

如何让业主真正“当家作主”

解敏


新民眼

近日,法院判决中远物业公司返还中远两湾城小区全体业主4000余万元的消息引发高度关注。

中远两湾城作为上海内环内最大的小区,有12000多户居民,居住人口约5万人,人员流动性大,产权结构复杂。小区第三届业委会不仅“炒”了管理小区长达20年的前物业公司,还聘请律师和审计团队“清查”过往账目,并获得有力证据,最终将该物业公司“送上”法庭,为全体业主讨回公道。

网友评论说:物业服务一摊烂

账的大多,胜诉结果对缺乏有效监管的物业服务行业敲了警钟。同时也为中远两湾城业委会点赞。

现实生活中,业主或多或少都会遇到与物业管理发生矛盾,难以协商解决的情况。由于缺乏中间斡旋环节,多以业主的妥协告终。虽然业主可以行使权利,但由于不懂法或是个体维权成本较高,通常会选择隐忍。在这种情况下,成立小区业主委员会更有利于业主维护自身权益。在小区管理中,业委会如同一条纽带,一头维系着业主的利益和诉求,一头对小区物业管理形成制衡,对促进物业与住户之间的沟通发挥着积极作用。

业委会的权责义务在相关的法律法规中也有着明确规定,《民法典》第二百七十七条规定,业主可以设立业主大会,选举业主委员会。《上海市住宅物业管理规定》更加明确了业委会的成立流程、职责和义务,尤其是规定了业委会与物业之间的权责关系。

然而,实际操作中,成立业委会并不是件容易的事。由于业委会属于民间性质的社会组织,是基层社会治理中的新型主体。“身份”模糊,名不正则言不顺。有的小区即使成立了业委会,关键时刻依然不知由谁来“出头”。再加上业委会成员大多是兼职,对物

业管理的专业性并不熟悉。不少业主凭借一腔热血加入业委会,开展工作时才发现要与物业、开发商、业主、居委会等多方打交道,千头万绪、举步维艰,想干好非常难,热情往往很快熄灭,令业委会最终形同虚设。更有尚未成立业委会的小区,始终缺乏有效渠道与物业开展沟通,使得小区自治最终成为一句空话。

小区管理是城市治理的神经末梢,安居问题关乎千家万户,每个业主也都有相应的责任和义务。小区的建设不能以牺牲业主的合法权益来实现,而应该更多从共治、共建、共享的角度出发,保障

每个业主的权利。建立良好的业委会产生机制、成立合格称职的业委会,能够为业主争取更多合理权利,最终达到小区自治、和谐稳定的状态,确是当务之急。

上海还有不少小区正探索通过党建引领进小区、吸纳律师等专业人士加入业委会组织等方式,调动各方力量参与到社区自治建设中,不断提升居民的幸福感和满意度。此番“上海最牛业委会”的胜诉或许能提供一个可借鉴的范本。通过业委会来督促小区的物业更加专业化、规范化,让物业有所作为,更好地服务业主,让业主有真正“当家作主”的感觉。

上海重大工程一季度稳步推进

重点聚焦落实国家战略 不断改善社会民生

本报讯 (记者 裘颖琼)2023年,上海市重大工程安排正式项目191项,涉及总投资约1.7万亿元,其中年内计划新开工项目15项,建成项目26项,全年计划完成投资超过2150亿元,比2022年计划数增长7.5%。据初步梳理,今年一季度,上海安排重大项目约为160项,一批批国家重大设施、产业标杆项目、民生工程正在稳步推进。

今年,上海排定的191项重大工程在侧重点上,将聚焦落实国家战略、支撑重点区域发展、不断改善社会民生、持续推进城市建设等领域。

● 科技产业领域

重点推进建设国家大科学装置,打造集成电路、生物医药、人工智能等三大先导产业,共安排项目77项,年度投资计划约816亿元。其中,在建69项,包括硬X射线自由电子激光、张江实验室、CR929宽体

客机研发、中芯临港、联影医疗、商汤人工智能算力平台、华为上海基地等;计划新开工8项,包括磁-惯性约束聚变能源系统关键物理技术项目、江丰临港电子专用材料产业化、中航凯迈红外探测器基地、大信·中信海直华东无人机基地、庄臣中国制造工厂、华谊合成气、上海陕煤研发基地、北外滩核心区功能提升等。

● 社会民生领域

继续提升民生保障水平,聚焦与市民切身相关的教育、医疗卫生建设,共安排项目27项,年度投资计划约112亿元。其中,在建25项,包括上海交大医学院浦东校

区、上海市公共卫生临床中心应急医学中心、五个新城三级综合性医院(瑞金北院二期、市一南院二期等)等;计划新开工2项,包括复旦大学附属中山医院国家医学中心、复旦大学附属眼耳鼻喉科医院浦江院区二期工程。

● 生态文明领域

全面提升城市生态环境品质,精心规划建设“一江一河”沿岸公共空间,共安排项目17项,年度投资计划约130亿元。其中,在建16项,包括竹园污水处理厂四期、世博文化公园、黄浦江-苏州河两岸地区公共空间建设等;计划新开工白龙港污

水处理调蓄工程。此外,打包项目重点绿化项目中,普陀区苏州河岸边公园二期、青浦区上达中央公园南园、闵行区上海未来之舟公园等5个单体工程也将计划年内开工。

● 城市基础设施领域

保障城市能源供给及运行安全,持续提升综合交通服务水平,全面提升城市现代化水平,共安排项目62项,年度投资计划约964亿元。其中,在建58项,包括上海LNG站线扩建、500千伏输变电、浦东国际机场四期扩建、沪渝蓉高铁上海段、市域线机场联络线、长江水源地水厂深度处理工程等;计划新开

工4项,包括G15公路嘉金段改建、S16崑川高速、罗泾港区集装箱码头改造、外环东段改建等。同步加强市域线南枫线、轨道交通15号线南延伸、沪松公路快速化等重大项目前期工作,进一步支撑五个新城等重点区域建设发展。

● 城乡融合与乡村振兴领域

推进新型城镇化和乡村振兴战略,持续推进崇明世界级生态岛建设,共安排项目8项,年度投资计划约128亿元。包括郊区污水处理污泥处置、郊区垃圾资源化利用、崇明世界级生态岛建设、沪南公路(G1503-康花路)改建等。

抢订单 抓市场 扩产线

沪上科技企业抢跑新赛道

海外员工组团到上海参加公司内部培训,成立仅一年半的初创新秀即将迎来新产品的大规模量产,类似“ChatGPT”的人工智能应用已被运用在工业设计领域……时不我待,抢占先机,聚焦机器人、新能源汽车、智能设计等新赛道,沪上科技企业铆足干劲加速奔跑。

“大家对今年的协作机器人市场非常有信心,我们今年将进一步加快拓展应用场景。”节卡机器人副总裁常莉介绍,节卡机器人已经在全球部署了逾万台机器人,灵活高效地服务于汽车、电子、半导体等全球知名品牌的生产线,还入驻新商业消费场景,成为新业态的流量密码。“目前,

来自亚太、欧洲等地的海外团队已分批到上海参加培训,针对客户的培训课程也是开课即秒光,非常抢手。”

在闵行马桥人工智能创新试验区,新业态、新经济的碰撞更加热烈。成立于2021年7月的上海利氟科技有限公司,聚焦于汽车智能化核心技术之一的线控底盘领域,利用上海的科技研发优势、区域产业集群效应,在短时间内实现新产品落地。“我们的制造中心去年年中顺利投产,今年两款线控制动产品将迎来大规模量产,还将布局全新产品线,完善线控底盘产品版图。”利氟科技联合创始人苏干斤介绍说。

同在马桥,上海设序科技有限公

司所处的研发设计软件赛道,是工业设计领域的“皇冠”,这顶“皇冠”上的“明珠”就包括设序所研发的CAD(计算机辅助设计)软件。“我们自主研发了一款‘计算引擎’,训练场景数据,只需要告诉它输入条件,AI会自动搭好模型,再用不断的训练学习去微调,让模型更准确,技术路线类似ChatGPT。”设序科技创始人兼CEO吴泳荣说。

据悉,上海马桥人工智能创新试验区已集聚创新企业2000余家,今后将成为上海市南部科创中心及智能制造高质量转型发展的新引擎和新名片。

本报记者 叶薇

中国投资者最青睐哪里?

上海仍是首选投资目的地

本报讯 (记者 杨玉红)上海仍是中国受访者在内地的首选投资目的地。全球知名商业地产服务和投资公司世邦魏理仕日前发布《2023年中国投资者意向调查报告》。

去年11月8日-12月2日,世邦魏理仕进行一项“2023年中国投资者意向”的调查,从投资意向、获青睐的物业类型及策略、投资目的地、另类

资产以及ESG(环境、社会和治理)等六大主要趋势分析投资者对于中国商业地产大宗交易市场的看法和策略偏好。

在投资目的地方面,调查结果显示,上海仍是受访者在内地的首选投资目的地,并在亚太区跨境投资目的地中位居第八。上海在新经济地产领域坚实的基本面、相对充裕的

可投资资产池是具备受投资者青睐的原因之一。对北京的投资意向比例位居第二。同时,投资者对大湾区的关注度显著提升,尤其是选择深圳为中国内地首选投资目的地的比例由去年的6%提高至15%。

据悉,随着消费复苏,近期,各大投行和国际机构均纷纷上调对中国2023年GDP增长的预期。



另眼观盛会 老外讲故事

《老外讲故事·另眼观盛会》百集融媒体产品 40

“喜欢上海的理由太多!”

鲍家恕 Josh Bobleby (美国)
上海艺术品博物馆
高级翻译顾问

中共上海市委宣传部
中共上海市委对外宣传办公室
中共上海市长宁区宣传部
新民晚报社
联合出品