

想换物业怎么办 四川拟立法这样规定

《条例》监督管理部分明确,应当建立全省统一的物业管理信用信息监管,制定物业服务人信用等级评价体系

□ 郑 良

物业被解聘还赖着不走?新房交付就要“被服务”?不能自由选择、更换物业,是物业服务的“痛点”之一。日前,经四川省人民政府第64次常务会议讨论通过并提请四川省人大常委会第26次会议审议的《四川省物业管理条例(修订草案)》(以下简称《条例》)明确,建设单位应当按照国家有关规定选聘前期物业人,合同期限不超过两年。交付的专有部分面积过半数或者前期物业服务合同期满,业主有权重新选聘物业服务人。

四川省住房和城乡建设厅《条例》起草小组有关负责人表示,四川省住建厅拟为业主建设全省统一的信息服务平台,制定物业服务人信用等级评价体系,建立业主委员会、物业服务人等信用信息档案,并依法向社会公开。未来开发商在交付面积过半或前期物业服务合同期满后,业主将有机会通过网络平台投票选择满意的物业服务企业。

原物业不退出 新物业进不来

林溪美城小区位于龙泉驿区阳光大道,小区第二届业委会于2020年11月7日完成换届选举工作,随后在当年12月召开业主大会,表决同意不再续聘小区原先的物业——成都法士达物业管理有限公司。

同意更换物业公司的小区业主朱先生表示,小区外墙从2014年(质保期内)就开始小面积脱落,之后逐渐开始大面积脱落,期间开发商也安排了人员进行修复,目前小区仍然没有处理完所有的脱落问题。“目前的物业公司是房地产商的子公司,我认为房地产商对小区目前的质量问题有主要责任,物业后期维护处理也不够及时。”

然而,法士达物业退场的过程并不顺利。法士达物业表示,第二届业主委员会中有超过60%的成员拖欠物业费,4月7日第二届业主委员会单方面允许新物业公司进场,遭到部分支持法士达物业的业主阻拦,期间一度发生肢体冲突,最终以报警收场。

一位物业工作人员提到,目前物业方面并不愿意离开,“我们认为业主委员会中有部分成员与新物业公司之间存在利益关系,从招标开始的流程就不透明,大多数业主支持我们继续服务。同时,小区内尚有两栋楼由于顶层业主不配合,没有完成外墙修复,如果现在离场,外墙修复的责任也将难以界定。”

同安街道办事处工作人员表示,街道办参与了新物业产生过程中的法律指导工作,但并没有权力直接任命哪一家物业提供服务。“小区第二届业主委员会召开业主大会通过了更换新物业的决定,我们在3月18日和原物业公司达成一致,请他们在4月10日前离场,但是目前有部分业主反对原物业公司离场。据我们了解,已经有业主向法院提起诉讼。”

业主可请求街道办责令原物业移交或退出

中国裁判文书网上,不乏业主与物业服务企业之间产生纠纷,物业迟迟不愿离场的案例。《人民法院案例选》第91辑中就有一起涉及解聘物业服务企业的典型案例。

在《上海嘉盛物业管理有限公司与上海市嘉定区真建六街坊业主委员会物业服务合同纠纷二审民事判决书》中,一审法院(嘉定区人民法院)认为,业主大会有权决定是否解聘物业服务企业。而对于物业公司质疑业主委员会民意真实性的,法院还会委托当地政府部门对涉案小区的业主进行意见征询,以探究业主的真实意见。

二审法院(上海市第二中级人民法院)还认为,业主委员会通过何种议事规则进行决策,并不影响业主委员会对外代表其所在小区全体业主从事相关民事行为的权利,若业主委员会依其内部议事规则进行决策,亦应由小区业主向业主委员会主张相应的损害责任,与物业服务企业无关。

根据《条例》,物业服务人拒不移交的或者拒绝退出物业服务区域的,业主可以请求街

道办事处(乡镇人民政府)责令物业服务人限期移交或者退出;物业服务人有破坏设施设备、毁坏账册或者物业服务档案等违法行为的,由公安机关依法调查、处理。

同时,《条例》对新物业服务企业的产生做出了明确规定。物业服务合同终止或者业主共同决定选聘、另聘物业服务人,经业主共同决定,可以授权业主委员会在街道办事处(乡镇人民政府)或者县(市、区)住房和城乡建设主管部门监督指导下通过公开招投标方式选聘物业服务人;业主委员会未产生的,经业主共同决定可以委托街道办事处(乡镇人民政府)或者县(市、区)住房和城乡建设主管部门组织公开招投标选聘物业服务人。

在满足条件后 业主可在网上参与选聘物业

采访过程中,一位小区业主表示,如果能在购房时选择物业公司,或者有更便利的方式选择自己满意的物业公司,小区管理也许能更加顺心。

四川省住房和城乡建设厅《条例》起草小组有关负责人介绍,2018年国务院通过的《物业管理条例》就已经提出,提倡房地产开发和物业管理相分离的原则,但在实际执行中,大部分小区依然使用房地产开发商最开始选择的物业公司,考虑到能够顺利成立业委会的小区比例并不高,业主的实际感受就是想要换物业,难上加难。

《条例》提到,建设单位应当按照国家有关规定选聘前期物业服务人,签订前期物业服务合同,合同期限最长不超过两年。

拟建立全省统一的物业管理信用信息监管平台

事实上,《四川省物业管理条例(修订草案)》不仅对选聘物业的方式进行了规定,还为将来业主自由选择物业服务企业提供了新思路。

深耕物业管理行业多年的成都市人大代表付天力建议,市级管理部门可以建立覆盖城乡、全市统一的物业管理行业信用体系,将物业服务企业、业主、业主委员会的诚信履约纳入系统,强化信用信息的征集、公开、公示和应用。



广西中越边境加大鲜水果缉私力度

近期,广西南宁海关将近期查获的17.24吨涉嫌从中越边境走私入境的榴莲集中销毁,外包装显示,该批榴莲来自泰国、马来西亚、印尼等国家,均未办理检疫审批手续。图为海关关员对榴莲进行查验。

林浩 摄

舆情参考

尊重消费者 才能让“随心飞”赢得信任

□ 岁正阳

花三四千元购买“随心飞”“快乐飞”机票套餐服务,就能在一段时间里、一定条件下,不限次数飞行。

从去年6月开始,东航、国航、南航、海航等多家航空公司相继推出“随心飞”类机票套餐服务,产品一经推出销售异常火爆,一度还造成了线上拥堵。

最近一段时间,随着大家出行的增加,不少消费者发现“随心飞”的机票特别不好换。据报道,兑换机票数量不透明的情况在多家航空公司普遍存在。消费者买的时候以为能随心飞,换票的时候却发现都没票。

起草小组有关负责人解释,在统一监管平台的基础上,未来还将为业主建立网上服务平台。小区业主在满足条件(即交付的专有部分面积过半数或者前期物业服务合同期满)后,即可在网上参与选择物业服务企业。平台上的物业服务企业由住建部门整理公布,范围是市场上符合信用要求的物业服务企业,平台也会明确标示星级、服务特色和服务价格等信息。

近日,央视曝光多家航空公司“随心飞”套餐问题,有网友称此前买了某司相关产品却遇到14次“航变”,多次影响地的行程。还有许多网友反映,“随心飞”很难买到想要的航段,已变成了“闹心飞”。

谈及原因,《钱江晚报》分析认为,航空公司作为商家,如果不折不扣地履行原有合同义务,势必会在这个产品上越亏越多。基于获利原则,公司自然希望买了“随心飞”的乘客越少使用越好。但他们无法控制消费者的意志,有的公司就利用信息不对称,在操作空间上做起了文

章,“兑换机票”于是成为看不见的暗箱。相比于“随心飞”刚推出时的双感感觉,消费者觉得自己被套路了。

《新华每日电讯》发表的评论表示,没生意的时候,借“随心飞”类产品纾困;疫情有所缓解,就想方设法为使用层层设障……为小利失大局,这种短视的商业逻辑,不仅严重影响用户出行体验,也有侵害消费者权益之嫌。

《南方都市报》发表的评论表示,综观各航空公司的“随心飞”类套餐,均设置了各种限制条款。那么,在营销时,就应尽到充分的告知义务,以保障消费者的知情权和选择权,而非营销时说得天花乱坠,等到消费者购买并使用时就冒出各种限制条件,甚至预订的航班取消或者延误,也要算作消费者违约,直接取消“随心飞”资格。要知道,航班延误和取消本来就是航空公司违约,反而责怪于消费者,简直毫无诚信和规则意识。

对此,《经济日报》发表的评论建议道,解决“随心飞”变“闹心飞”,需航空公司拿出诚意,善始善终解决问题。同时,监管部门也应尽到监管之责,必要时还应调查经营者是否存在违法行为。只有尊重消费者,以用户体验为中心,才能赢得信任、占领市场。

地方资讯

山东将对园林绿化企业信用实施分级分类管理

本报讯 近日,山东省住建厅印发《山东省园林绿化企业信用管理暂行办法》(以下简称《办法》),加快推进全省城市园林绿化市场信用体系建设。

据了解,《办法》适用于山东全省园林绿化施工和养护企业的信用管理工作,共分为总则、信用信息分类、信用信息归集、信息公开、信用信息评价、信用评价应用、信用信息监管和附则等8个章节。《办法》规定了省、市、县三级在园林企业信用管理方面的工作职责,明确了信用信息类型及主要内容,归集的主要途径、方式、时限,公开方式、期限、管理制度,以及信用评

价指标、评分及评级方法,信用评价结果的应用范围、方式等内容。

《办法》要求,对全省园林绿化企业实施分级分类管理,形成合理诚信评级梯次,坚持奖优罚劣导向,对各类失信行为严格扣分。同时,实施系统动态评价,建立并依托省园林绿化市场信用信息管理平台进行信用信息管理及评价评级,评价结果动态更新,并可随时查询。

《办法》注重市场公平,充分考虑大、中、小园林绿化企业不同特点,兼顾外省园林绿化企业入鲁信用管理,合理设定评价规则及相关指标、分值。

(刘 勇)

《深圳经济特区社会信用条例》 面向社会公开征求意见

本报讯 日前,深圳市市场监督管理局发布通告,就《深圳经济特区社会信用条例(征求意见稿)》(以下简称《条例》)面向社会公开征求意见,时间截止到2021年5月15日。《条例》拟解决信用主体权益保护等问题。

《条例》共八章、八十二条,包括总则、信用信息管理、信用监管机制建设、信用服务业管理与发展、信用主体权益保护、社会信用环境建设、法律责任以及附则。确立了“政府与市场双驱动”是推动社会信用体系建设的基本模式,不单独设立联合惩戒专章,而是纳入信用监管机制,体现将“依法惩戒”归入“依法监管”体系,实现信用建设法治化和常态化。为了进一步强化对信用主体权益的保护,《条例》在适用范围上也进行了尝试,适用范围既包括各类主体在深圳开展社会信用体系建设相关活动,也包括以深圳经济特区内的自然人、法人和非法人组织为服务对象

的相关活动。

据悉,该《条例》经过多次征求意见,在社会信用的定义、信用建设的体制等多方面创新突破。比如,《条例》首次将践行诚信价值观纳入社会信用的内涵,除了法定义务和约定义务,遵守社会公德、文明公约、道德规范,也属于社会信用的范围,为信用运用于社会治理,探索协议监管方式提供依据。

在信用监管的规制方面,《条例》明确将违反监管准则、监管协议和信用承诺的信息纳入公共信用信息目录,为构建信用为基础的新型监管机制提供保障。

在信用信息的共享方面,《条例》明确了市公共信用信息、信用服务机构和其他组织的信用信息共享机制。在《条例》中明确信用修复的范围,除了行政处罚类信用修复外,首次在立法中明确了破产重整信用修复的相关事项。

(李佳佳)

诚信故事

承诺兑现了 百姓满意了

广东惠州市惠城新一届村(社区)“两委”干部狠抓任期承诺办好民生实事

□ 邓惠婷 冯雪辉

完成井头排路硬底化和陂头建设、清洗下寮沥、完成新村和老村片区“四小园”建设、完成广仍公路(下围段)沿线1.7公里路灯安装……这是今年1月,惠城区汝湖镇下围村新一届“两委”干部宣读的任期承诺,如今已完成80%,仅剩亮化工程仍在推进。

《惠州日报》记者了解到,惠城区专门印发《关于扎实推动新一届村(社区)“两委”干部兑现实事承诺的通知》,要求新一届村(社区)“两委”干部摸清群众需求、制定任期承诺、领办民生实事。目前,该区共确定任期民生实事承诺1237件,已完成635件。

为了推动“两委”干部兑现承诺,连日来,惠城各镇街村(社区)的党组织书记带领“两委”班子成员掀起党史学习教育热潮,把“我为群众办实事”实践活动作为学习教育重要内容,切实为群众办实事、解难题。

件件实事落实落地 村容村貌焕然一新

记者日前走进汝湖镇下围村看到,小菜园、小果园、小花园,小公园错落有致,农村人居环境优良。推进“四小园”建设是下围村新一届“两委”干部对群众的实事承诺,目前全村16个“四小园”已经全部完成,切实提升了村容村貌,为村民营造了美丽舒适的环境。

记者了解到,惠城新一届村“两委”干部以身作则、当好表率,以实际行动组织和发动党员群众全力支持和配合开展农村人居环境整治,持续解决农村长期存在的“脏乱差”问题,推动农村居住环境不断改

善,得到群众高度认可。

“除了做好政策宣传和解释工作,我们还采取奖补措施,对村民自己打造的‘四小园’,按500平方米以下一次性奖励500元、500平方米以上一次性奖补1000元的方式提高村民的积极性。”下围村党支部书记、村委会主任黄康辉说,除此外,下围村承诺的井头排路硬底化和陂头建设、清洗下寮沥、完成广仍公路(下围段)沿线1.7公里路灯安装等4项承诺中仅剩亮化工程仍在推进,也将于近期完成。

同样发生巨变的还有水口街道澳背村。“常年积存的垃圾被清理了,存在安全隐患的危房也拆掉了,村里先后投入300万元清拆房屋、绿化美化村庄。”澳背村党支部书记钟永强介绍,澳背村人居环境大大改善,村民的幸福获得感得到进一步提升,不少外出务工的村民纷纷回乡。

走到群众身边 切实为民办事

“村道硬底化了,村民出行便利了,村容村貌也明显变靓了,这是真正为群众解难题、办实事。”日前,水口街道新民村一位老党员看着新修建的村道竖起大拇指连连称赞。此前,新民村村道路面凹凸不平,雨天积水泥泞不堪,行人和车辆出入不便。

关注群众所需,解决实际问题,村干部只有走到群众身边了解他们的真实诉求,才能切实做到为民办实事。水口街道新民村新一届“两委”班子在走访中了解到,随着越来越多年轻人外出工作,村里的孤寡老人、留守老人逐渐增多。如何解决农村老人的养老问题成