

小区物业“业不由主”亟需改变



■ 余明辉

“这两栋一层原来是架空层,被开发商封闭起来,已经使用了几年。”海口某小区业主向南国都市报反映称,小区成立了业委会,才发现这个问题存在多年。他们希望开发商把占用的架空层腾

出来,供业主们作为公共空间使用。(9月15日《南国都市报》)

明明是小区业主共有的楼房架空层,业主们具有决定权和处置权,却被开发商无偿侵占使用多年,亟需追问的是,在海口乃至于岛内外,开发商或物业公司侵占业主权益的现象屡屡发生,业主权益到底被谁架空了呢?

业主维权意识不高是直接原因。众所周知,时下在不少城市的物业小区,真正能够成立业主委员会的小区并不是很多,甚至有些偏少;而能够正常为业主服务、为业主维权的业委会更是少之又少。一方面,这是由于很多业主对业委会的作用是什么不甚清楚,也不明白业

委会成立的意义,因此对组织成立业委会不积极、不支持、不关心;另一方面,不少业主对自己到底可以享有哪些权益并不十分清楚,也不愿多做了解;再一方面,海南的一个特殊情况是岛外业主多,房屋空置、出租的多,业主平时很少在小区居住,导致业委会成立更困难,成立率也低,更遑论切实的维权。

其次,物业公司或开发商守法意识不浓。就小区业主的权利而言,物业公司或者开发商之所以长期以来明知故犯和一再侵权,关键的一个方面就是出于业主维权意识不强,面对巨大的利益诱惑丧失了对于法律的敬畏,总认为不占白不占、占了也白占。比如物业公司把小

区当做自己的自留地,想咋服务咋服务,想咋收费咋收费,完全不与业主商量,也不经业主同意;而开发商总认为小区是我开发的,如何利用相关空间、如何选聘物业等,都是自己说了算,不把业主和他们的正当合法权利当一回事。

再次,相关方面对小区业主权益的保护不够有力和直接。一方面有关部门针对小区业主的投诉等处理不积极,另一方面则是相关维护业主权益的法律法规和规定等执行起来程序冗杂或操作性不强,这些问题的存在,让众多业主考虑到维权时间精力等成本过于巨大,相关维权的成功率或收益却很小,从而大大降低了维权的概率。

让小区的事“业要由主”,显然这需要一个综合的发力、治理过程。一方面,业主们需要明白自己的权益都有哪些,以及成立业委会的重要意义;另一方面,作为物业公司和开发商,也要自觉尊重和维护业主的合法权益,否则可能得到的是眼前利益,但损失的却是自身的形象和长远更大利益。

更重要的是,作为业主利益的维护者和平衡者,诸如房管、规划、司法等部门,在依法依规强化现有法规规定,维护小区业主权益外,还要对相关法规的不足和漏洞尽快予以完善和补漏,从根本上为小区业主应有的权益撑起法律规定的腰。

出租车管理改革应“知难而进”

杭州近日启动出租车改革,停止收取经营权有偿使用金,将一次性退还2600余辆出租汽车近1亿元的有偿使用金,引起各界广泛关注。杭州这一有魄力的改革举动直面核心顽疾亮出手术刀,敢于触动既得利益的奶酪,值得各地借鉴。

杭州出租车改革的破冰之举具有积极意义。例如,停止收取经营权有偿使用金,这直接影响“份子钱”;放出租车总量和价格管控,改变僵硬刻板的管制方式;清理产权关系,减少出租车经营利益阶层等。招招直奔要害、毫不回避。

“打车难”是中央关心、群众关注的大事。在不少城市,“打车难”已经成为市民出行之“痛”,打车难、服务差长期没有改观,交通出行不便,直接影响居民幸福感和城市形象。出租车驾驶员也感到不堪“份子钱”重负,收入低,工作强度大。

这“两头不满”的背后,正是传统的经营管理体制僵化、利益固化所导致。在一些地方,政府实施的数量管制、严格准入,实质上造成出租车市场的垄断经营。既得利益者用种种方式促使政府严管数量、限制准入,以确保垄断收入。此外,经营层级复杂、产权不明,都导致层层加码,出租车驾驶员不堪重负。最后,这一切问题都转嫁到乘客身上。

为了缓解“打车难”,各地也都采取了一些措施,但公众之所以感到效果不明显,是因为这些措施根本不触碰最核心的利益壁垒,头疼医头脚疼医脚,对矛盾焦点“绕道走”。尤其是在经营权和价格是否市场化等关键问题上缺乏明确思路,所以治标不治本。而面对“网络专车”等新生事物,一些地方的管理部门又缺乏深入调研,征求公众意见不够充分,措施简单,从而容易给人留下“抱着既得利益不撒手”的印象。

民生难点,必然是改革焦点,改革就是要触碰现有利益格局。随着改革逐渐进入深水区,操盘者不能再“绕道走”,要有直面矛盾、打破既得利益羁绊的勇气。

杭州出租车改革的一些措施还在征求意见阶段,其效果还有待实践的进一步检验,但改革直面矛盾的态度值得各地借鉴。期待各地深入调研,对出租车管理推出切实有力的改革举措,不要让群众年复一年“打车难”。

(王晓磊)



扫描二维码
关注“海南观察”
“码”上读懂海南

“谁主张谁举证”破解“扶不扶”

锐 评

近日,安徽淮南师范学院的一名女学生扶起了一名摔倒的老太,结果被讹要负全责,于是在微博上发起“寻找目击者”以证清白。由于监控视频没有拍下事发经过,该事件陷入“罗生门”,引起社会舆论的持续关注。(9月14日《法制日报》)

究竟是被撞还是被讹,围观公众因为“无图无真相”其实无从判断,但大多数数人已经自行做出了女大学生肯定被讹的结论,并促使其越发坚定了内心中“不能扶老人”的观念。关键的问题不在于媒体如何报道,而在于我们的司法机关如何司法。在法律层面,只要不让讹人

变得那么简单,其根本就不应该存在所谓扶不扶的问题。

在民事案件中,“谁主张谁举证”是最基本的原则。因此,如果有人提出自己被撞要求索赔的主张,则必须提供相应的证据;不能提供证据就只能承担不利的法律后果。套用刑事案件中的“疑罪从无”法律精神,在扶老纠纷中应该是“疑撞从无”。具体到淮南这起案件,在双方都无法提供证据的情况下,女大学生就理应承担扶老责任。

在南京的彭宇案中,彭宇有没有撞人,老太同样无法提供证据,但当地法院完全背离“谁主张谁举证”原则的判决,宁可冤枉一个好人,也绝不放过一个坏人,结果自然是大家都不敢做好人。

相反,只要司法机关能够像坚守“疑罪从无”一样坚守“疑撞从无”,宁可放过一个坏人,也绝不冤枉一个好人,好人做好事就不存在后顾之忧,路遇老人倒地该不该扶,又怎么会成为问题呢?一次不公正的审判,其恶果甚至超过十次犯罪。因为犯罪虽是无视法律——好比污染了水流,而不公正的审判则毁坏法律——好比污染了水源,到了可渭得到了最好的验证。

因此,要改变公众扶老必被讹的“刻板印象”,要重新唤回扶老助老的社会风尚,唯有通过司法的途径解除好人的后顾之忧。如果类似淮南女大学生扶老这样的事件,总能一次又一次地坚守“疑撞从无”的原则,倒地的老人就肯定会有人去扶。(舒圣祥)

@人民日报:每天,他们迎接第一缕晨曦,日复一日,无论三伏酷暑或数九严寒。他们,有的在拉垃圾时被撞身亡;有的工作时,被无端殴打;有的因乱扔垃圾,被言语羞辱……9月14日,有人称为世界清洁地球日。听听清洁工心声,转发微博,呼吁:尊重环卫工,不乱扔垃圾!(袁轲)

本版言论只代表作者个人观点
投稿邮箱:hnrpl@163.com

微 评

@新华视点:近日,有网友爆料,故宫御花园内坤宁门北侧的一口铜缸上被人刻画了一个心形图案,图中还有两个名字。此类景区内特有的“到此一游”现象,一直是中国社会的陋习之一。从当年提倡“五讲四美”,到如今弘扬社会主义核心价值观,在公共层面对社会公德的教育一直没有中断过。然而,游客“处

处留名”的陋习却仍屡禁不止。这表明,不仅要继续加强宣传教育,还需要从法治方面加大力度。

@新华视点:近日,安徽省高级人民法院在《亳州晚报》上刊登公告,公开向在一起诉讼中改判无罪的19人赔礼道歉,引发社会关注。法院以这种形式为错案平反,彰显有错能改的诚意,是法治建设的进步。在此起个案中,法院以诚恳的态度满足受害者的要求,公开登报道歉,表现出来的权力谦恭尤为难得。

坚持以扩大开放促进深化改革

◀上接 A01 版

会议指出,要完善重点领域价格形成机制,健全政府定价制度,加强市场价格监管和反垄断执法,实现竞争性领域和环节价格基本放开,政府定价范围主要限定在重要公用事业、公益性服务、网络型自然垄断环节,建立起科学、规范、透明的价格监管制度和反垄断执法体系。凡是能由市场形成价格的都交给市场,坚持放管结合,强化事中事后监管,提高监管效率。要统筹兼顾生产者、经营者、消费者利益,协调好经济效率和社会公平、环境保护的关系。要推进定价项目清单化,推进政府定价公开透明。

会议强调,要按照有利于改善国有企业投资项目的产权结构,有利于国有资本放大功能、保值增值、提高竞争力,有利于各种所有制资本取长补短、相互促进、共同发展的总体要求,依法依规、公开透明,完善体制、优化环境的原则,拓宽国有企业投资项目引入非国有资本的领域,分类推进国有企业投资项目引入非国有资本工作。要完善引资方式,

规范决策程序,防止暗箱操作和国有资产流失。

会议指出,要围绕全面推进依法治国,完善律师执业保障机制,加强律师队伍建设,建设一支拥护党的领导、拥护社会主义法治的高素质律师队伍,充分发挥律师在全面依法治国中的重要作用。要把法律规定的律师执业权利切实落实到位,建立健全配套的工作制度和救济机制,依法保障律师在辩护、代理中所享有的各项执业权利,确保侵犯律师执业权利的行为能够得到及时纠正。要加强律师执业管理,明晰律师执业行为边界,加强律师队伍思想政治建设。

会议强调,开展法官、检察官单独职务序列和工资制度改革试点,是促进法官、检察官队伍专业化、职业化建设的重要举措。要突出法官、检察官职业特点,对法官、检察官队伍给予特殊政策,建立有别于其他公务员的单独职务序列。要注重向基层倾斜,重点加强市(地)级以下法院、检察院。要实行全国统一的法

官、检察官工资制度,在统一制度的前提下,体现职业特点,建立与法官、检察官单独职务序列设置办法相衔接、有别于其他公务员的工资制度。要建立与工作职责、实绩和贡献紧密联系的工资分配机制,健全完善约束机制,鼓励办好事、多办案。要加大对一线办案人员的工资政策倾斜力度,鼓励优秀人员向一线办案岗位流动。

会议指出,要实行更加积极有效的外国人永久居留服务管理政策,进一步理顺体制机制,健全政策法规,优化申请条件,简化工作流程,落实资格待遇,加强日常管理,形成更为科学合理、开放务实的外国人永久居留管理服务工作格局。

会议强调,提高利用国际国内两个市场、两种资源的能力,要牢牢抓住体制改革这个核心,坚持内外统筹、破立结合,坚决破除一切阻碍对外开放的体制机制障碍,加快形成有利于培育新的比较优势和竞争优势的制度安排。要从制度和规则层面进行改革,推进包括放宽

市场投资准入、加快自由贸易区建设、扩大内陆沿边开放等在内的体制机制改革,完善市场准入和监管、产权保护、信用体系等方面的法律制度,着力营造法治化、国际化的营商环境。要加大力度走出去,协同推进东中西部对外开放,巩固外贸传统优势,加强国际产能合作,加快培育竞争新优势。

会议指出,利用外资是我们的长期方针,中国利用外资的政策不会变,对外商投资企业合法权益的保障不会变,为各国企业在华投资兴业提供更好服务的方向不会变。要把利用外资同转变经济发展方式、调整经济结构紧密结合起来,更加注重引进先进技术、管理经验和高素质人才。扩大对外开放要同实施“一带一路”等国家重大战略紧密衔接起来,同国内改革发展衔接起来。要积极参与国际经贸规则制定,推动国际经济秩序朝着更加公正合理方向发展。

中央全面深化改革领导小组成员出席,中央和国家有关部门负责同志列席会议。

省政府召开第45次常务会议

◀上接 A01 版

各级各部门要充分调动全体干部职工的积极性,全力以赴投入“百日大会战”,细化项目、投资额和各环节,以严实的精神扎实落实好各项整改措施,锲而不舍推动项目建设,为“十二五”圆满收官和“十三五”开好局起好步奠定良好的基础。

会议研究了《全省城镇内河(湖)水污染治理三年行动方案》,决定以城镇内河(湖)为重点,对全省水体污染行为为期3年的专项治理,以实现消除黑臭水体,全省城镇内河(湖)水环境质量总体明显改善的目标,并明确了全面排查污染源、集中开展打击水环境违法专项行动和实施综合治理三大任务。会议指出,海南生态总体质量全国一流,但也要正视局部存在的问题,认真学习贯彻中央有关精神和省委要求,在今年以来开展的打击违法建筑、治理脏乱差、海岸带检查等一系列专项行动的基础上,抓好水污染整治,确保海南处处水清天蓝。各有关部门要明确阶段目标,细化行动方案,定期总结评比,把治理抓实抓好;要坚持谁污染谁治理,坚决打掉污染源头,对不达标的限期治理或转产转移;要落实联合执法机制,集中资金奖励补贴先进;还要加大宣传力度,在全社会形成保护

水环境的良好氛围。

为满足棚改居民多样化安置需求,会议研究了《海南省人民政府关于做好棚户区改造货币化安置工作的指导意见》,决定按照政府主导、群众自愿、让利于民、因地制宜的原则,鼓励在棚户区改造中探索多种形式的货币化安置方法,并提出了税费减免、推行货币化安置激励政策、积极探索共有产权方式、公积金贷款等支持政策。

会议审议通过了《海南省百个特色产业小镇建设工作方案》,按照明确主导产业、坚持产城融合、落实项目、集约节约用地的原则,确定了全省首批100个特色产业小镇,每个小镇都确立一个发展目标、一个产业规划定位、一个议事协调机构、一个具体机构、一批扶持资金、一套支持政策措施的“六个一”目标和相应工作机制、政策措施等。会议强调,特色产业小镇建设重点在特色、关键是产业,要形成一批带动力强、能助农增收的产业支撑,推动城乡一体化和就地城镇化,走出有海南特色的城镇化道路。各市县乃至各乡镇都要领导亲自挂帅,以特色产业小镇为依托,抓项目、抓发展,落实好“六个一”目标,把特色产业做大做强做优。

会议还研究了其他事项。

公告

经排查,发现位于文昌市东郊镇环球码头南侧岸边建有一柴油罐储存点,储存点有5个柴油罐(容量均为15吨)、压力管道仪表房及挡墙等建筑附属物。柴油罐及附属物所有人未报经市规划、住建、国土、消防、工商、质监、商务、综合执法局等部门审批许可,擅自建设并投产经营。依据我国《土地管理法》、《建筑法》、《消防法》、《特种设备安全法》、《安全生产法》、《无证经营查处取缔办法》、《成品油市场管理办法》等法律法规规定,现责令油罐及附属物所有人于2015年9月25日前自行拆除、恢复原状,逾期,将组织有关部门依法进行拆除。

特此公告
文昌市规划局 文昌市住房和城乡建设局 文昌市国土环境资源局
文昌市公安局消防支队 文昌市工商行政管理局 文昌质量技术监督局
文昌市商务局 文昌市安全生产监督管理局 东郊镇人民政府
2015年9月15日

解除合同公告

海南省万宁市兴海实业有限公司:
2011年11月26日,我单位同意将位于兴海大道东侧的万宁碑头水库第二坡村库容整体水面(约90亩)及库容区湿地(约45亩)租赁给你公司,并签订合同书。
现你公司违反合同约定,在碑头水库第二坡村库容区倾倒建筑垃圾、土方等。根据《中华人民共和国合同法》第九十四条(四)项及第九十六条规定,经我单位研究决定公告如下:
1.解除与你公司签订的关于碑头水库第二坡村库容区的租赁合同书,我方已把《解除与兴海实业有限公司签订碑头水库第二坡村库容区租赁合同》函送你公司。
2.限赁一个月內派員到我单位协商办理退还租金等相关手续,逾期不办理手续后果自负。特此公告。
万宁市碑头水库工程管理处
2015年9月16日

海南中南拍卖有限公司拍卖公告 (1504期)

经海南省高级人民法院司法技术处电脑随机选定确认,受海南省三亚市中级人民法院委托,定于2015年10月8日15:30在三亚市中级人民法院审判庭(金鸡岭路383号)按现状净值公开拍卖: **三亚市三亚湾路国际客运港区养生度假中心D(4#)座D823A02房[土地房屋产权证]:三土房(2008)字第1394号;商品房预售许可证号:三房预售字(2009)068号[建筑面积:67.51㎡。参考价:290.4万元;竞买保证金:50万元。]** 特别说明:该房屋尚未登记发证,房屋实际建筑面积以房管部门颁发的产权证为准,产权过户等所产生的相关税、费全部由买受人自行承担;该房屋已办理抵押登记,抵押权人为中国银行股份有限公司三亚分行。展示时间:见报之日起至2015年9月30日17:00时止。有意竞买者请于2015年9月30日17:00前以转账方式缴纳竞买保证金(以款到账为准),并于拍卖日前凭法院确认的保证金收据到我公司(海口市龙昆北路36号海大厦三层)了解详情并办理竞买手续。收取竞买保证金单位名称:海南省三亚市中级人民法院;账号:78990188000105830;开户行:光大银行三亚支行。缴款用途处须填明:12号竞买保证金(如代缴须注明代某某缴款)。电话:66747557 13907628809(黄小姐) 法院拍卖监督电话:0898-88866919

补发《土地房屋权证》公告

胡亚兵向我俩局申请补发位于三亚市河西区西河西路南国骏园C幢10D1房的《土地房屋权证》。原《土地房屋权证》证号为:三土房(2005)字第0047号,房屋建筑面积为83.52平方米,土地面积为23.69平方米。已刊登遗失声明,经初步审定,现予公告。有异议者请将书面材料自公告之日起二个月内送达市住房和城乡建设局市场管理科和市国土环境资源局地籍管理科,逾期我俩局将核准登记,补发新的《土地房屋权证》,原《土地房屋权证》作废。

三亚市住房和城乡建设局
三亚市国土环境资源局
2015年8月19日

中国农业发展银行海南省分行营业部关于长期不动户进行销户的公告

根据中国人民银行2003年第5号令《人民币银行结算帐户管理办法》第五十六条之规定,以下21个单位:1.海口怡宏粮油贸易有限公司;2.海南银兴利贸易有限公司;3.海南省水利水电建安装修公司;4.海南厚积会计师事务所(普通合伙);5.海南博信房地产评估有限公司;6.海南博信建设投资管理有限公司;7.海南誉成会计师事务所有限公司;8.海南中霖投资有限公司;9.海口拓朗商贸有限公司;10.海南立诚土地房地产评估有限公司;11.海南建一水产股份有限公司;12.深圳市日升昌茂投资管理合伙企业(有限合伙)公司;13.海南力国实业有限公司;14.海南楼厦实业有限公司;15.海口佳益得饲料有限公司;16.海口誉新粮油贸易有限公司;17.海南十八行村文化旅游管理有限公司;18.鸿骏电子商务科技(海南)有限公司;19.大集控股有限公司;20.海南湘韵米业有限公司;21.海南南方大慧淀粉制品有限公司。在我部开立的银行帐户已超过一年未发生收付业务。望贵单位在见报后30天内到我部办理销户手续,逾期视同自愿销户,未取款项将转入久悬未取专户管理,并按年从该账户收取帐户管理费(120元/年/户)。
农发行海南省分行营业部
二〇一五年九月十五日

海悦东方项目应用太阳能热水系统补偿建筑面积及建筑方案变更规划公示启事

海南省粮油食品进出口公司、海南中亿房地产开发有限公司拟建的“海悦东方”项目位于海口丘海大道西侧,2012年5月核发《建设工程规划许可证》,已建成并部分销售。现建设单位申请增设应用太阳能热水系统补偿建筑面积,经规划部门核定,可补偿建筑面积963.25㎡。因补偿面积涉及建筑方案局部变更,部分架空层调整为商业及住宅结构板扩

车辆房产拍卖公告 (第 150924期)

受委托,海南中亚拍卖有限公司定于2015年9月24日上午10:00时在三亚市凤凰路152号烟草大厦6楼会议室公开拍卖以下标的:

序号	车牌号	厂牌型号	登记日期	参考价(元)
1	琼BA3063	皇冠轿车	2012年01月	220000
2	琼B10560	金旅普通客车	2004年01月	3600
3	琼B10423	金旅普通客车	2004年01月	3600
4	琼D07040	田野客车	2002年11月	2200
5	海口市南庭路第1幢天豪大厦第6层017房(建筑面积168.57平方米)(房产证号:第HK632168号)			557000
6	陵水味岛镇烟草批发部177平方米土地及地上133.23平方米建筑物			415000

标的展示时间:2015年9月22日、23日;车展示地点:三亚市凤凰路152号烟草大厦停车场。 竞买保证金:1-4号标的保证金:5000元/辆;5、6号标的保证金:10万/项(有意竞买者请于2015年9月22日下午17:00时前到海口我公司了解详情并办理竞买手续(或于9月23日17:00时前到三亚市凤凰路152号烟草大厦一楼处办理竞买手续),(竞买保证金以款到账为准)。 拍卖公司地址:海口市国贸路49号中衡大厦17层。 联系电话:68523808 13307551678(吴女士)

建为阳台。为广泛征求相关权益人与公众的意见和建议,现按程序进行批前公示。1.公示时间:10个工作日(2015年9月16日至9月29日)。2.公示地点:海口规划网站(www.hkup.gov.cn);建设项目现场。3.公示意见反馈方式:(1)电子邮件请发送到:hksghj@haikou.gov.cn。(2)书面意见请邮寄到长滨路第二行政办公区15栋南楼2056房海口市规划局规划建设技术审查一处,邮编570311。(3)意见或建议在公示期限内提出,逾期未提出的,视为无意见。4.咨询电话:68724371,联系人:吴毓旺。 海口市规划局 2015年9月16日