

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



社·区·说·法

楼道广告收益该归谁?

随着《上海市住宅小区公共收益管理办法》(以下简称《办法》)正式施行,住宅小区公共收益的“糊涂账”正在被逐步厘清。

根据《办法》第四条,利用全体共有部分获取收入的,应当经过业主大会同意,或者按照公共收益管理专项规约的约定,经业主大会授权的业主委员会同意。利用部分共有部分获取收入的,应当经共同拥有该物业的业主表决同意,或者经业主大会授权的业主委员会同意;但利用部分共有部分的外墙、屋顶从事广告、商业推广等活动的,经共同拥有该物业的业主表决同意后,还应当经业主大会或者经业主大会授权的业主委员会同意。

第十条规定,公共收益依据共有部分的权属不同,分为两类。

全体业主公共收益:指利用全体业主共有的部分(如小区主干道、中央广场、全体共有的配电房等)获取的收益。这类收益归全体业主所有。部分业主公共收益(如楼道广告):指利用部分业主共有的部分获取的收益。楼道、电梯轿厢、单元门厅等属于该门牌幢的业主共有,因此在楼道内投放广告产生的收益,严格意义上属于该栋楼的业主,而非小区全体业主。

在实际操作中,若物业公司或业委会将本属于“部分业主”的楼道广告收益,混同为“全体业主”的小区公共收益进行统一核算和分配(例如捆绑进行“三七分成”),则构成了对部分业主权益的侵犯。某小区物业公司将各楼栋的电梯广告收入与小区公共区域停车费打包,统一按 30%(物业):70%(全体业主)的比例进行分成。该小区 3 号楼业主发现后提出异议并举报。经查实,该楼栋业主大会制定的《专项规约》明确规定楼道及电梯收益归本栋业主所有。监管部门依据《办法》认定:物业公司将本属 3 号楼业主的“部分公共收益”错误地作为“全体公共收益”进行分配,属于违规行为。

对于楼道广告等“部分收益”,建议采取以下措施。单独建账,在财务账簿中为不同楼栋的收益设立独立科目。定向分配,收益主要用于补充该楼栋的专项维修资金,或按该楼栋业主大会的决定使用。

黄友健

从一块“小白板”到一支守护队
宜川路街道泰山三村老楼“暖心记”

在普陀区宜川路街道泰山三村 51 号这栋老楼里,一块挂在楼道入口的小白板,是全楼居民最熟悉的“老伙计”。它既是邻里议事的留言板,也是爱心行动的公示栏,更是志愿力量的集结。楼栋块长张洪波扎根老楼、深耕“微治理”,从小区流浪猫治理这件“身边小事”切入,用一块白板凝聚共识,把零散的个人爱心拧成了规范的共治力量,也催生出一支居民交口称赞的文明守护队。

“喵星议事局”
柔性护生有章法

老楼里的治理难题,往往不能非黑即白的“一刀切”,更多的是“爱心”与“秩序”的平衡。51 号楼周边的流浪猫问题,一度让邻里之间产生分歧:有热心居民心疼流浪猫风餐露宿,也有居民担心环境卫生和安全问题,对随意投喂颇有微词。张洪波没有简单下结论,而是把小白板变成了“议事公示栏”。他先把流浪猫治理的议题写在板上,邀请全楼居民留言发表看法,支持规范投



喂的、建议组织领养的、提出要做好卫生消杀的……一条条不同的声音都被认真记下。紧接着,他把科学养护、TNR 绝育管理等专业知识分条整理好,定期更新在小白板上,渐渐地,居民们的想法统一了——不是不让爱,而是要爱得有章法。趁着共识凝聚的热乎劲儿,张洪波集结起楼栋里的爱心住户,正式成立了“白手套文明守护队”。

队伍成立后的第一件事,就是把流浪猫投喂点、管护规则、领养信息全部公示在小白板上:固定投喂地点、定时清洁消毒、定期组织绝育、常态化发布领养信息。从前零散的个人善意,变成了有组织、有规则

的集体行动;从前的邻里分歧,也在一次次议事中变成了同心协力的默契。

“寻家中转站”
全楼接力找新家

队伍建起来后,张洪波带着队员们摸排了楼栋周边的流浪猫,其中一只亲近人的橘猫是全楼的“老熟人”。给它做完绝育和驱虫后,大伙一致决定要给它找个能遮风挡雨的家。张洪波把橘猫的照片、性格特点、健康情况打印出来,整整齐齐贴在白板最显眼的位置,下面留下了领养咨询的联系方式。

短短一周,就有 3 户人家表达了领养意向,最终楼里的一位年轻姑娘收养了这只橘猫,还开玩笑说要给它取名叫“白板”,说全靠这块白板牵了红线。

“志愿集结号”
邻里携手暖老楼

有了队伍、有了成功案例,小白

板又化身召集平台。张洪波把守护队的活动预告、服务清单、志愿招募都写在板上,让全楼居民都看得见,想参与就能及时加入。

每月的文明养宠科普、流浪猫公益领养日、楼道环境清洁日,都会提前一周在白板上预告。一开始只有几名核心队员参与,慢慢地,越来越多居民被带动起来:有学生主动帮忙画科普海报,有阿姨拿来自家闲置的猫窝,还有邻居主动承担起投喂点的日常清洁,守护队的队伍越来越壮大。张洪波还在白板上开辟了“爱心反馈栏”,每一次领养成功、每一次环境改善、每一次邻里互助,都会在白板上公示。“3 号楼的小咪找到新家啦”“本周投喂点清洁完成,感谢 3 位志愿者”……短短几行字,既是对付出的肯定,也是对更多爱心人士の召唤。

从一块白板发起讨论,51 号楼走出了一条“民意收集—共识凝聚—志愿共治”的完整路径,邻里关系也在共同做事的过程中,越处越近、越处越亲。

宜川路街道 供稿

减轻租房压力,上海上线“新就业青年安居服务”

为进一步降低新就业青年在上海的租房压力,上海上线“新就业青年安居服务”,7 月 31 日起,全市相关区因地制宜,陆续推出新就业青年安居支持措施,符合条件的新就业、缴保且住房困难青年,可申请享受优惠租赁保障性租赁住房。具体可在随申办“我要租房—新就业青年安居服务”中办理。

黄浦区、虹口区、杨浦区、普陀区、长宁区、嘉定区、松江区、崇明区已开放受理。有租房意向的青年可向缴纳社保所在区申请房源,全市房源统筹打通,可跨区选房。

问:哪些青年可以申请新就业青年租房补贴?

答:在沪新就业、缴保且存在住房困难的青年,在租赁保障性租赁

住房时,可以提出补贴申请。具体条件以各区发布为准(查询步骤:1.随申办首页,点击下方“办事”按钮。2.点击上方“指南”按钮,进入“办事指南”页面。3.搜索各区“新就业青年租房补贴申请”服务事项,了解相关受理条件)。

问:今年 7 月毕业刚参加工作,暂无社保缴纳记录,可以申请吗?

答:可以。申请时,个人须按要求准确、完整填写工作单位名称,并提交劳动合同等就业证明材料。

问:高水平大学指哪些学校?

答:包括国内“双一流”高校和世界排名前 500 名的高校。

问:如何进行线下申请?

答:可前往各区指定的线下帮办点咨询办理(查询步骤:点击“新

就业青年租房补贴申请”须知页面下方“受理机构”按钮,查看帮办点信息)。

问:租房补贴保障期限是多久?

答:租房补贴的保障期限为 2 年(24 个月),自保障对象享受租房补贴月份起,按月连续计算。需要注意的是,租赁期限中不足整月的,保障期限按整月计算。

问:租房补贴标准是多少?

答:第一年:租赁本市外环线内(S20 高速以内,随申办上房源标注为内环内、内中环、中外环的房源)保障性租赁住房的,每套补贴不超过房源签约备案价 40%,且最高不超过 2500 元/月;租赁本市外郊环间(S20 与 G1503)保障性租赁住房的,每套补贴不超过房源签约备案

危难显担当 房产中介合力扑灭公交火情获锦旗

5 年前,他立志成为消防员,奔赴火场、处置险情是心中向往,如今他任职太平洋房屋中介,不曾想,一场意外险情,让他圆了多年前的心愿。近日,太平洋房屋大渡河路店员工孙军,从 743 路公交车驾驶员手中接过一面鲜红锦旗,锦旗上书“见义勇为 品德高尚”。

回忆起那天惊心动魄的一幕,孙军与门店同事依旧记忆犹新。7 月 20 日傍晚 6 时许,孙军正和店长在店门口交谈,忽然望见 500 米外马路对面,北石路大渡河路公交站点内,一辆公交车不断冒



出黑烟。短暂思索后,二人立刻拿起店内两具灭火器,骑上电动车火速前往。

抵达现场后,两人看清黑烟从停靠站台的 743 路公交车右后方尾部涌出,所幸尚未出现明火。确认

驾驶员已经切断电源后,孙军卷起白衬衫袖口,立刻开启灭火器开展扑救。两具灭火器用尽,浓烟依旧持续向外翻涌。一旁的公交驾驶员一时慌乱,经孙军提醒,才想起打开车辆尾部盖板排查。火情疑似公交车电路板短路引发,透过盖板检修口,孙军能够隐约看见电路板内部起火点。“找准起火点,才有机会控制火情。”他当即转身通知门店其余伙伴,将店里剩余 6 具灭火器尽快送至现场。七名太平洋房屋大渡河路店员工,凭借 6 具灭火器持续扑救半个多小时,滚滚黑烟终于消散。不

久消防车抵达,经勘查,公交车火情已被彻底扑灭。众人来不及擦去满头汗水,默默骑电动车返回门店,继续投入工作。

晚高峰的大渡河路人流不息,路人很难想到,这群身着中介制服的年轻人刚刚处置一场足以危及众人安全的险情。“现在回想仍有些后怕,一旦发生爆燃,后果不堪设想。”孙军说道。5 年前,他曾报名参加消防员招录,未曾想到 5 年之后,命运悄然兑现心中期许,完成这样一场特殊的考验,正所谓念念不忘,必有回响。

申请须知

申请人应同时满足以下条件:

1. 35 周岁以下(截至申请当年 1 月 1 日);
2. 本人及其配偶、未成年子女在沪无自有住房;
3. 自 2026 年 1 月 1 日以后在沪新就业缴保,且缴纳城镇社会保险基数不超过上年度我市城镇单位就业人员平均工资的 2 倍;
4. 取得高水平大学本科及以上学历,且毕业不满 3 年(截至申请当日);
5. 未享受过我市及各区租房补贴政策。