

多维世界

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



新业主·前任「没参与加梯,用梯能加我一个吗」?

今年二月下旬,张先生购买了徐汇区某小区位于4楼的一套房屋,准备入住时却发现无法乘坐新加装的电梯。

原来,在加装电梯时,前任业主的该套房屋用于出租,其既不同意加装也不愿意出资,楼栋内其他19户业主为使加装工作顺利进行,便垫付了加装电梯建设费、维保等相关费用缺口。电梯加装完毕后,前任业主无法使用电梯,导致张先生购买房屋后也无法使用。

张先生要求使用电梯,楼组长代表该楼栋向他提出,若想要使用电梯,应补足其他业主垫付的相关费用。但对于金额多少、资金占用利息,双方多次协商未果。经过所在居民委员会人民调解委员会的调解,双方最终就相关费用及垫资利息问题达成框架方案。然而,如果在履行协议过程中,出现法律问题怎么办?后续产生争议怎么解决?张先生和其他业主都有疑虑。于是,街道司法所找到了徐汇法院“甘棠树下”社区法官工作室,希望工作室给予支持。社区法官来到了街道,就地组织双方当事人谈话,双方当事人就在街道干部、司法所工作人员的陪同下,郑重签署笔录,使新业主购房后使用加装电梯的纠纷终于得到妥善解决。

近年来,既有多层建筑加装电梯诱发了一些纠纷,徐汇法院“甘棠树下”社区法官工作室对加装电梯公约示范文本进行指导,供街道、居委会、业主选择使用,并通过司法联络点等,持续加强对加装电梯后续的管理、使用、房屋流转的指导和矛盾纠纷的调解。 丁颖琦

“白咖夜酒吵扰居民?善用“巧劲”纾解矛盾
“无感治理”让烟火气不再“上火”

炎炎夏日,当“白咖夜酒”的烟火气遇上居民日常的宁静需求,治理不再是悬于日常之上的“任务”。瑞金二路街道的“无感街区”建设就此有了生动的治理实践。

夜经济里的“静音密码”

复兴公园内的INS新乐园,每到夜晚便成了Z世代的聚集地,周末客流同比增长30%。可这份热闹,却成了周边老年居民的“心头烦”。“晚上10时,楼下年轻人的喊叫声隔着窗户都听得清,在公共区域也得顾着别人休息啊”“家里老人有高血压,酒吧散场的凌晨喧闹声最集中,老人被惊醒后好半天缓不过劲来。”不少居民对社区网格员皱眉叹气,提出意见。

为破解这道难题,街道主动牵头,联合市场、公安、消防等部门打出“智慧监管牌”。针对南昌路“白咖夜酒”特色业态,街道创新实施“红黄绿”亮灯动态分类分级制度,通过“一店一档”数字画像精准赋分,对无投诉商户亮“绿灯”减少检查,有投诉商户亮“黄灯”增加指导,高频投诉商户亮“红灯”重点整治。专项行动以来,“红灯”酒吧从5家到清零,“黄灯”酒吧也降至15家,夜间业态经营秩序得到显著改善。

与此同时,INS新乐园积极配合监管,用“贴心举措”守好“静音线”。乐园专门组建保安队伍,在入口及周边路段,一边引导客流有序进出,一边及时劝阻大声喧哗的消费者;还在入口、走廊等显眼位置,贴上了“音量提示”条幅,潜移默化中提醒年轻人降低音量。在创新管理的智慧下,夜经济的活力没有减退,却多了份“安静的温柔”,让商业活力与社区宁静得以巧妙平衡。

服务赋能里的“合规指南”

“白咖夜酒”业态要长久,合规经营是基础。结合网格治理的探索



和实践,街道加强条块联动,明确各方职责,寓服务于管理中,围绕商铺“开门七件事”,制定“街容店貌”服务手册,将硬性的管理要求嵌入日常巡查服务,并在服务的同时规范行政执法,实现管理效能最大化。

作为亚洲酒吧榜常客,某酒吧入驻南昌路时,在没了解报备流程的情况下就开工装修,还把装修垃圾堆在人行道上。第二综合网格站工作人员在日常巡查发现后,没只做“处罚”,而是手把手指导店主走正规报备流程,开具整改通知的同时,多次到店进行市容普法宣传,把垃圾分类、清运等问题一一讲透。

不久后,综合网格工作人员走访时又发现店主愁容满面——店内低频噪声引发居民投诉,店主却无



计可施。第二综合网格工作站出来搭建协调平台,让居民和店主面对面沟通:居民说清噪声困扰,店主坦言经营顾虑,问题在交流中纾解。“多亏街道指导协调,酒吧步入正轨,经营也变得顺心了许多!”店主感慨道。

自治共治里的“共生之道”

街道并未止步于“被动整治”,而是主动搭建商户自治平台,引导辖区酒吧商户成立“酒吧行业自律联盟”,组建三个“酒吧街区联盟”。在街道的牵头指导下,联盟成员共同制定联盟章程与自律公约,明确行业经营规范与自律要求。

“无感街区”不是“无人治理”,而是“润物无声的治理”——没有生硬的管控,却有精准的服务;没有对立的矛盾,却有协同的力量。这种“无感”,是居民不必为噪声烦恼的安心,是商户不必为整改抵触的舒心。未来,瑞金二路街道将继续以基层自治的“巧劲”,让“无感街区”的温度渗透进市井生活的每一个细节,在梧桐深处续写共融共生的治理新篇。 瑞金二路街道 供稿

外墙搭建水斗存隐患物业拆除引发纠纷
——民事判决书背后的法律与情理考量

社·区·说·法

在城市化进程中,老旧小区公共空间管理常常成为邻里矛盾与法律纠纷的焦点。上海市杨浦区人民法院近期审理的一起财产损害赔偿纠纷案,便围绕着居民在公共楼道外墙搭建的水斗及平台展开。其判决结果不仅明确了物业与业主在公共区域管理中的权利边界,更折射出法律对“个人便利”与“公共安全”的平衡逻辑。

案件的核心争议点在于原告业主2000年在房屋北面阳台的公共楼道外墙上安装水斗与水泥平台,通过三脚架支撑悬于墙体外侧。这一看似为日常生活提供便利的设施,却因占用公共空间、存在安全隐患,逐渐成为邻里矛盾的导火索。

2022年初,相关部门已就该搭建物与原告沟通,要求其在一年内自行拆除,原告虽口头表示同意并作出承诺,却未有实际行动。

2024年5月,小区物业公司在防台防汛巡查中,再次将该水斗及平台列为高空坠物风险源。据物业公司陈述,小区此前已发生过多起高空坠物事件,而该搭建物位于三楼公共区域,汛期风雨可能加剧其松动坠落的风险。在联合居委会、业委会张贴整治告示无果后,物业公司于5月30日组织人员拆除了该设施,现场有城管及居委会工作人员见证。

原告发现搭建物被拆除后,以财产损害为由提起诉讼,要求物业公司赔偿重建所需的材料费与人工费共计3170元。其主张的理由是,

搭建物已存在多年,物业公司未经充分协商擅自拆除,侵害了其财产权益。而物业公司则辩称,拆除行为系在夏日大汛期来临之前,按照民法典的规定,采取紧急避险的合理措施,以保障业主及使用人的安全和财产安全,履行的是法律规定和《物业服务合同》约定的物业管理职责,故物业的行为具有合法性与必要性。

法院经审理认为,涉案水斗及平台安装于公共楼道外墙这一公共部位,从安装方式来看确实存在安全隐患。物业公司作为小区物业管理服务提供者,有权依据物业服务合同对公共区域的安全隐患进行整治,其拆除行为旨在避免危险发生,并无不当。因此,原告要求赔偿的诉讼请求缺乏法律依据,法院不予支持。

这起案件的判决,清晰地传递出法律对公共空间管理的原则:民事主体从事民事活动,不得违反法律,不得违背公序良俗。业主在享受居住便利的同时,必须尊重公共区域的共有属性,不得因个人利益损害集体安全;物业公司在履行管理职责时,虽有权处置公共安全隐患,但也应注重与业主的沟通协商,在合法合规的前提下采取合理措施。

在老旧小区治理中,类似的“公”与“私”的边界纠纷并不少见。此案的启示在于,无论是业主还是物业,都应将公共安全与社区和谐置于首位,通过理性沟通化解分歧,共同维护宜居的生活环境。唯有在法律框架下平衡各方利益,才能让老旧小区在时代变迁中实现既有温度又有秩序的治理升级。 黄友健

荣誉榜

上海浦东新区兴盛路基材料有限公司
备案证号:BH(石)-24-20190003 产品:混凝土用再生粗骨料
荣获
上海市建设工程材料
正规备案产品

湖州红星建筑防水有限公司
产品:防水卷材、防水涂料、防水材料
荣获
上海市建设工程材料
正规备案产品

桂林周氏顺发食品有限公司
受检产品:洋槐蜂蜜、枇杷蜂蜜
荣获
上海市蜂产品监督抽检
合格产品

滨海县盛隆食品有限公司
受检产品:草鸡蛋、虫草蛋、五谷鸡蛋、无铅皮蛋
荣获
上海市食用农产品监督抽检
合格产品

上海荣欣安装工程有限公司
荣获
信用中国守信激励单位

上海数充物联网科技有限公司
品牌:数充
荣获
信用中国守信激励单位

江苏正阳禽业有限公司
荣获
信用中国守信激励单位

上海游伴科技有限责任公司
扶持类别:租金扶持
荣获
2025年上海市青浦区空间信息
专项扶持资金支持项目