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：

尊敬的隆盛大厦各位业主、新一届业委会：

本人张念慈，系隆盛大厦706、707、806、2111、2701～2707共11套、建筑面积1620㎡、占隆盛大厦53,422㎡ 3%的业主，也是业主委员会（下称业委会）换届筹备组成员、候选人（附件1）。

自荐介绍："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，是与各位邻居交好朋友。如果成为业委会一员，将配合主任做好能够做好的工作"。

为不负各位自荐筹备人、候选人对我的信任和期望：

本人现在声明：不再作为新一届业委会候选人参加本届选举，按选举规则办理退出事宜；转为倡议各位业主依法设立业主监事会（下称业监会），设置业委会、业监会全职秘书职位。

本人同时承诺：在业委会依法形成隆盛大厦空调、消防等设备设施及系统更新方案，且该方案与本人上述目标一致并经业主大会依法表决通过的前提下，本人就名下1620㎡应分摊的更新费用两倍缴付，其中应分摊部分履行法定义务，等额超出部分专项捐赠用于更新事项。专项捐赠不增减其他业主依法依约应承担的分摊义务。本承诺有效期至2031年12月31日止；具体支付、管理和使用办法，由业主大会依法决定。

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

大厦不说话，业主熬日子。但租户会说话，买家会止步。各位业主是熬到法规强制更新，还是适时更新永驻一流？

隆盛大厦所处新街口地段优越，但楼龄超 20 年，空调、消防等设备设施及系统陈旧落后，年复一年影响着租户日常经营，迫使业主持续以降租应对。其影响不仅及于租户，还会在市场中形成对隆盛大厦品质和价值的负面评价。设备陈旧和管理松弛若长期得不到改善，最终可能反映为租金、售价下行和物业费收缴困难，形成业主、物业服务公司双输局面。

业委会加强管理、业主适时投资更新，直接关系隆盛大厦租金能否与周边楼宇保持合理水平，关系隆盛大厦能否保值，关系优越地段的隆盛大厦能否成为业主共同引以为傲的优质房产。

为此，建议新一届业委会:

1、制订设备设施适时更新方案。按更新触发标准、论证程序和资金筹措顺位，制订空调、消防等设备设施及系统更新方案，供业主有充足时间进行周边楼宇比照和考量，避免拖到法规强制更新时被动投入。资金筹措顺位建议为：维修基金→公共收益中可用于设备更新的部分→物业服务合同约定的分担部分→业主按专有部分面积分摊→业主自愿专项捐赠（捐赠不增减其他业主法定和约定义务）。具体以法律法规和业主大会依法决定为准。

2、依法挖掘公共收益，规范列账和公示。公共收益项目、收支应列账，每年向业主公示 1 次以上；公共收益挖潜方案应附法律依据说明和收益测算，经业主大会依法表决后实施。

3、储备合格物业服务竞标对象，研究更新责任分担方案。

3.1 在《业主委员会工作规则》中明确：在业主大会确定的选

聘方案框架内，业委会可以先行开展市场接触和条件摸底，形成3家以上合格物业服务公司的储备名单和比较报告；正式选聘决定仍须提交业主大会表决。

3.2 筛选并储备 3 家以上在约物业服务公司同品位及以上的竞争主体，形成可比较的竞标物业服务公司池和条件比较报告，同步研究顺位顶替的合同条件，以便合同内物业服务公司重大违约、无法履约等情形出现时，候补物业服务公司能顺利进补。

3.3 给予在约物业服务公司优先续聘机会，拟订比照竞标物业服务公司的续聘优待，提交业主大会讨论、调整、通过。

3.4 让竞标物业服务公司共同确认设备设施更新的底标要素；在首用维修基金后，测算公共收益最大空间能够实现的金额，以及物业服务公司愿意在“物业服务收费”与“分担更新责任”相衔接框架下承担的部分。以这两个数字为基准，完成制定“物业服务收费与分担更新责任相衔接”的招募方案，作为物业服务选聘方案的实质性条款，经业主大会依法表决后写入物业服务合同。

4、完善在约物业服务合同，加强履约监督，建立争议调解机制。就公共收益、维修基金、空调消防等事项进行周边楼宇比照，对照相关政策法规，帮助在约物业服务公司提升服务与其收费相匹配，协商完善在约物业服务合同，并专人负责合同的履行监督。

4.1 物业服务公司有合理收入、业主有合格服务。物业费应收尽收，欠费应区分有无正当理由；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。对因物业服务公司违约、服务争议等有正当理由的欠费，帮助业主依

法依约举证说明；对无故拖欠，协助物业服务公司依法依约催缴。

4.2 建立物业服务人与业主争议调解机制。倡导依据“枫桥经验”自治、法治、德治相结合的治理精神，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。可先就业主反复反映的物业服务问题，依据物业服务合同申请并积极配合街道或社区组织、指导、主持物业服务与收费争议调解会，形成化解争议的调解案例。

5、依法维护业主共同利益

就业主反映涉及违法建筑物、欠缴维修基金、侵占欠付公共收益等损害业主共同利益的线索，进行调查或提请政府相关部门核查，并向业主说明核查结果，避免误传，维护相关业主声誉。

若经政府认定确有损害业主共同利益行为，既要协助相关业主请求政府给予自纠机会，根据自纠情况向业主大会或政府作出说明，争取在裁量权范围内减免责任；也要依法处理损害业主共同利益产生的收益。如认定该收益不属于合法收益，相关业主应向全体业主作出交代，并按业主大会决定或政府意见处理。

对自纠不能的，提请政府相关部门依法督促相关业主自纠，仍不自纠时，依据政策、法律法规，完成行政和司法维权程序。

5.1 依法核查涉嫌违法建筑物线索。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认定为准。帮助确有违法建筑物的业主核对若有的审批、建设、投资、缴费和收益资料，并协助相关业主请求政府相关部门补办合规手续；不能补办的，协助相关业主整改。

5.2 依法核查涉嫌欠缴维修基金线索。业主是否欠缴维修基金，

应以政府核查及专户管理单位核算结果为准。帮助确有欠缴维修基金的业主核对欠缴金额，督促相关业主及时补足。

6、依法保障一规约二规则及运行制度先进性。恳请街道及社区引导各位业主、指导业主大会讨论设立业主监事会，研究设置业委会、业监会全职秘书职位；率先推行政府认可或推广的网络投票、电子表决（如“南京阳光物业”平台议事决策模块），与纸质投票、现场唱票计票并行；若有政府许可，由业主大会在当选委员中选举主任、副主任。保障选举、隆盛大厦更新和物业服务公司选聘等事项，充分体现业主意愿的广泛性。

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适时整体更新方案，作出适时出资更新决定。

2、向业委会推荐与在约物业服务公司同品位及以上的、有意竞标“物业服务收费与分担更新责任相衔接”的竞争主体。

3、支持设立三名以上的业监会，监督业委会履职。

4、支持设置业委会、业监会全职秘书职位。职位设置、职责和薪酬应经业主大会依法决定并写入一规约二规则及运行制度。

本人希望，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、房产更保值、邻里更团结的方向。让我们齐心协力，用优秀的管理、适时的投资和适合业主群体的一规约二规则及运行制度，撑起隆盛大厦更长远的未来！

请关注后续--隆盛大厦的信誉，就是我们每一位业主的信誉

（以下无正文，为本建议倡议的签署部分）

新一届业委会候选人张念慈：张念慈

2026 年 10 月 30 日

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的附件 1

新一届业委会各位自荐候选人投票记票写字板

