隆盛大厦的信誉，就是我们每一位业主的信誉

--认同理念目标方案捐资出力认领任务业主一致行动的竞选倡议的附件 2-2

业监会设置方案征询稿

尊敬的五老村街道及新街口商业社区、各位业主、物业服务公司：

本征询稿为《建议倡议》及《一致行动倡议》的配套方案，前述两文已载明事项不再重复。本文只就业监会“要不要设、怎么设”征求各方意见。

一、设立业监会的法规依据

《南京市住宅物业管理条例》（2024 年修正版）第二十六条规定，业主大会可以根据工作需要设立业主监事会。

二、每位业主可实时查看物业费和公共收益纳入共管账户的每一笔收支等先进规则保障广大业主权益

1、执行和监督并行在南京已有先例

链接 https://www.jntimes.cn/jsdt/nj/202504/t20250418_8477830.shtml，2025 年 4 月，南京江宁区横溪街道美的雍翠园小区召开首届业主大会，在选举业委会的同时同步组建了业主监事会，明确“业委会监督物业、监事会监督业委会”，形成执行、监督、服务三方各司其职的格局。这说明，监督机构应当在制度建设阶段就同步规划，而不是等业委会出了问题再被动补救。

2、物业服务酬金制在南京让业主可实时查看每一笔收支

酬金制的基本逻辑是：物业费与公共收益归全体业主共有，物业公司只拿固定酬金，钱花在哪里、花得对不对，让业主可实时查看每一笔收支是关键。

链接 https://www.jntimes.cn/jsdt/nj/202011/t20201109_

6867219.shtml，浦口区沿江街道的天润城十三街区，2016年以前物业费收缴率不足20%。业委会成立后，在街道指导下将“包干制”改为“酬金制”，定期公布财务收支明细，物业费收缴率后来常年保持在97%以上，业主投诉量从每年上百例降到个位数。

链接 https://shgz.nanjing.gov.cn/hyxhsh/sgfw/202505/t20250507_5141858.html，秦淮区朝天宫街道的中兴新村等小区，试点了“阳光信托”模式，把物业费和公共收益纳入共管账户，**业主可实时查看每一笔支出。**

三、向各方征询有待明确的事项

1、隆盛大厦是否选择物业服务酬金制？

2、隆盛大厦如果实施酬金制，是否需要将“合同履行监督”与“物业费支付审批”这两项职能，从业委会执行职能中分离出来，由业监会与业委会分职并行、共同对业主大会负责？

3、隆盛大厦2005年竣工至今已21年。请大家回顾历届业委会和物业服务公司管理隆盛大厦和业主公共收益过程及现状，就隆盛大厦是否需要设立业监会提出明确意见。

期待广大业主早日形成共识：用先进规则管人管事，适时、遂步、遂项将市场早有、政府宣传的先进规则逐步纳入一规约二规则及运行制度，尽早汇聚《一致行动倡议》的业委会、业监会各七位业主，恢复和维护隆盛大厦在周边楼宇中的信誉。

（以下无正文，为本征询稿的签署部分）

一致行动倡议人张念慈（占隆盛大厦面积3%）：张念慈

2026年11月11日