金无效；请勿使用“宁波同城实时清算系统”转账方式交纳投标保证金（采用网上银行交纳投标保证金，请选择“异地”）。  
6.投标文件的递交  
6.1投标文件递交的截止时间（即投标截止时间，下同）为2016年11月21日14时00分，地点为宁波国家高新区公共资源交易中心开标室一（宁波高新区广贤路997号行政服务中心北楼二楼213室）。  
6.2逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标（代理）人不予受理。  
7.发布公告的媒介  
本次招标公告在宁波国家高新区（新材料科技城）公共资源交易中心网站（http://zjyj.nbhz.gov.cn/）、宁波国家高新区建设管理局网站（http://jj.nbhz.gov.cn/index.shtml）、宁波日报上发布。  
8.联系方式  
招标人：宁波国家高新区开发投资有限公司  
联系人：苏工  
电话：0574-87909128  
招标代理人：宁波德信工程管理有限公司  
地址：宁波市江东区姚隘路796号东城国际5楼504室  
联系人：范丁辉  
电话：0574-27831578、13867856383  
传真：0574-27831555

# 庄桥街道李家安置房电梯采购项目招标公告

(交易登记号：16GC070174)

1.招标条件  
本招标项目庄桥街道李家安置房项目已由宁波市江北区发展和改革委员会以北区发改基[2015]37号、85号文件批准建设，项目业主为宁波市江北区人民政府庄桥街道办事处，招标人为宁波建工工程集团有限公司，招标代理人为宁波欣达建设项目管理有限公司，建设资金来自江北区委区政府中心，项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目的电梯采购进行公开招标。  
2.项目概况与招标范围  
建设地点：位于庄桥街道老镇区南部李家村，天沁家园、江北外国语学校东侧，雅戈尔长岛花园的北部  
规模：共计电梯45台  
项目总投资：58133.12万元  
招标控制价：人民币1412万元  
设备交货期：按招标人通知3个月内，按要求分批交货，具体时间配合总包进度。安装工程：按照招标人要求，每批次2个月内安装完毕且配合总包进度。  
招标范围：项目所需电梯设备供货及安装、调试、验收、保修。  
标段划分：1个  
质量要求：按国家和行业验收规范一次性验收合格  
安全要求：合格  
3.投标人资格要求  
3.1投标人须具有合法有效的企业营业执照；  
3.1.2本次招标要求投标人具有：  
(1)具有独立法人资格且为投标产品的制造商或代理商（代理商参加投标的必须有制造商对本项目的唯一授权书）；  
(2)投标产品的制造商必须具有国家质量监督部门颁发的特种设备（乘客电梯）A级的制造许可证证书；  
(3)投标人具有国家质量监督部门颁发的特种设备（乘客电梯）产品的B级及以上等级的安装维修许可证。  
3.2本项目接受联合体投标，联合体牵头人必须是电梯制造商或代理商，联合单位仅限电梯安装单位。  
3.3其他要求：  
(1)投标人无不良行为记录（不良行为记录界定的范围为：国家、浙江省、宁波市相关行政主管部门通报停止投标活动且处在被停止投标期间内）；  
(2)投标人及其法定代表人经宁波市人民检察院查询近五年（2011年7月1日至至今）无行贿犯罪记录。投标人应在2016年11月15日16时00分之前，将招标文件中《查询申请书》填写完整并盖章（并附投标人营业执照副本、组织机构代码证、法定代表人身份证复印件，复印件加盖公章，如投标人已办理五证合一的可不附组织机构代码证）交至招标代理人处，若投标人逾期未提交的，视为放弃投标，其投标将被拒绝。  
4.招标文件的获取  
4.1凡有意参加投标者，请于2016年10月28日到2016年11月15日16:00（以下载成功时间为准）在宁波市公共资源交

易中心网站（http://www.bidding.gov.cn）下载招标文件。  
4.2已组成联合体投标的，联合体所有成员均须办理宁波市公共资源交易证，由联合体牵头单位购买招标文件，并在系统内登记联合体所有成员完整的单位名称。  
4.3招标文件下载费用人民币壹佰元。  
4.4招标文件质疑截止时间：2016年11月9日16时00分，建议投标人在招标文件质疑截止时间前下载招标文件。  
4.5如有补充的招标文件请关注本网站，自行下载，不另行提供纸质版补充文件。  
4.6有意参加投标的交易单位在网上自行下载招标文件前，须先办理《宁波市公共资源交易证》。详情请登录宁波市公共资源交易交易中心网站（http://www.bidding.gov.cn）查阅办事指南中《关于启动网上办理宁波市公共资源交易证的通知》。  
4.7《网上下载标书系统操作手册》详见宁波市公共资源交易交易中心网站“资料下载”栏（咨询电话：0574-87187966陈工）。  
4.8有关本项目招标的其他事项，请与招标代理机构联系。  
4.9未在网上下载招标文件的单位，其投标文件不予受理。  
5.投标保证金  
5.1金额：人民币贰拾捌万元整。  
形式：银行电汇或银行转账支票直接缴入以下账户；  
收款人：宁波市建设工程招标投标管理办公室保证金专户  
开户银行：华夏银行宁波分行  
银行账号：6130200001819100058001。  
5.2提交截至时间2016年11月15日16时00分（北京时间，以资金到账时间为准），退还时间详见示范文本“投标人须知”第3.6.7条，联系电话：0574-87187310（招标办财务室）。  
6.投标文件的递交  
6.1投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2016年11月18日9时30分，地点为宁波市公共资源交易中心（宁波市宁穿路1901号市行政服务中心四楼，具体受理场所安排详见电子指示屏幕）。  
6.2逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。  
7.招标公告的发布  
7.1时间：2016年10月28日至2016年11月15日。  
7.2媒介：本次招标公告在宁波日报、宁波市公共资源交易交易中心网站（www.bidding.gov.cn）上发布。  
8.联系方式  
招标人：宁波建工工程集团有限公司  
招标代理人：宁波欣达建设项目管理有限公司  
地址：宁波市江东区星海南路8号涌金大厦6楼  
联系人：屠世快  
电话：0574-87375708  
传真：0574-89077720