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

尊敬的南京市秦淮区五老村街道及新街口商业社区、各位业主：

本文（下称《一致行动倡议》）为《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》（下称《建议倡议》）的续篇。

鉴于《一致行动倡议》未获本届六位候选人应诺：本人已于2026年10月23日起通过微信向拟选业主委员会（下称业委会）、物业服务公司等相关人士提交书面声明，表示退出本届选举，并拜访听取意见后，采纳了换届筹备召集人“选完再退出”“如选不上就不存在退出”的意见处理。

因物业服务公司阻扰导致本人无法正常履职：本人为履行筹备成员及公示候选人职责，委托代表了解业主诉求、介绍本人承诺过程中被物业服务公司阻止，导致选举人和被选举人无法相互了解，本人因此没有投票依据，不参加本次选举会议。如本人意外当选，将申请辞去业委会委员职务，并配合完成后续程序。

本人确信：隆盛大厦需要的不是某一个能人，而是一群同理念共担当的人，并且有着同一个可验证的目标、同一份可追溯的责任、同一套可比较的方法。

本人承诺：捐赠《一致行动倡议》首届业委会秘书或业主监事会（如设立，下称业监会）秘书薪酬预算金额的一半，专项用于奖励秘书办理维护业主共同利益五项认领任务的具体事务（按考核结果评定奖励），有效期至2031年12月31日。

以下为一致行动的具体事项：

一、定义

1、一致行动业主：事先认同理念目标及实施方案，兼职捐资、全职出力、认领实施方案中至少一项任务的七位志同道合业主，一致行动，竞选下一届业委会。

2、恳请街道及社区、业委会：将《一致行动倡议》传达给业主，给各位业主在下一届业委会选举中多一种选择、多一份担当。

二、一致行动业主的一流理念、目标、方案、受检

1、**理念与目标：**一流投入、一流透明、一流全职人才执行与全职监督并行，恢复或维持隆盛大厦在周边楼宇中设备设施一流、物业管理一流、租户素质一流的信誉。

2、**方案：**一切建议在周边楼宇参照中检验，一切投入以换来一流设备、一流服务、一流租户为尺度，一切运行以法规为边界。

3、**受检：**接受业主及租户以设备故障率、维保响应时间、周边楼宇租金比价、租户投诉率、租户更换率等尺度检验。

三、一致行动业主捐赠额外更新和职位资金，不增业主负担

1、超出周边楼宇基准的设备设施及系统更新、全职业委会秘书、全职业监会秘书薪酬及费用所需资金，均由一致行动业主捐赠，或全职出力，不增减其他业主法定和约定义务。

2、一致行动业主按一届预算总额乘以各自专有面积除以业委会或业监会业主合计面积的金额，分别各自一次捐赠、逐年使用、剩余原路退回、不足继续捐赠。

四、一致行动业主认领《建议倡议》中任务

1、一致行动业主事先认领下表所列任务中至少一项，具体内

容详见《建议倡议》建议 1 至 5（即对在任业委会的履职建议）。

认领任务	任务完成标准
认领建议 1	**设备设施及系统更新：**完成制订设备设施及系统适时更新方案，供业主有充足时间进行周边楼宇比照、考量；推动将更新触发标准、论证程序和资金筹措顺位写入《管理规约》。
认领建议 2	**公共收益调查与公开：**完成公共收益现状和依法挖潜空间调查报告，逐项列明来源、合同依据、收支去向及可争取空间，向全体业主公开并接受质询；推动公共收益项目、收支列账并每年公示 1 次以上。
认领建议 3	**物业服务公司储备与选聘方案：**完成 3 家以上在约公司同品位及以上物业服务公司储备名单和条件比较报告；完成“物业服务收费与分担更新责任相衔接”招募方案，作为选聘实质性条款提交业主大会表决。
认领建议 4	**在约物业服务合同完善与监督：**协商完善在约物业服务合同，专人监督履约；推动服务与收费相匹配的考核机制及争议调解案例。
认领建议 5	**业主共同利益维护：**对违法建筑物、欠缴维修资金、侵占欠付公共收益等损害业主共同利益线索，依法调查或提请政府相关部门核查，协助自纠，必要时走完行政和司法维权程序。

2、当选业委会委员未启动或未完成认领任务的，接受年度履职评价和业主质询。

五、奖励秘书的考核工作范畴

1、业主意见、设备故障率、维保响应时间、租金均价、租户投诉率、租户更换率等记录汇总。

2、在遵照法规规范前提下完成以下报告：设备设施及系统比照周边楼宇的更新分析报告、公共收益现状和依法挖潜空间的分析报告、与在约物业服务公司同品级及以上的竞争主体储备名单及响应条件比较报告、在约物业服务合同市场比较报告。

3、建立线上账本和档案，保障业主随时查看共管账户中物业费、公共收益的每笔收支；收全历届业委会和物业公司管理大厦及公共收益的过程资料归档，达到政府管理和信息公开标准。

六、一致行动业主应诺《建议倡议》中倡议并补充承诺

1、对《建议倡议》中 4 项业主倡议一致应诺，不重复表述。

2、支持任务认领和年度履职评价，做到任务可追溯、责任可比较、结果可监督，接受年度检验。

3、候选人应如实向选举业主申明是否存在经生效法律文书或政府认定且未改正的损害业主共同利益行为，并承诺任职期内不作出损害业主共同利益的行为。

4、依据《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》《业主大会和业委会指导规则》及既有建筑安全等政策法规，分别适时、逐步、逐项将以下规则纳入《管理规约》《业主大会议事规则》《业委会工作规则》和业委会印章、档案、财务等运行制度（下称一规约二规则及运行制度）。

4.1 业主可线上随时查看共管账户中物业费、公共收益的每笔收支，也可随时查阅历届业委会和物业公司管理大厦及公共收益全过程的档案资料。

4.2 当主要设备设施及系统接近设计使用年限、年度故障率达到一定阈值，或维保成本超过更新分摊成本一定比例时，明确更新触发标准、论证程序和资金筹措顺位。

4.3 超出周边楼宇基准更新、设置全职业委会秘书和全职业监会秘书所需资金，经业主大会决定设置职位及职责、薪酬、考核奖励后，均由一致行动业主各自捐赠，力争比周边楼宇的更新周期短，比同期更新的楼宇早半年完成。

4.4 对违法建筑物、欠缴维修基金、侵占欠付公共收益等损害业主共同利益事项，必要时启动并完成行政及司法维权程序。

4.5 业监会监督业委会事项：是否遵守一规约二规则及运行制度、政策法律法规；签订及履行公共收益、维修基金收支、物业服务等合同的全过程；对拟签约合同事先提示是否具有履约的客观条件，杜绝主观失信；每年对业委会委员作出履职评价报告。

4.6 在物业服务选聘方案中，前置写入竞标人共同确认的设备设施及系统更新底标要素和更新责任分担报价口径，使“物业服务收费与分担更新责任相衔接”成为合同实质性条款。

4.7 分权制衡的印章使用和财务收支审批规则。

六、隆盛大厦的信誉，就是我们每一位业主的信誉

这不是一句口号，而是一笔经济账。

1、每一分因设备陈旧和管理松弛而流失的租金，最终都可能由各位业主的租金减损及不动产价值来承担。

2、每一分有章法、有监督、有担当的投入，也终将回到每一位业主的租金增益及不动产价值里。

七、期待早日汇聚一致行动的业委会、业监会各七位业主

1、把这份倡议变成一份可执行、可监督、可问责的任期承诺。

2、请街道及社区适时、逐步、逐项指导选举和监督及运行规则完善，以先进规则保障广大业主权益。

八、业主租户信箱 longshengdashayezhuzuhu@long-teng.cn

（以下无正文，为本《一致行动倡议》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

呈报：南京市秦淮区住房保障和房产局

序号	日期	附件名称	页数
1-1	2026.10.22	隆盛大厦业主大会会议公告（候选人公示）	1
1-2	2026.11.04	代表张念慈履行换届改选成员及公示候选人职责了解业主想法和介绍承诺被物业服务公司阻止的事实经过	1
2-1	2026.11.11	全职业委会秘书设置方案及薪酬及费用捐赠征询稿	5
2-2	2026.11.11	业监会设置方案征询稿	2
3-1	1998.12.18	张家港卫生局证明	1
3-2	1996	宝钢函字（1996）第 014 号关于请求张家港市政府协助宝钢清欠的函	1
3-3	1997.04.29	宝钢函字（1997）第 016 号关于感谢张家港市委市政府对宝钢清欠工作支持的函	2