

侵占小区物业办公用房等设施设备 老赖物业撤离小区后杀“回马枪”

最近,虹口区凉城路1188弄新筑苑小区的居民们遇到一件头疼的事,业主大会聘请的新物业入住后,前期物业拒不撤离、侵占物业办公用房等场地。

原委 业主不满前期物业服务

新筑苑小区从2005年开始,有业主入住。开发商聘请上海冠好佳物业管理服务有限公司(以下简称“冠好佳”)提供管理服务,前期物业服务合同到2006年6月30日,之后没有再签订过合同。2010年3月30日,小区业委会正式成立,没有与冠好佳签订过物业管理服务合同。

小区内发生多起入室盗窃事件,并未按规定公布小区的公共收益……该小区的业主卫先生回忆道,一系列不规范管理行为引发部分业主对冠好佳的不满,要求重新聘请物业公司的呼声越来越高。

因此,该小区业委会通过市房地局招投标平台,聘请新物业管理公司。最终,上海兴虹物业管理有限公司(以下简称“兴虹物业”)中标,获得新筑苑小区物业管理服务的资格。

2013年12月12日,该小区业委会与兴虹物业签订《物业服务合同》约定,聘请兴虹物业承担小区的物业管理服务。小区内14号房屋作为物业管理办公场所,在合同期间无偿使用。当月18日,虹口区房屋土地管理局物业管理科完成了该小

区招标兴虹物业为物业管理单位的中标结果备案登记。兴虹物业决定于当月30日入驻、接管小区物业管理服务。

矛盾 老物业拒绝撤离小区

意想不到的,2013年12月30日,兴虹物业入驻小区时,冠好佳拒绝办理交接手续。虹口区江湾街道房管办主任张作平回忆道,当天,兴虹物业与冠好佳物业因交接工作发生肢体冲突,冠好佳物业不肯撤离。经过报警后,冠好佳物业撤离。

然而,2014年1月5日,张作平再次接到该小区业委会主任电话,赶到新筑苑小区发现,冠好佳物业又侵占物业用房,不肯撤离,占用物业管理用房、门卫监控室、小区中间的地下机动车库及部分楼宇地下一层自行车库。

在该小区业委会及业主的支持下,兴虹物业起诉冠好佳侵占物业用房。2014年,兴虹物业向闸北区人民法院提起诉讼。法院认为,公民、法人的合法的民事权益受法律保护,任何组织和个人不得侵犯。原告兴虹物业与小区业委会签订的物业服务合同合法有效。冠好佳为前期物业,在未继续签订物业管理服务合同的前提下,视为无固定期限的合同,合同双方均为随时解除合同。小区业委会不再与冠好佳续约,而是通过招投标的形式与兴虹物业

签订合同,符合合同法等法律规定。兴虹物业诉讼冠好佳归还相关物业用房及设施设备符合法律规定,予以采纳。该院于2015年9月23日作出判决,冠好佳物业应在判决生效之日起十日内撤离新筑苑小区的物业用房。

遗憾 法院判决后仍未见效

2015年,冠好佳向上海市第二中级人民法院提出上诉。冠好佳物业表示,该公司是接受开发商的委托进行管理的,后因业委会没有成立,所以没有与业委会签订物业服务合同。事实上,冠好佳物业一直从事这个小区物业服务,没有停止过,没有退出过这个小区。

兴虹物业则表示,接管新筑苑小区后,冠好佳物业不肯撤离。经过报警后,冠好佳物业撤离,而后又侵占物业用房。

2016年1月18日,上海市第二中级人民法院认为,原审查明事实属实,予以确认。兴虹物业诉讼请求符合法律规定,予以采纳,并作出判决:“驳回上诉,维持原判”。

令新筑苑业主感到遗憾的是,上海市第二中级人民法院判决已经下达近三个月,冠好佳物业仍继续侵占新筑苑的相关物业用房及设施设备,影响兴虹物业的正常工作。老赖物业为何拒不撤离?本报将继续关注这一事件的进展。

本报记者 杨玉红



健身器材被非机动车包围

社区里的健身器材是为居民健身而设置,可是临平路250弄内的健身器却被车包围。居民走到这里想健身,看到横七竖八的自行车、助动车将健身器紧紧围住,个个摇头叹气无奈离去。部分居民质疑道:有关物业公司是否可以管一管,还居民一个舒畅的健身地。种楠 摄影报道

海外置业《白皮书》解读会举行

2016全球房产投资展望暨万国置地《全球房产投资白皮书》(以下称“《白皮书》”)解读会日前举行。

《白皮书》作者周雅婷介绍道,2015年,我国一线城市平均上涨19.9%,澳大利亚和加拿大分居第2、3位;美国则因加息等因素涨幅比上年减少3个百分点,日本房价则继续下跌;在城市方面,深圳则以46.8%的涨幅领涨全球,悉尼、

上海、墨尔本、伦敦、香港和北京分别居于2-7位。

《白皮书》对2016年全球主要国家的房价走势预判道,我国一线城市房价涨幅在5%左右,美国全年房价涨幅略回落至2%,澳大利亚房价涨幅为8%,加拿大房价涨幅为1.6%,英国全国房价涨幅为2%,其中伦敦的投资需求将面临挑战。本报记者 杨玉红

恒丰银行国际化强行战略迈出新的一步

2016年3月30日,恒丰银行董事长蔡国华应邀参加中捷经贸合作圆桌会,并代表恒丰银行与捷方企业签署金融合作协议,标志着恒丰银行国际化强行战略迈出新的一步。3月29日,恒丰银行董事长蔡国华、首席品牌官胡海峰在布拉格参加“一带一路”金融合作论坛,并与中捷金融机构共同探讨为“一带一路”提供金融保障。在捷克活动期间,蔡国华董事长接受中央电视台采访,就中捷加快双方产业、金融等全方位合作发表观点。

自2013年11月上任恒丰银行董事长以来,蔡国华不断思考、总结、提炼恒丰银行的发展战略,形成了恒丰银行先进的治行理念和行动纲领,并提出要在三到五年内成为一流的全国股份制商业银行、十年打造国际性金融财团的目标。在蔡国华董事长的领导下,恒丰银行坚决执行“国际化”强行战略。恒丰银行已先后与美、俄及亚洲、欧洲有关国家的企业、金融机构积极开展金融合作。2016年春节期间,恒丰银行宣传片登陆美国纽约时代广

场宣传屏,在春节期间用一抹别样的“中国红”向全球华人致以新春问候。作为12家全国性股份制商业银行之一,恒丰银行秉承“恒必成德致丰”的核心价值观,此次强势登陆美国纽约时报广场,吹响了其品牌形象国际化的号角,同时彰显出恒丰银行“3.0版转型战略”正在稳步落地以及建设“精品银行、全能银行、百年银行”步伐的加快。

近两年,在多家银行资产规模增速放缓的背景下,恒丰银行逆势增长。至2015年底,恒丰银行资产规模突破万亿大关,全年净利润同比增长14%,净资产收益率ROE超过15%,全年实现拨备前利润总额超过150亿元。在全国的网点布局也逐步完善,“植根鲁苏,深耕成渝,拓展中部六省和海西,进军京沪广深”的区域策略实现了“全国范围多点开花、一线城市重点推进”的局面,2015年新增分支机构74家,与上年相比实现翻番,创历年新高。在英国《银行家》杂志发布的“2015年全球银行1000强”排名中,恒丰银行位列第170位。



恒丰银行董事长蔡国华在中捷经贸合作圆桌会现场



恒丰银行董事长蔡国华(右一)在中捷加强“一带一路”金融合作论坛上



恒丰银行董事长蔡国华(左一)在捷克接受中央电视台采访