

业主自治 更新电梯

宁波华侨城按住宅面积和楼层高低分摊置换费用



记者 包璇漪
区委报道组 张绘薇 杨磊

11月9日,在宁波市江东区质监局的督导下,华侨城社区明珠阁、碧华阁限时使用的两部电梯开始检修。目前,两幢高楼6部电梯的更换已进入招投标程序。

今年9月,这6部电梯因超过使用年限亟待更换,而业主们对高达数百万元的电梯更换费用意见不一,导致这些电梯被责令关停和限制使用,给住户造成极大困扰。

如何从实际出发制定解决方案?如何确保决议的公平公正?怎样提高群众自治组织的执行力?对于老旧小区更换电梯的资金筹措,华侨城社区给出了自己的范本。

老旧电梯事故频发

1996年交付使用时,华侨城社区的两座高楼曾是宁波的地标性建筑。一般电梯的使用年限为15年至18年。一晃18年过去,30层的明珠阁、24层的碧华阁内,高层电梯都已到了“退休时代”。

最近两年,搭乘老旧电梯险象环生,多次出现电梯门无故关闭不能开启、报警按键无法使用等状况,业主们进了电梯就感觉有些“心慌慌”。2012年12月,电梯门再次紧闭,18名业主被关在电梯里,待消防官兵出动才得以脱险。

小区共用设施设备在保修期满后的维修、更新和改造,经费到底该由谁来承担?根据自2011年4月1日开始生效的《宁波市物业专项维修资金管理暂行办法》,新建小区须向政府物业专项维修资金管理机构交存这一笔资金。一般的做法是,由房屋开发公司先行交存,在售卖房屋

时根据面积分摊进入购房款,再向业主收取。但作为18年前建成的老小区,华侨城小区的建设单位并未代交这一资金。

2013年5月,社区在两幢高楼一楼张贴告示,请业主们共商对策。结果由24名热心业主成立了电梯议事小组,成为解决电梯问题的骨干力量。在了解到小区物业专项资金并未交存、不得通过业主自筹的情况下,议事小组开始了积极奔走,不仅委托专业机构对电梯进行鉴定,还根据测算,拟定了初步的筹资方案。

筹资方案业主表决

“两幢高楼260套房屋,有245户业主,其中自住户93户,商户87户,出租户47户,空关户18户,房屋性质不同、楼层不同、面积不同,利益诉求也不同。”江东区东柳街道办事处副主任陆文杰这样说道。

9月3日晚上7时,明珠阁、碧华阁召开业主大会。到会业主为146户,满足了所需的法定人数。

会议伊始,第三方鉴定机构、宁波市特种设备检验研究院说明了电梯情况,认为电梯主机情况很差,线路、零件老化,存在安全隐患。江东区质监局有关负责人通报了电梯安全评估情况,呼吁业主,“重视生命财产安全安全,尽早齐心改造、更换。”

碧华阁7层的业主、律师孙时龙则从法律角度说明了电梯权属问题——根据《物权法》,电梯属业主共有,公共电梯不允许有人放弃权利,电梯改造、更换费用需业主共同承担,强制使用有安全隐患的电梯酿成事故需担责。

随后,电梯议事小组拿出酝酿已久的筹资方案,交由全体业主表决。

议事小组成员柳昌茂介绍,他们借鉴了宁波白云小区的电梯更换方案。根据房屋面积分摊是小区共用设施筹资通行的规则,但对于电梯这一共用设施,又必须考虑到楼

层差别。经过十几次讨论,议事小组最终拟定:按每台电梯45万元计算,两幢楼更换其中4部电梯需要180万元。取每幢楼的中间楼层为基数1,按层高递减或递增。如碧华阁共24层,取13层为基数1,第1层系数递减为0.5,第24层系数递增为1.5;明珠阁共30层,取16层为基数1,第1层系数递减为0.5,第30层系数递增为1.5。然后,再综合计算各套房的建筑面积以分摊。这样算下来,两幢楼业主最低交费额为2700元,最高为14000元。

业主们针对这一方案进行了认真的讨论,也有业主提出不同意见,待大家充分表达后,表决权交由全体业主。146户业主,140户赞成、6户弃权,最终通过了筹资方案。

政府业主同心合力

180万元筹款,对于业主来说是笔不小的支出。涉及切身利益的事情要公开公正公平地做好,江东区因势利导,电梯议事小组的每一位成员都付出了心血。

为了保证资金的透明、安全,碧华阁、明珠阁在电梯议事小组的基础上,各成立了一个操作小组。小组组长为开用户,另设一位密码设立人,分别直接向业主收取资金。碧华阁组长柳昌茂、明珠阁组长宓传民,在9月3日筹资开始后,每天晚间7时至9时,各自在一楼摆摊设台,接受业主问询。同时,社区还督促他们在一楼大厅张贴了每日筹资明细、进度,方便业主监督。

两位组长白发苍苍,仍一遍遍短信群发、电话沟通、登门说理,有时站在邻居门口两个小时不停劝说,终于把业主说动。“我们本身也是业主,所以相互更能理解沟通。”孙时龙说。

9月10日4部电梯被责令停运之后,经过社区的沟通和努力,质监部门同意剩下的两部电梯在保障安全的情况下加以使用,每天早上5时30分到8时,晚上6时到9时,两

幢楼各开启一部电梯。居民家中有老人、小孩、孕妇、残疾人的,到物业公司备案,由专人开启电梯。同时,社区采用公布电梯值守人员电话、开启24小时紧急服务电话等方式,服务小区居民。

街道城管办则积极与相关部门沟通,为业主缴纳的购梯费用争取专项资金支持。如今,业主们缴纳的费用,将作为物业专项维修资金缴入宁波市物业管理中心专项资金账户,政府将配套等额资金,其中30%留存,用于今后电梯的维修、更换,70%的经费返还业主更换电梯。这样一来,不但满足更换全部6部电梯的费用,且留存的资金为今后的电梯维修做了绸缪。

华侨城社区党委书记张锋说,“心其实一直悬着”,直到9月22日60%的业主交款,9月28日221户业主交款。目前,已有95%的业主缴纳了款项。

新电梯终于进入招投标程序。旧电梯中的两部电梯在检修后将24小时开启,保证过渡期服务。12月底,华侨城新电梯将更换上岗。

记者手记

自治能量大

随着城市发展,电梯老化已成为普遍现象。宁波市共有电梯5.86万台,其中,进入“老龄化”的电梯6918台,且以每年20%的速度在递增。老旧电梯引起的电梯故障,已成为城市管理中的新难题。

华侨城电梯议事小组成员的热情,让人感动,他们的智慧,也让人竖起大拇指。发动群众、组织群众、依靠群众、相信群众,是难题得以化解的关键。江东区坚持守位不越位,精心组织发动群众,试点取得了成效。华侨城电梯风波的启示是,在法律的框架下,政府引导得当,发动群众民主协商、自我管理,再归结的难题,最终都将迎刃而解。(包璇漪)

民情同期声

一起爱护网络诚信

梁国瑞

一年一度的“双十一”即将汹涌来袭,“网购达人”们早早物色好“宝贝”,塞满了各自的“购物车”,等着“限时秒杀”。与此同时,关于网购安全与网络诚信的话题也不时被炒热。

近日,国家质检总局对主流电商502个批次产品进行抽查,发现竟有近三成不合格,其中儿童玩具、服装、鞋类、背提包和小家电等,合格率只有73.9%,甚至一些羊绒衫明示值都是100%山羊绒,实测却只有部分羊毛、兔毛等。

近年来,在提振消费的语境下,各类实体厂家、商家纷纷进入电商领域,各级政府也在极力借助网络,转型地方经济发展方式。网上商业平台,似乎已成了人人都能赚钱的“新大陆”。

但是,与实体市场类似,网购不断发展的过程中,网络平台的粗放式发展也带来了不少问题,如“先提价再打折”、以次充好、以假冒真、诚信难以监管等等。尽管淘宝、京东、亚马逊等主流电商平台推出了不少举措以规范买卖双方的行为,规避虚拟交易的风险,但更多大大小小的网上销售平台,仍游离于监管之外,诚信与否更多靠自觉。

舟山温岭整治“三无”船舶

本报讯(记者 林上军 通讯员 沈红芳 王志波)针对今年水上交通安全形势日益严峻的局面,从10月31日起,舟山全面清理本地区水域内河船舶和舟山异地挂靠的“三无”船舶,以有效防范安全生产事故的发生。

经调查统计,目前舟山市共有各类“三无”及证书不全的水路货运船舶266艘。这些船舶船况差、船员技能差、违法违规行严重。今年1至9月,舟山海域已发生水上交通安全事故23起,沉船10艘,死亡(失踪)22人,直接经济损失3500万元。

根据舟山专项整治工作方案,

眼下,蓬勃发展的网络交易平台,可供人们从中获取各自的利益,但倘若不进行有效的监管和规范,很可能加重诚信缺失的现象。

维护网络诚信体系,首先需要各类电商的主动参与。特别是新晋电商,应该清楚地认识到,若想在强者如林的网商业市场上分一杯羹,对产品质量与真伪的保证、对商业诚信的坚守,是立身之本;各类无诚意的促销、以次充好的侥幸,只会让聪明的买家避而远之。

维护网络诚信体系,还需要政府部门的积极参与,尽早做好规划,完善相关法律,建立起比实体市场更加运行有序、监管有力的法治体系。令人欣慰的是,不少地方政府已经意识到这个问题,并已着手干预。日前,上海市商委、市工商局联合京东、1号店等国内多家知名电商网站,共同制定出台了《上海互联网企业可信交易诚信自律公约》,以提升网络商品及服务经营者的商品质量管理能力和服务水平,营造可信网络交易市场环境。

网购走入千家万户,与你我息息相关,只有一起爱护网络诚信,“动动手指搞定一切”的网络生活才能更加舒心惬意。

整治工作第一阶段从10月31日起至12月底结束,为期60天。整治目标直指舟山海域的内河船舶、“三无”船舶、个体经营船舶和船舶超载等违法行为。

又讯(温岭日报记者 吴鹏飞)记者从温岭市“一打三整治”领导小组办公室了解到,为保护海洋渔业资源,截至11月4日,温岭全市共摸排“三无”船舶总数1185艘,已签订主动上交拆解承诺书596份,签订率52%,已拆解取缔完毕412艘,提前完成了省里下达的410艘的年度任务,其中强制拆解30艘,位居全省前列。

普陀:肇事逃逸 无处遁形

本报讯(通讯员 高乐明 记者 谢国平)黄昏时分,梅某醉酒后驾驶二轮摩托车悠悠地开在主干道上,与对向孙某骑行的电动自行车发生碰撞,致使孙某抢救无效死亡。事故发生后,梅某驾车逃离现场。经多方侦查,梅某被查获,目前已被刑拘,并被处以罚款、吊销机动车驾驶证、终身禁驾等惩罚。

据普陀交警部门统计,自今年初以来,该区已发生交通肇事逃逸案28起,其中造成人员死亡的逃逸

案3起。在交警大队缜密侦查下,截至目前,今年发生的交通肇事逃逸案件已全部告破。

普陀交警大队负责人向记者介绍,许多饮酒肇事的驾驶员存在认识误区,认为事故逃逸受到的处罚相较于酒后驾驶行为会相对较轻。于是在事发后选择了逃逸。而事实上,在处理交通事故过程中,对肇事逃逸的驾驶员处罚会更加严重,首先责任认定重,其次损害赔偿重,最后刑事责任重,肇事逃逸实在是得不偿失。

种质纯、遗传背景清晰

基因研究青睐金华两头乌

本报金华11月9日电(记者 张丹丹)对吃货来说,金华两头乌是不可多得的美味,但对于哈佛大学教授George M·Church来说,这种小猪是人体器官移植的优质种质资源。日前,这位教授的团队专门找到金华市农科院畜牧兽医研究所所长项云,希望和他合作,将金华两头乌通过转基因、克隆等技术用于人体的器官移植中。

在金华市农科教大楼,项云和他的助手屠平光等科研人员正在攻克克隆和转基因前的关键技术——金华猪猪卵细胞体外成熟、成纤维细胞培养、细胞核移植等技术。一旦解决了这些难题,金华两头乌给人提供移植器官就有希望了。

而找他合作的这位哈佛教授,是新一代基因技术CRISPR-Cas9技术的主要发明者,以及将此技术使用在动物上的全球独家专利持有者。这项技术可以精确地找到金华两头乌需要修改的基因位点,防止未来进行器官移植时可能出现免疫排斥、猪病毒感染等反应。

为什么金华两头乌是人体器官移植的首选呢?项云与两头乌打了30多年交道,他最有发言权。他说,两头乌的体型、内脏器官大小跟人类相似,尤其是心脏大小,跟人的心脏大小十分接近。最重

要的是,在现有猪种里,两头乌种质最纯,遗传背景清晰。我国分子进化生物学和保护遗传学家、中科院院士张亚平等专家也对全国的猪种进行过分析,金华两头乌种质最纯,非常适合用来构建转基因猪动物模型研究。

“全世界许多科研团队都在对猪等物种进行研究,希望通过克隆、转基因等技术将它们器官移植到人体上。”项云说,而金华两头乌是现有猪种中非常适用于异种器官移植的品种之一。这也是哈佛这位位创生生物专家看上金华两头乌,要与项云等人合作的原因。

金华两头乌究竟有多宝贝?当然不是好吃那么简单。像德国现在很有名的施韦比施哈尔猪,其实就是1830年时金华两头乌漂洋过海,与当地猪种杂交的成果,如今成了业内很受欢迎的品种。而在日本,金华两头乌简直是珍宝,日本人对这种小猪进行各种科学试验,进行大量繁殖与杂交。

这几年,美国等国家的科研人员、教授专家陆续通过各种途径找到项云,希望能和他一起研究开发这一物种,但相关部门十分慎重。毕竟,这涉及到我国物种资源保护的领域,目前双方还在进一步接洽中。



温岭企业增设消防安全通道

11月9日,全国消防宣传日。温岭大溪镇吞增张村兴潘西路60间民房有44家鞋企,为排除消防安全隐患,今年吞增张村在这些企业厂房外增添了13部旋转楼梯,建筑四周增设回字连廊,为安全生产创造条件。温岭日报记者 刘振清 摄

松阳卯山后村人坚守诚信35年

20分钟贷款 10万元

见习记者 金春华
县委报道组 杨卫中 孙丽雅

本报讯 近日,松阳县赤寿乡卯山后村村民周宝荣到县信用联社古市分社办理贷款。短短20分钟,他就办好了相关手续,拿到了10万元贷款。这让其他同来办贷款的人感到十分惊奇。

“他们就问我,为什么我一个人来贷款,20分钟就办好了。他们需要拉着两三个人做担保,还要等半天。我就告诉他们,我是卯山后村的,我们村是省级信用村。”周宝荣很自豪地说。

但这短短的20分钟背后,是卯山后村人三十多年来诚信的坚守。

改革开放初期,卯山后村人就开始承包山林或外出做生意。“那时

候村民基本没有积蓄,都得去信用社贷款。但是,大家都很守信,没有逾期还款的事情发生。”现任卯山后村村支书的毛坚强说起这段往事,很是感慨,“1983年,我爸爸当村支书,村长是周生伯伯,他当时兼任村里的信贷员。他们俩当时就很注重我们村的诚信问题,如果有村民一时还不起贷款,就会给他想办法,帮他先把本金凑起来还掉。这样一届一届传下来。对我们现在的村两委也是一种监督和精神支持。”

前些年,村民叶某贷款4万元用于种植水果,由于技术和市场原因造成经营亏本。还款期限将至,村干部得知情况后,专程赶往外地找到他,了解到他一时难以筹集款项,就发动4户村民出资帮他还了贷款再续贷。

说到这里,周宝荣回忆起了十年前的一件往事:那年,他承包村里的橘园,眼看丰收在望,却遭受了几天几夜大雨,橘子都烂在了园子里。本来指望卖个好价钱的他感到有些绝望。这时候,他父亲拿出了三四千块钱,让他赶紧先去把贷款还掉。“一边是贷款快到期了,一边是橘园烂了要花钱重整。但是,我父亲却很坚决地说,要先把贷款还掉。”周宝荣感叹说,“尽管只有几千块钱,但那是我父亲辛辛苦苦攒下来的。要是没有他的坚持,让我硬着头皮东拼西凑把贷款还掉,我今天恐怕很难这么容易就贷到款。”

继2003年被评为丽水市十佳信用村后,今年,该村还被评为省级信用村,县信用联社给予该村高达1690万元的授信额度,利率上也比

其他地区优惠三四厘。10万以内的贷款,村民只需到村里的县信用社联络员处领取申请表格,由联络员签字,带着本人身份证及婚姻证明材料就可直接到信用社办理贷款,不用担保、不用抵押。

卯山后村村民的诚信帮助他们生产生活遇到困难时就能成功获得贷款,获得帮助。这也让他们更加珍惜这来之不易的信任。今年,该村两委班子共筹集10万元,作为农户贷款还贷周转基金,用于解决村民临时还贷资金困难。

30多年来,在卯山后村村民的努力和信用社资金的扶持下,该村已发展茶叶1000多亩,种植葡萄、柑桔、翠冠梨等水果700余亩,发展茶叶加工厂10多家,村民人均纯收入超过13000多元。