

## 多维世界·专题

责任编辑:郭爽  
 微博:http://t.xinmin.cn/guoguo11  
 邮箱:9773859@qq.com  
 热线电话:22897276



## 本市《业主大会议事规则》示范文本修订

面增加了应当召开业主大会临时会议的事由,增加“电子投票”“线上与线下”的会议形式。其中电子投票指可以通过实名认证建立的业主微信群、微信公众号、微信小程序等表决;“线上与线下”则是可以通过多种表决形式并存的方式表决,增加了表决票的电子送达方式。调整已送达未表示意见的业主的表决票认定规则,新示范文本将已送达未表示意见的表决票分为视为未参与表决和视为参与表决两个选择。

关于业委会日常运作,新示范文本细化了业委会的职责,尤其是酬金制下或自行管理物业的情况下业委会的职责,明确了法人或其他组织业主,可以书面委托代理人参加业委会,并不限于法人的法定代表人或其他组织的负责人,明确了业委会委员资格终止的情形,尤其是非自然终止的情形下,业委会依法增补新委员后原委员资格终止的情况。规范了业委会日常会议制度和定期接待制度,强化了业委会信息公开制度,并且增加了业委会定期报告制度。业委会应当定期向居民区党组织,居委会报告工作,接受指导监督。

另外,新示范文本中进一步强调了业主大会、业委会应接受属地街镇、房屋行政管理部门、居民区党组织、居委会和相关行政管理部门的指导和监督,配合公安机关等,支持居委会工作,依法履行自治管理职责,并删除了关于“因客观原因不能及时换届改选的,在新一届业主委员会选举产生之前,原业主委员会继续履行其职责”的条款。明确在新一届业主委员会选举产生之前,全体业主授权居委会在属地街镇的指导和监督下,代行业委会职责。

## 律师:具体小区应因地制宜

在专业律师宋安成看来,本次《示范文本》的出台相较于前几次出台的示范文本,内容增加多,修改条款多,直面问题、针对性强。他认为,按照《业主大会议事规则》示范文本第六条之规定,其明确规定了书面征求意见、电子投票、集体讨论和线上线下结合4种形式的业主大会,且并不排除其它形式的业主大会。对每一种形式的业主大会作出了明确的操作规定,相较于2015年的主要规定通过书面征求意见方式召开大会的示范文本,可操作性明显提升。

同时,表决票送达方式和认定更为明确,方便小区业主大会召开。“在业主大会召开上有两大难题,一是前文所述的表决票送达问题,二是未收回的选票意见认定问题,在实务操作中争议都较大。在未回票的业主意见认定问题上,示范文本采用的是较为宽松的操作口径,根据该《示范文本》第八条,小区可以根据实际情况来确定,是否只要选票送达给业主,即可视为业主参与表决,同时可以将这部分业主的意见约定为:视为不同意,视为同意大多数业主意见或视为弃权。考虑到召开业主大会的可操作性,本律师相信大多数筹备组或业委会会选择‘视为同意大多数业主意见’,如此方可从一定程度上解决大型社区表决难的问题。同时,考虑到这一问题理论和实践均争议较大,各地的规定也有较大不同,示范文本明确业主同样可以选择如果业主未实际投票,即视为未参与表决,但是这一作法大大增加了业主大会表决的难度,他认为大多数小区不会选择这一作法。

“需要说明的是,对于业委会成立的业主大会,在小区业主大会议事规则尚未形成时,是否适用收到

选票视为参与表决,同时视为同意大多数业主意见,在实践中争议更大。”宋安成倾向于认为在小区尚未形成议事规则,也没有明确的法律规定可以这样认定情况下,应当将参与表决界定为实际回票为宜,一则与《民法典》的“默示规则”相吻合,二则更符合参与表决应为积极表态之本意。

他认为,新示范文本针对实务操作问题,丰富了其内容,实用性强,但对于每个小区而言,能否有效实施则在于以下两方面,一方面是业委会筹备组或业委会在参照适用时,应当根据小区的实际情况进行调整适用,不宜照搬照抄,比如说业委会权限界定问题每个小区不应完全一致;二是在实操中注意和其它示范文本配合适用,比如说业主委员会使用公共收益的权限问题,要符合上海市对公共收益管理的相关要求,也要与小区《管理规约》附件关于公共收益的约定使用要求一致;三是针对实操中的常见争议问题,应当细化约定,如电子投票问题,《示范文本》实际上给出了较为粗略的示范条款,具体到每个小区均需予以细化展开,以便操作。

丛合

近期,上海市城市管理精细化工作推进领导小组办公室发布《关于印发〈业主大会议事规则〉示范文本的通知》,正式发布了修订后的《业主大会议事规则》示范文本,并明确各房管部门、乡镇、街道办事处积极指导业主大会、业主委员会结合小区管理实际情况,及时制定、修改完善《业主大会议事规则》。

## 新变化:直面问题针对性强

本次发布的《业主大会议事规则》示范文本有什么变化?

在业主大会基本情况和议事内容方面,新示范文本在业主大会基本情况(小区建筑面积概况)中,增加专有部分地下机动车车位建筑面积、车位数的描述。细化“有关共有和共同管理权利的其他重大事项”的内容和表决要求。

在业主大会的召开及表决方

## 冷箱市场迅速增长

## IBOX Reefer 为集装箱冷链保驾护航

近年来,顺应创造高品质生活的需要,大量高品质的生鲜水果要进入中国市场,对冷藏集装箱的服务提出了更高要求。

自2020年以来,上海港大力推进冷藏箱堆存能力扩容建设,提升上海港冷藏箱接卸堆存服务能力。上海港全港冷藏箱插头数量去年已超过2.2万个,较2019年末(不到9000个)翻倍还不止,提前超额完成交通运输部要求在2023年前新增2000个冷藏箱插头的工作目标。

冷箱市场的迅速增长,意味着对运输过程中的冷链质量与安全追溯等有了更精准的监测需求。

作为航运和物流数字解决方案领先创新者的和易孚有限公司(下文简称“和易孚”)宣布,投资物联网解决方案提供商上海海联智通信息科技有限公司(下文简称“海联智通”),通过智能冷箱服务方案——IBOX Reefer 支持快速增长的冷箱市场。IBOX Reefer 提供全程冷链物流智能监控服务,为生鲜等货品的运输提供全程可视可控的安全及品质保障。

IBOX Reefer 是针对海运承运人的一站式冷藏货物管理解决方案。在人工智能(AI)和大数据支持下,该解决方案将从集装箱内物联网设备收集到的数据与货运信息相整合,为冷箱货运提供精细的端到端可见性,包括高效的冷藏集装箱PTI(冷柜预检)、实时海陆集装箱状



态监测及智能推送异常警报。

IBOX Reefer 通过AI模型分析集装箱货运数据,给出SMART PTI 指令,避免不必要的PTI检查,从而节省时间、减少错误、降低成本并提升集装箱流转效率,据测算,该方案每年可为承运人节省超过70%的PTI成本。IBOX Reefer 支持双向通讯,可远程查看和调整集装箱温度,共享冷箱作业数据和状态、预计到港时间和实时位置数据,提供真正的端到端可见性,从而改善承运人的客户体验;此外,IBOX Reefer 对集装箱开关门事件的实时监测和智能警报服务可进一步提升高价值货物的安全性,避免货损和丢失,同时智能警报服务可有效剔除因货运各环节必要操作导致的虚假警报冗余,高效协助承运人及时响应真实警报。

IBOX 设备结合和易孚的智能服务平台,为集装箱冷链货物运输提供了一款即插即用的解决方案,实现对集装箱的全球实时跟踪,保障货运全程可视可控,提升冷链运输服务品质,为迅速增长的冷箱市场保驾护航,将更优质、安全的冷链生鲜货物带到国人餐桌。

## 破旧凉亭展新颜、敞开“方便门”……

## 泗泾韵意八村居民区这样办好民生“微实事”

“最近我们的社区面貌变化特别大,凉亭修整了、健身器材多了、小区边门开了……”泗泾镇韵意八村社区居民李阿姨说起小区的变化时喜笑颜开。自主题教育开展以来,居民区开展“四百”大走访,聚焦民生、解决民需,办好社区民生“微实事”,实实在在提升居民获得感和幸福感。

破旧凉亭展新颜  
打造清韵议事阵地

泗泾镇韵意八村居民区下辖3个小区:海康苑、文康苑、久康苑,均为动迁安置房。海康苑小区内有一个破旧凉亭,“这个凉亭好看是好看,但是没有座椅,现在闲置破损了,可惜啊!”居民姚阿姨感叹道。根据居民建议,韵意八村和小区物业进行了实地调研,对凉亭进行修缮更新。为了拓展凉亭功能,制作了廉政宣传栏,加强社区廉政文化建设和宣传,命名为“清韵议事亭”,凉亭焕然一新。“后期我们还将配备石桌石凳,供大家休息使用、协商议事。”居民区工作人员介绍道。

同时在凉亭附近的健身苑点,上新了10件全新健身器材,包括双人坐蹬、双位漫步机、上肢牵引器等健身器材,大大满足了日常居民的锻炼需求。“作为我们身边的户外‘健身房’,大大满足我对健身的需求,每天来这里活动活动筋骨,享受健身的乐趣,为你们点赞!”居民王先生称赞道。

社区合理规范建设  
提升居民舒适度

“我们2号楼楼栋门口非机动车停得横七竖八,停在里侧的电瓶车没法推不出来!”前不久,居民张先生跑到居委会对居民区工作人员抱怨道。韵意八村实地考察后发现,2号楼楼栋门口仅有一块非机动车停车区域,如今随着非机动车数量的增加,导致部分车辆杂乱无章地停放至非划线区域,造成了停放在里侧的车辆无法顺利推出。

如何让非机动车有序“归位”?居民区充分听取了

居民意见建议,为2号楼新增“非机动车停车位”。不久后,一条条黄色“文明线”出现在2号楼楼栋门前。

此外,海康苑小区沿河边有条健身步道,居民途经的下坡道,存在路面破损,杂草丛生现象,考虑到居民的出入安全和环境问题,韵意八村居民区第一时间联系镇相关部门,对该区域进行了修缮,把路面重新铺平并安装了警示柱。路面修复后,不仅环境得到了提升,也让居民的出行有了安全保障。

敞开“方便门”  
民生关切“幸福门”

前不久,社区居民张女士向韵意八村居民区提建议:海康苑小区大门高峰期时非机动车和行人共用车道,存在安全隐患,希望开通边门供行人出行。

为此,韵意八村居民区党支部牵头召开议事会议专题讨论该建议,经实地查看现场后,确定小区一侧消防通道口有一处边门,在不影响消防通道的情况下,可以开通使用。

随后,居民区还对靠近边门的8号楼楼栋居民开展了征询意见,在确保开通工作征得同意后,物业后续对门禁进行检查维修,并制定了通行时间,海康苑的“方便门”就此开启。

对于边门的开放时间,韵意八村居民区工作人员也进行了细致的考量。“我们选择了‘早6:30到晚上10点时段’为边门开放时间,主要考虑到这个时间段既能方便广大居民的出行又不影响晚边门旁居民的休息。”韵意八村居民区工作人员说道。

泗泾镇 供稿

## 宝山月浦安息灵园

信用编码:09418985

荣获

全国11315立信单位

网址:www.yuepu-xy.com 电话:021-56931271 56646995