

来论

小区公共收益不能任由物业窃取

舒圣祥

炒掉物业后，长沙一小区交房14年迎来首次分红：去年底，长沙市开福区滨江·君悦香邸小区业委会因物业公司收取公共收益后账目不透明将其告上法庭。自去年第三届业委会自主管理部分公共资产产生的公共收益以来，累计收入113万余元。11月5日，该小区向业主共计发放32万元，余下收益资金将用于小区建设。

生活在现代小区的城市居民，都知道自己有按期缴纳物业费、物业维修基金的义务，却很少关注过自己小区里也有公共收益。事实上，小区的电梯广告、外墙墙体广告、停车泊位、经营性用房等都会产生收入，占用公共区域的快递柜、贩卖机、电瓶车充电桩等可能会有租金，小区里如果有会所、游泳池、活动场地等更会产生经营收

益，这些都是小区公共收益的来源。

我国民法典明确规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。落实到实际生活中，很多小区并没有成立业委会，也从不开业主大会，小区里连隔壁邻居可能都不认识，动辄上千户，大家平常工作都很忙，个人力量又很小，对小区公共事务，或者不太关心，或者有心无力，根本无法对物业公司形成有效监督。

之所以很多小区的业主，从来不知道小区公共收益的存在，是因为这些钱长期被小区物业代收代管，在业主毫不知情的情况下，业主共有实质上成了物业私有。小区公共收益，在绝大多数的物业公司那里，“扣除合理成本”之后，似乎都恰好一分不剩，既不需要向业主进行分配，也不需要公开相关收支情况。物业公司长期以财产所

有者自居，霸占了小区公共收益，这在本质上是一种窃取行为，偷走了本应属于全体业主共有的财产。

新闻中的这个小区，炒掉物业之后，一年时间就有了百万余元的公共收益，按全体业主房屋面积计算，一平米差不多有四块钱，向全体业主分红一部分后，还有较多资金可用于小区公共事务开支。我们常说，专业的事情应该交给专业的人去做，更多小区业主大概不大可能因此炒掉物业公司，但借由此事，我们至少可以清晰看到，小区公共收益正在被大量偷走。

小区业主写在民法典中的权利，不该任凭物业公司如此肆意侵犯。每个小区，每年到底产生了多少公共收益，合理的成本有多少，还剩多少归全体业主共有，这个事情应该有人去做。管好小区公共收益这笔账，既关系居民的生活质量，也体现社会基

层治理的能力。一方面，应该帮助更多小区及时成立业委会等自治机构；另一方面，对那些尚未成立业委会的小区，城市街道和居委会应当主动介入其中，更好地督促辖区内物业公司履行法定义务。

以法治力量解开小区公共收益之谜，还应该成为地方性立法的重要课题。无论是设立共管账户，要求物业公司单独列账并定期公开，还是采取包干制、招标制等途径强化对小区公共收益的市场化运作，都应当尽快纳入法治轨道进行规范，以便保障小区业主共同权益。某种意义上，强化小区物业信息公开，保障业主知情权和监督权，让法律明确规定得到有效落实，不让物业公司窃取业主财产成为常态，亦是对城市管理能力的考验，关乎居民的幸福感和获得感，以及对整个城市的归属感和自豪感。

投稿邮箱: qilupinglun@sina.com

观点

治理“黑救护车”坐地起价 还需综合监管协同发力

近日，在黑龙江哈尔滨五常市人民医院120急救中心值班员王某介绍下，何某祥驾驶新购置的悬挂临时牌照的救护车(该救护车无合法经营手续)，与其雇的随车护士王某睿一同转运病人。途中，王某睿以被褥费、针剂费、消毒费等名目提高价格，强迫病人家属支付高额费用，何某祥以返回出发地或半路停车的方式强迫其支付。目前三人已被依法采取刑事强制措施。

近年来，“黑救护车”就地抬价在多地都曾出现。目前，非院前急救转运市场不断放大，很多地方仍要依靠黑救护。这就需要各地从供需两端发力，将有关联的非院前急救多个监管事项梳理整合为综合监管“一件事”，利用互联网思维、信息化手段，实施监管业务流程再造。

(丁慎毅)

预售价比直接买还贵 双十一又在玩文字游戏

近日，消费者李女士发现，自己预订的Lululemon一款T恤预售价220元，而10月31日晚正式开售后仅需200元，令自己无法接受。不少消费者也遇到类似情况，包括斯凯奇、优衣库、欧莱雅等品牌的预售商品比直接买还要贵，他们纷纷表示，感觉被欺骗了。不过，律师表示，商家并无宣传承诺“预售是最低价”，因此在法律上没有过错，对于商家的文字游戏，消费者终究难以追责。

商无信不兴。诚信是立商之本，是获取消费流量的明码，也是企业健康长远发展的基础。双十一预售价可以不是最低价，但必须是诚信价。商家如果无法保证预售价是整个双十一活动期间的最低价，就应该在预售过程中明确告知、提示消费者，避免使用“冰点价”“超低价”“更低价”等容易对消费者形成误导的宣传用语。(李英锋)

识破灰色助贷话术 小心金融中介套路

近些年，想必很少有人没接到过“我这边是××银行，请问您需要贷款吗？额度30万(或50万不等)”之类的电话，堪称线上版的“游泳健身了解一下”。作为业内人士，不难戳穿对方自称银行人员的话术，但对于大部分人来说，会信以为真，以为银行的客户经理在给自己推销个人信用贷款。

近几年，一二线城市都有成百上千家助贷公司在营业，入行门槛很低，获客就是假借各种银行的正规身份，通过人海战术拨打大量电话。当前最常见的贷款产品无非两种：抵押贷(需要有房)和信用贷。但对于被约上来的客户来说，中介口中的超低利息产品往往并不存在，而正常利率的产品之外，还需附加中介的高额服务费，抽成比例为贷款金额的1%-18%不等。提醒市民不要因轻信而上当受骗。(蒋光祥)

“纸盒狗”风靡高校 为线下社交搭个平台

一种手工制作的“纸盒狗”风靡中国高校。大学生掀起的这股新风潮让很多成年人不明所以，而他们乐在其中。“纸盒狗”制作简易，只需一些废旧纸盒和随处可见的小玩意儿，大学生的无穷创意给每个“纸盒狗”都赋予独特气质，或搞笑，或可爱，或威风凛凛，经互联网传播后火遍全国高校。

现代社会人与人的交流越来越依赖互联网，回归面对面交流就变得相对困难。因此需要一个合适的契机和平台，让彼此之间在共同兴趣爱好中开展交流互动。显而易见，“纸盒狗”为线下社交搭建了共识化交流媒介，跟桌游(剧本杀、狼人杀)、集体生日会、阅读挑战赛等趣味社交活动有异曲同工之妙，体现了年轻群体鲜明的时代特征和个性，应获得充分的理解和支持。(堂吉伟德)

精准施策 靶向发力

济南市危化品企业工伤预防能力提升培训活动走进济南圣泉集团

文/片 记者 赵清华
通讯员 朱树学 辛小童

为全面深入推进济南全市工伤预防工作的开展，提升企事业单位安全生产意识，有效提高工伤预防水平，11月3日，以“防工伤、防疫情、保安全”为主题的济南市危化品企业工伤预防能力提升培训活动走进济南圣泉集团股份有限公司。本次活动由济南市人社局、济南市应急局主办，齐鲁晚报·齐鲁壹点、舜网、济南安培职业培训学校与政和科技股份有限公司联合承办，本次培训的开班标志了济南市2022年度工伤预防宣传暨培训活动正式启动。

强化行业工伤预防意识 政府职能部门统筹谋划

据了解，本次济南市危化品企业工伤预防能力提升培训系列活动是扎实推进工伤预防五年行动计划，也是深入贯彻落实山东省关于《人力资源和社会保障部 应急管理部关于实施危险化学品企业工伤预防能力提升培训工程的通知》的有效举措。作为2022年济南工伤预防宣传暨培训活动的第一期，为保障此次培训活动顺利开展、有效开展，前期济南市人社局与济南市应急局领导多次视察培训场地，并对培训方案的制定、课程内容的安排、培训对象的选择进行研究，以保障工伤预防知识入脑入心，并融入到实际工作中。

化工行业是许多工业部门的基础，在人们日常生活、工农业生产中都发挥着重要的作用。但由于生产中排放的污染物种类多、数量大，无意中也会对劳动者的健康造成了威胁。活动现场，济南市应急局危化处处长霍发民表示，“此次选择在示范园区内开展危化品企业工伤预防能力提升培训工程，首先，注重发挥示范园区的典型经验进行推广，引领带动全市危险化学品企业提升



通过培训，有效提升参训者工伤预防能力、专业技能。

工伤预防能力。其次，本次培训的对象是在企业安全生产中起着关键性作用的班组，希望大家夯实安全生产基础，进一步强化安全意识，进而推动全市危化品企业安全管理工作水平再上新台阶，从根本上保障济南市危化品行业安全形势的长期稳定。”

做好工伤预防“加减法” 专家传授“硬核”知识

活动现场，国家注册安全工程师、山东省第一届应急管理专家、山东省安全生产特级培训师龚茜为大家进行现场授课。龚茜结合行业特点和企业实际情况围绕“生命至上，预防工伤，做好安全第一责任人”为主题为大家授课，在技能培训上做“加法”，有效提升参训者的工伤预防能力、专业技能。

为保障培训课程内容更全面，高级工程师、化工、工商贸、建筑工程安全生产专家王书林以“学习特殊作业安全规范，做好现场风险排查管控”为主题，从“化学品生产单位特殊作业安全规范”进行政策的对比梳理

与讲解，对于常见的隐患进行详细讲解与排查，做隐患“减法”，有助于企业在检查中发现隐患，减少事故发生的可能性。

除此之外，为最大限度普及工伤预防知识，全方位覆盖企业学员，济南市人社局与济南市应急局联合为企业精心安排了线上培训环节，政和科技股份有限公司相关负责人现场为大家讲解了线上培训规则以及明确完成时限要求，不同企业类别、不同人员类别可自主选择知识学习，精准施策，如此“菜单式”的学习为工伤预防培训“提味增色”。

“我们从事的这个行业危险系数高，参加培训确实提高了我们的工伤预防意识，我们回去会把所学知识用到实处，把事故挡在门外，让工人安全有保障。”参加培训的危化品企业班组长贺伟超告诉记者。

增添实操演练基地 筑牢职工安全“防火墙”

培训期间，济南市安培职业培训学校

现场带来了“工伤预防·培训体验项目闯关室外模拟体验”，闯关成功者现场领取防护面具、灭火毯等小礼品，让工伤预防知识从“理论、空洞”到“实践、具体”的落地。

“这样的工伤预防方式很有体验感，让我们将教材上的内容很好地应用到现实中，加深了印象。”培训学员杨学武说。

近年来，济南市人社局坚持“防患于未然”的原则，始终把工伤预防作为工作的重中之重，统筹抓好宣传、培训工作，除常态化开展工伤预防工作外，今年更是增加了工伤预防实训基地项目，让企业员工宛如身临其境，敲响安全警钟！

据记者了解，今年济南市工伤预防实训基地包含消防设施实操培训、危化生产现场模拟仿真操作培训、日常模拟灭火系统、煤气作业实操培训以及CPR心肺复苏术五大板块十几种实训场景，企业员工通过实操应急演练不仅将知识掌握得更牢固，更重要的是在遇到事故时，能够把握黄金时间，正确应急处理。

据悉，今年的工伤预防宣传暨培训活动有别于去年，今年活动将安排全年开展，济南市人社局将联合多家单位整合市级及各区县全部资源，除去危化品行业专项培训外还有其他行业点对点培训，同时也将借助各平台开展“线上+线下”活动，着力打造叫得响、看得见、记得住、用得上的工伤预防品牌，让工伤预防时时在发声、处处有身影。

值得一提的是，今年工伤预防宣传暨培训活动将严格按照疫情防控要求，采取小班互动教学的方式开展，在防工伤、防疫情的前提下，最大化保障企业安全生产。



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑:武俊 组版:颜莉