

几经波折，金港物业同意退管孔雀小区

住建部门：物业公司如不配合退管将被处罚

□记者 边城雨

本报7月22日、23日、24日连续报道的《孔雀小区居民最近有些烦 问题出在：老的物业公司不愿退，新的物业公司进不来》内容，昨日取得了关键性的进展。在昨天上午举行的新一轮沟通会上，老物业金港物业管理有限公司相关负责人同意退管，并达成了初步的意向性协议。



昨日进行的协调会上，金港物业终于同意退管。记者 边城雨 摄

金港物业同意退管

昨天上午10时，街道物业站、江东区物业办、社区居委会、社区民警、物业公司等坐在一起开了一个协调会，进一步商量老物业的退管问题。金港物业管理有限公司派来的代表态度有了很大的转变，首先表态愿意退管，但提出了三点要求：一是要给一个缓冲期，因为牵涉到人员安排等问题，需要时间来解决；二是让业委会出具一张物业服务到什么时间的有效证明，以方便在退

管前把物业费收上来；三是已经产生和垫付的物业费，双方有证据证实的，请业委会付清。

孔雀社区业委会的张主任表示同意以上三点，等双方接下来经过协商后再签订一个退管协议。在退管之前，还要对物业做一个审计，这样更方便清算以前的账目等。双方还商定了，在缓冲期内，物业要认真负责，把小区管好，对于一些急需修复的项目，还要请他们经过双方确认后修复。

“我们对孔雀小区还是有感情的，毕竟服务了这么长时间。这里面有很多问题很复杂，现在什么也不说了。既然退出了，我们在最后的时间里一定好好为居民服务。”金港物业管理有限公司的代表在会上有些动情地说。

“本来是正常换个物业，没有想到会这么难。谢谢宁波晚报的持续关注。”会后，孔雀社区业委会主任张惠平紧紧握住记者的手说。

物业如不配合将被处罚

江东区住建委物管办的刘姓负责人对记者说，对于金港物业拒不退出孔雀小区一事，他们也正在收集材料，准备作为不良信息上报到市住建委。据记者了解，这对于物业企业来讲，是一个较重的处罚。

《宁波市物业管理项目服务退出暂行办法》专门对物业管理项目服务退出进行了相应的规范。《办法》明确了业主“炒”掉物业、物业主动“退管”等具体程序。《办法》还明确，不管是业主“炒”了物业还是物业主动“退管”，在新物业公司到位后，对于业主欠交的物业费，原物业公司可依照原合同约定，委托新的物业公司代为收取，也可自行向业主收取或通过启动辖区物业服务纠纷快速处理机制协调解决，调解不成功的可通过司法途径解决。新物业公司应为原物业公司收取欠交物业费提供帮助，但原物业公司不得以业主欠费为由拒绝办理移交。

不过，为保证物业服务的连续、稳定和业主的正常生活秩序，该《办法》要求业委会或建设单位

慎用辞退权，在四种情况下不得要求物业“退管”。其一，物业项目尚未交付或投入使用的，建设单位或物业公司不得擅自提出终止前期物业服务合同，退出物业管理项目；其二，在前期物业服务合同期内，建设单位不得以返还或部分返还前期物业服务费为条件，要求物业公司退出物业管理项目；其三，同一地块分期开发建设的项目，在业委会尚未全部建立或增补前，业委会不得要求物业公司退出物业管理项目；其四，在物业服务合同期内，未经专有部分占建筑物总面积过1/2的业主且占总人数过1/2的业主表决通过，业委会不得擅自决定，要求物业公司退出物业管理项目。

刘姓负责人还表示，如果金港物业配合退管，他们就会暂缓处理。如果还和以前一样，对该公司的处罚仍将进行。

本报的报道也引起了其他小区业委会的关注。本周六，全市数十家小区业委会的成员将自发聚在一起，共同探讨应对“赖着不走”的物业。

宁波市机动车驾驶培训市场投资预警公告

为加强行业发展，引导社会资金理性进入驾驶员培训市场，根据国务院办公厅转发公安部、交通运输部《关于推进机动车驾驶人培训考试制度改革意见的通知》（国办发〔2015〕88号）文件精神，现发布宁波市机动车驾驶培训市场投资预警公告，供广大投资者参考。

一、驾培行业现状

截至2016年6月30日，全市共有驾培培训机构112家。从区域分布来看，112家驾培机构中，海曙8家，江东8家，江北12家，镇海6家，北仑12家，鄞州18家，余姚11家，慈溪16家，奉化10家，宁海6家，象山4家，大榭1家。

全市共有教练车辆5818辆，年培训能力达30万余人。其中，海曙598辆，江东680家，江北637家，镇海222辆，北仑405辆，鄞州706辆，余姚658辆，慈溪

783辆，奉化414辆，宁海366辆，象山274辆，大榭75辆。

从近年报名培训量走势情况来看，全市报名培训量自2014年达到历史新高33.8万人后，开始呈现下行趋势。2016年下降趋势进一步明显，1至6月，全市报名培训量同比去年同期下降了15.76%，部分驾培机构面临着生源不足、教练车闲置的现象，宁波驾培市场呈现出供大于求、行业竞争加剧的市场格局。

2011—2015年全市报名量与教练车数量对比

年份	2011	2012	2013	2014	2015
报名量(人)	30.03	29.1	25.4	33.8	27.8
同比(%)	15.2	-3.09	-12.7	33.07	17.75
教练车(辆)	4665	4987	5382	5465	5658
同比(%)	11	6.9	7.9	1.5	3.5

2016年1—6月各县(市)、区报名培训量情况表

区域	海曙	江东	江北	镇海	北仑	鄞州
报名量(人)	15591	15777	13853	6539	11819	17019
同比(%)	-19.17	-23.69	-21.89	-3.04	-0.32	-14.06
区域	慈溪	余姚	奉化	宁海	象山	大榭
报名量(人)	24617	18337	8285	9910	7472	2174
同比(%)	0.63	-20.11	-33.47	-17.85	-21.72	1.78

二、市场风险要素警示

基于当前宁波驾培市场现状，在市场日趋饱和，宏观经济面临结构调整、行业竞争加剧的大背景下，建议拟筹建驾培机构的投资者做好如下风险要素评判。

(一)投资要求提高

根据《机动车驾驶员培训管理规定》和国家标准《机动车驾驶员培训机构资格条件》(GB/T30340-2013)、《机动车驾驶员培训教练场技术要求》(GB/T30341-2013)中关于开设驾培机构的规定和条件

要求，新办一所驾校在场地、设施、设备及人员等方面比以往有很大程度的提高，投资成本明显加大。在当前培训能力充足、市场趋于饱和的情况下，新办驾校面临着不小的投资风险。

(二)行业价格竞争激烈

从驾培市场供需情况来看，宁波驾培市场培训能力已经呈现供大于求特性，驾培行业买方市场基本形成，驾培机构相互

争抢生源而展开的竞争日趋加剧，驾培行业平均利润率在一段时期内将持续下滑。

(三)市场需求萎缩

从目前市场学员构成情况来看，宁波70%以上的学员均为非宁波籍学员，个别县(市)、区如北仑，非宁波籍学员比例甚至超过80%，这部分学员尤以外来务工人员

员为主。受国家宏观经济下行的影响，宁波外来人口呈现出负增长态势，对驾培市场生源影响较大。

(四)驾考改革的影响

随着驾培行业改革的持续深入，驾考政策不确定性因素在增加。如，2016年4月1日，公安部门推行自学直考，允许符合条件的人员通过自学直接申请驾驶证考试，分流了部分驾培市场需求。又如，7月1日，公安对申请驾照的外来人口报考做出限制，要求申领驾照的外来人口必须居住半

年以上等，也会对部分市场需求形成抑制。而且，随着驾考改革的深入，不排除后续相关政策继续推出的可能性。

有鉴于此，建议拟在宁波申办驾培机构的投资者，充分做好市场的调查研究，全面长远评判投资风险，谨慎投资，避免造成投资损失。