

再优越的大厦地段，也离不开优秀的管理和安全的设备设施及系统

——关于新一届业委会的建议和各位业主的倡议

尊敬的南京市秦淮区五老村街道及新街口商业社区：

尊敬的南京市新街口地段隆盛大厦各位业主、业委会：

本人系隆盛大厦 706、707、806、2111、2701~2707 共 11 套 1620 m² 业主，也是八位差额选举新一届业委会候选人之一。本人曾自我介绍：“作为筹备成员，愿把 38 年商海积累的管理思路，呈献给业委会管理隆盛大厦”、“作为候选人，是来跟各位邻居交朋友的，如果成为业委会一员，配合主任做好能够做好的工作”。

在此，本人申明：为做好与业委会同一目标的工作，本人放弃新一届业委会候选人资格，退出新一届业委会选举。

本人同时承诺：若业委会就隆盛大厦空调、消防等设备设施及系统进行更新，我以双倍交付持有 11 套 1620 m² 的分摊费来倡议各位业主出资。本承诺至 2031 年 12 月 31 日有效期期满即止。

对隆盛大厦的未来，本人作了一次认真思考，现提出以下建议和倡议，请街道、社区及各位业主、新一届业委会批评指正。

隆盛大厦所处新街口的地段优越，但楼龄近 20 年，空调、消防等设备设施及系统陈旧落后，年复一年、日积月累影响着每一家租客的每一日经营，迫使每一位业主持持续以降租应对。其影响不仅及于每一家租客，扩散在市场是隆盛大厦品质和价值的劣评。

大厦不说话，业主熬日子。但租客会说话，买家会止步。

各位业主是熬到法规强制更新，还是适时更新？一旦市场形成“隆盛大厦陈旧落后”的低品位形象，将来即使再投入成倍资金去更新，也难挽回本不该出现的租价、售价下跌；相比周边楼

宇，隆盛大厦若不断贬值，最终仍由各位业主为无人承租、无人购买买单，拖欠物业费随之上升，造成业主、物业公司双输局面。

业委会加强管理、业主投资更新，直接关系到隆盛大厦租金能否与周边楼宇保持合理水平，关系隆盛大厦会不会在岁月里贬值，优越地段的隆盛大厦能否成为我们共同引以为傲的优质资产。

为此，建议新一届业委会：

1、依法依规挖掘增加公共收益的可能。公共收益项目、收支应定期列账公示，并接受制度化监督竞标及使用的全过程。

2、制订适时更新空调、消防等设备设施及系统的方案，供各位业主考量，在条件成就时提交业主大会决定，并及时组织实施。

3、隆盛大厦一流的硬件条件也是一流物业公司所看重的服务机会，招募能够实现“物业服务收费商机与分担更新责任相衔接”的物业公司参与竞标。给予在约物业公司优先并额外优待的继续服务机会，比照竞标物业公司的额外优待由业主大会决定。

4、就公共收益、专项维修资金、空调、消防等事项进行市场比照，对照《民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《南京市住宅物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》、建筑安全等政策法规，帮助在约物业公司提升服务及对应收费相匹配，**协商完善在约物业服务合同，专人负责物业服务合同履行。**

4.1 物业有合理收入、业主有合格服务：物业费应收尽收、欠费区分有无正当理由；增值服务公开透明，由业主自愿选择；提升服务应可考核，包括空调、消防设备维保、漏雨维修、投诉响应、账目公示、季度评价等。不能以欠费对抗服务，也不能以服务差为欠费找理由。对因物业违约、服务争议等有正当理由的欠

费，应允许业主依法依约举证说明；对无故拖欠，依法依约催缴。

4.2 建立物业服务人与业主（服务享有方）争议的调解机制：作为同处隆盛大厦、存在利害关系的相关方，如发生争议，倡导依据二十届三中全会纳入社会治理制度的“枫桥经验”自治、法治、德治相结合的治理精神，消除误解，维护各方声誉，及时申请街道或社区指导、主持人民调解，邀请相关职能部门进行行政调解，并参与法院诉前调解。可先就业主在各个场合反复反映的物业公司有关问题，依据物业服务合同组织召开物业服务与收费争议调解会，邀请街道或社区指导、主持，形成依法化解物业服务与收费争议的调解案例。

5、就业主反映的涉嫌违法建筑和欠缴维修资金线索，提请政府相关部门核查，并向各位业主说明核查结果，避免误传，维护相关业主声誉。若经政府相关部门认定确有违法建筑和欠缴维修基金情况，既要协助业主向政府相关部门补办合规建筑物文件，也要依法处理涉嫌违法建筑物产生的相关收益，更要依法催缴欠缴的维修基金。如经政府相关部门认定涉嫌违法建筑相关收益不属于合法收益，应单独核算，向全体业主作出交代，并按业主大会决定或政府相关部门意见处理。

5.1 相关建筑物是否涉及违法建设、具体面积多少，应以测绘结果和政府相关部门认定为准；欠缴专项维修基金的具体金额，也应政府相关部门核查及专户管理单位核算结果为准。

5.2 希望确有违法建筑物和欠缴维修基金情况的业主，主动向业委会提供审批、建设、投资、缴费和收益资料，争取业委会协助补办合规手续；不能补办的，主动请求政府相关部门指导自纠。

尽快提供欠缴维修基金具体金额的证明，及时补足。以此争取业委会根据自纠和补缴情况向业主大会或政府相关部门作出说明，取得业主大会或政府相关部门在裁量权范围内谅解减免责任。

5.3 提请政府相关部门依法督促相关业主主动自纠，避免被动整改。损害隆盛大厦的信誉，就是损害我们每一位业主的信誉。

为此，倡议各位业主：

1、正视隆盛大厦更新所需资金及维修基金不足的挑战，认真考量新一届业委会履职应当提交的空调、消防等设备设施及系统非维修维护性质的整体更新方案，作出适时出资更新的决定。

2、推荐能够实现“物业服务收费商机与分担更新责任相衔接”的物业公司参与竞标。

3、业主大会决定随机选派落选的业委会候选人监督公共收益和维修基金竞标收支、竞聘物业公司及服务合同履行全过程。

最后，恳请街道及社区在条件成熟时的换届工作中，指导各位业主行使保障自身基本物权的业主权利——选举业委会委员、副主任、主任，讨论隆盛大厦利害关系人之间诉争的败诉者是否不宜参选业委会，现行差额选举是否进升到业主一人一票的普选。

我希望，也相信，在街道及社区指导下，新一届业委会一定能把隆盛大厦带向管理更规范、资产更保值、邻里更团结的方向。

让我们齐心协力，用优秀的管理、适时的投资，适合业主群体的业委会选举规则，撑起隆盛大厦更长远的未来！

隆盛大厦的信誉，就是我们每一位业主的信誉！

业委会候选人张念慈：



2026年10月23日