

上海自贸区探索设立农产品交易市场

升级国内外销售瞄准国际渔业贸易新平台

上海自贸试验区内探索设立面向国际的农产品等大宗商品现货交易市场。记者从上海水产行业协会发布相关调查报告,上海水产市场建设有待大幅升级,水产流通市场的定位将瞄准国际领先地位,努力创新国际渔业资源贸易的新平台。

水产市场“无水”经营

提起水产品市场,人们往往联想到传统的摊贩,污水、腥臭。随着城市建设的快速发展和生活水平的不断提高,人们需要越来越多的水产品供应,尤其需要越来越多天然、健康的海洋产品持续供应,然而,水产品市场布局、保证水产品安全的冷库建设存有疑虑。

日前,上海市人民政府关于印发《上海市国内贸易流通体制改革发展综合试点方案》指出,在上海自贸试验区内探索设立面向国际的农产品等大宗商品现货交易市场,开展大宗商品现货保税交易,试点以实物为标的“仓单、提单、订单”交易,构建内外贸一体化的商品流通体系。

为此,上海水产行业协会日前组织了专题调研,认为传统市场需要逐步提升建筑和设施水平,改善经营环境,保障食品安全和生产经营安全;新建市场需要高起点、高标准,能够实施“互联网+”的硬软件布局,推广基于第三方支付及互联网金融的支付服务手段和大数据汇集手段;建立远洋海水产品电商交易平台、冷链物流平台、跨境电子结算平台和渔业金融服务平台,形成集“电子商务、展示销售、冷链配送、票据结算、信息发布”等功能为一体的国际渔业资源交易中心。

上海水产行业协会提出,水产品市场交易模式要推广电商与商铺同步、现买与配送同步,探索大宗品种批发“无水”经营。传统市场要逐步把大宗水产品引导上线,增加网络销售比例。而代表未来发展方向的新建市场,要形成大客户持续交易由习惯依赖现场对手模式,向主要通过现场看样、订单配送模式转变。在看样、订单、电商、电子结算、信息发布、冷链配送各环节流转过程中,探索“仓单、提单、订单”交易以及大宗商品质押、保理等金融服务业务。

力争建全球交易平台

上海历来是国内重要的水产品集散地,根据上海市水产品行业协会的统计,去年本市的水产品交易量为140万吨,其中本地消化85万吨,55万吨分流到了全国各地。

“进口海产品的税收一般在15%到25%之间,高档的水产品,如鲍鱼、龙虾,增值税加上关税的比例就越高。如果能够在自贸区内免税交易,就能大大降低产品成本。”

沪上一位水产品企业负责人表示,自贸区的贸易便利性,可以帮助企业从海外引进更多海产品,再加工后在国内外市场销售,以金枪鱼为例,以后不仅产品能够供应国内市场,在自贸区里加工后可以出售给日本。

“上海自贸试验区内探索设立面向国际的农产品等大宗商品现货交易市场,对上海水产品市场的升级发展指明新方向。”上海水产行业协会负责人表示,在调研中欣喜地发现,已经有传统的市场有了全新改造的设想,还有新建的大型水产品市场按照国际一流标准进行建设。

本报记者 杨玉红

教室时租服务,行得通吗?

今后,辅导老师无需租赁房屋,可就近租赁教室,按小时付费。日前,易居中国正式推出“房地产+教育”创新模式——时钟教室,提供按小时租赁的教室,这么做真的可行吗?

时钟教室是个啥模样?易居中国董事局主席兼总裁周忻介绍道,时钟教室拥有不同类型的教室,有供10人、20人学习的大小不等教室,也有一个人使用的钢琴房,教室功能覆盖课程辅导、兴趣教学、学习沙龙、企业培训等。目前,时钟教室在上海徐汇、浦东、闸北、普陀、闵行五家中心门店已成熟运营,拥有200余间教室,总面积达7000平方米。“时钟教室只提供教室租赁服务,不提供师资或生源。”周忻补充道。

“以前,办学主体是一个比较大的培训机构。如今,一位老师也可能成为办学主体。”原上海中学校长、现星河湾国际学校校长唐盛昌表示,自由老师对学生进行针对性的课外辅导,越来越受家长们的欢迎。时钟教室将成为一个支撑,满足部分自由教师、学生个性化辅导的需求。

“随着移动互联网发展和共享经济的建立,中国民办培训教育将呈现分散化趋势。”新东方教育科技集团董事长兼首席执行官俞敏洪表示,个人或工作室形式的高质量培训机构将层出不穷。时钟教室有助于不同教育资源进行整合、共享。

工作日,培训机构的教室闲置着;双休日时,培训机构教室内人满为患……教室房租成本高、利用率低,一直困扰诸多培训机构。时钟教室如何规避这一发展瓶颈?对此,周忻解释道,试运行期间,周末租用率平均在85%左右,以中小学生、幼儿为主。工作日,时钟教室将用低价吸引社区老人学习小组、企业培训等,提高教室的使用率。

本报记者 杨玉红

住宅小区因相邻工程打桩造成房屋开裂 业委会依法维权 房屋损坏获赔偿

一边开发商建造高档住宅项目,一边是相邻社区业主饱受打桩房震影响……项目施工导致小区房屋墙面开裂,屋顶渗水等较严重的后果,引发纠纷。

项目施工房屋受损

几年前,位于本市某原发动机厂旧址由上海著名的开发商获得该地块的开发经营权,用以建造高档住宅项目——某现代城市花园。该项目开工兴建以后,在住宅打地桩挖基坑的日日夜夜中,紧邻建设工程不足15米的A住宅小区业主们饱受了打桩房震影响。

该小区一位业主表示,紧挨该开发项目西面的八幢房屋(16个号门)一百多户人家室内出现不同程度的墙体开裂,有的裂缝很大,厨房、卫生间瓷砖崩裂,地砖豁裂,甚至殃及东面房屋,有部分东面业主的室内也出现了同样状况。

与此同时,小区业主共有部位受损较严重:小区的门沟错位、裂隙、道路地面开裂,紧邻施工项目的房屋外墙开裂,屋顶屋面受损,导致屋面、墙面的渗水。

隔壁开发商建造住宅直接或间接导致本小区房屋及共用部位受损的情况,激起了小区业主不满。经过协调,开发商终于同意对A住宅小区受损房屋委托有检测资质的上海市房屋科学研究所进行了房屋检测,并出具了检测报告,确认了A住宅小区的房屋受损与隔壁住宅建

设有一定的因果关系。

损失责任被“踢皮球”

小区屋面墙面的开裂渗水,严重影响了业主日常生活。不久,地区政府部门的介入协调,确定了小区50多家业主房屋的赔偿范围和金额,至此,业主专有部分的赔偿终于得到了解决。

出乎意料的是,开发商对小区公共部位受损的赔偿问题却避而不谈了,认为对50多家业主的赔偿理所当然地已经包含了共用部位的受损损失。眼看小区共用部位赔偿无着落,业委会委托物业公司富有经验的法务人员代理诉讼,一纸诉状将该开发商告上人民法院。

被告开发商认为,自己施工与原告共用部位的损坏外墙渗水等没有因果关系,是原告房屋自身老化所致,检测报告没有对外墙损坏及房屋渗水进行确认。被告出钱补偿了50多家业主,不愿再承担其他责任。

法院判决支持诉请

法院一审开庭时,开发商的代表及聘请的代理律师,业委会诉讼代理人、业委会成员,居委会代表、物业公司代表、部分业主等参与了庭审或旁听。

原告业委会代理人指出,检测报告确认了A住宅小区的房屋受损与隔壁住宅建设有一定的因果关系。诚然业主入住已有多多年,房屋自然老化不可避免,但是,某城市花园项目所建密集高层建筑群的前期打桩,挖基坑,对毗邻原告房屋加剧老化、损害具有明显直接的因果关系。被告开发商在赔偿了小区业主自用部位后,不再对共用部位进行赔偿理由不能成立。

业委会代理人向法庭出示了开发商和业主达成的赔偿协议,可以看出赔偿的内容只是每个业主房屋专有部位,涵盖不了小区业主房屋及其配套设施的共用部位。业委会代理人同时提供了项目修理申请书、工程造价计算表,维修资金支取汇总表,维修工程业主意征询表,检测报告等。

第一审法院经过数月的审理作出一审判决,支持了小区业委会要求被告对原告房屋及附属设施即共有部位的赔偿诉请。一审后,被告开发商不服一审判决,向上海市第二中级人民法院提起上诉,经过二审院的庭审,最终,双方达成一致的赔偿意见。

物业管理专家 黄友健

物业服务合同即将到期 应当如何规范处理?

城 物业我知道

物业服务合同期限届满的三个月前,业主委员会应当组织召开业主大会,作出续聘或者另聘物业服务企业的决定,并将决定书面告知物业服务企业。业主大会决定续聘且物业服务企业接受的,业主委员会与物业服务企业应当在物业服务合同届满前重新签订物业服务合同。

物业服务企业决定物业服

务合同期限届满后不再为该物业管理区域提供物业服务的,应当提前三个月书面告知业主委员会。

物业服务合同期限届满后业主大会未做出选聘决定的,如何处理?

物业服务合同期限届满后,业主大会没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定,物业服务企业按照原合同继续提供服务的,原合同权利义务延续。在合同权利义务延续期间,任何一方提出终止合同的,应当提前三个月书面告知对方。

肖阳

禁放鞭炮 提前告知

春节即将来临,节日里居民在小区内燃放鞭炮欢度新春已成习俗。今年,杨浦区冬迹物业凤凰大楼管理处,上周就在住宅小区醒目处挂出“内环线内禁止燃放烟花爆竹”大横幅,提广大业主,不放鞭炮从“你我他”做起,让小区环境变得更美、更清洁。

种楠 摄影报道

安卓

ios

注册成功即赠50000元保额的家财险一份
三合一 识别二维码下载上海物业APP 订费咨询:021-121