

## 业主论坛

责任编辑:郭爽

微博: <http://t.xinmin.cn/guoguo11>邮箱: [9773859@qq.com](mailto:9773859@qq.com)

热线电话: 22897276



# 物权法不是居家养老拦路虎

断水、断电,用蜡烛照明,用电热宝取暖。宋妮妮没有想到,这一幕会发生在她所创办的甘肃省兰州市七里河区爱心托老所。10月底,在爱心托老所所在的兰州市曦华源小区业主的一片反对声中,物业公司对托老所在小区内新租赁的房屋采取了断水断电的措施,11位老人在熬过了8个没水没电的夜晚后,或搬回原处或被家属接走,宋妮妮也不得不暂时放弃了扩大经营的打算(12月20日《中国青年报》)。

随着我国老龄化社会的到来,托老服务的社会需要越来越旺盛,各种类型的养老服务机构也获得了政府政策的大力支持。2013年国务院就印发了《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出要加大对基层和农村养老服务的投入,充分发挥社区基层组织和服务机构在居家养老服务中的重要作用。居家养老也逐渐成为老年群体普遍向往的养老模式,相比较那些位置偏远的养老院,城市小区当中生活更便利,老年人也更有归属感、安全感,子女的

探望更加便捷,养护的成本也更加低廉,尤其是靠近优质丰富的医疗资源,也便于老年人就医购药,这是那些位置偏远的养老机构无法比拟的,可以说居家养老是未来最理想的养老模式。

优质的居家养老服务,就是要将养老机构建在城市小区里,将老人集中起来提供专业细致的服务,但是这样的养老模式虽令人向往,政府也是大力支持,可是要真正落地却困难重重,主要就是因为小区里业主的普遍反对。很多人出于对疾病、衰老、死亡的本能恐惧,不愿意养老机构出现在自己的身边。有的人担心老年人传染疾病,担心老年人的子女探望扰乱小区的安宁,而更多的人则是不愿意看到老年人的死亡,其实这种对死亡的禁忌是因为对生命认知的偏差。这种认识的偏差并没有对错之分只是需要长期的宣传引导。此外,养老机构里的老年人去世可能引发矛盾纠纷,子女的哭闹声不仅会打扰业主的安宁,也会勾起其他人的伤心往事,这

种担忧也是业主将养老机构拒之于千里的原因之一。

业主反对养老机构建在小区并非无理取闹,反而是有着明确的法律依据,物权法规定不得违反法律、法规以及管理规约,将住宅改变为经营性用房,业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规定外,还应当经有利害关系的业主同意。与此同时,居家养老行业又被政策大力支持,而且养老是迫切的民生大事,让老年人老有所养更是老年人权益保障法的规定,发展居家养老也有法律依据。

由此来看,业主反对养老机构建在小区符合法律规定,养老服务机构建在小区也符合法律规定和政策精神,但造成目前这样的水火不容局面并不是法律打架,也不是法律与政策存在矛盾,而是社会发展进步时不可避免地会出现一定的认识冲突。物权法要保护业主安宁生活

的权利,但是并未直接禁止养老机构建在小区里,只要业主同意,养老机构建在小区并不存在障碍,物权法并不是居家养老的拦路虎。

当然,养老机构建在小区的障碍不能只依赖法律去解决,养老机构首先要规范管理,尤其是在卫生防疫、垃圾处理、亲属探望等方面;政府应该规范养老机构的密度、人数以及医疗、丧葬等相关对接服务,但是居家养老最需要的仍是小区业主更多的包容。

淇御(摘编自《法制日报》)

## 上海阿根发食品有限公司

受检产品: 宫廷桃酥

荣获

上海市糕点监督  
抽检合格产品

咨询热线: 021-58081989

地址: 上海市浦东新区永春西二路106号

## 创新群众工作方法,服务「四大品牌」建设

自年初上海市委、市政府发布了全力打响上海“四大品牌”率先推动高质量发展的若干意见,杨浦区随即发布了勇当上海“四大品牌”创新发展引领区总行动方案 and 三年行动计划。

时值年末,根据该计划杨浦围绕“创新”主线,在打响“四大品牌”过程中凸显和尽展“所长”。其中杨浦区信访办近一年间结合本区长期以来在一线的群众工作的经验心得,迅速树立起“让信访工作全力为‘四个品牌’建设而服务”的新工作理念,以创新性的思路和机制探索出一套新的群众工作的方法。

首先,作为上海百余年的发展区域缩影,杨浦区的百年工业、百年大学、百年市政与“上海服务”“上海制造”“上海购物”“上海文化”四大品牌息息相关。杨浦区信访办从思想上将“了解民情、集中民智、凝聚民心”的工作重心与“四个品牌”建设的新任务紧密结合起来。

其次,为了将“四大品牌”建设落到群众工作的实处,杨浦区信访办以“不忘初心,牢记使命”大调研为契机,主动把群众工作从被动接受处理投诉,继而协调各个部门化解纠纷,迅速向领导主动深入群众,主动了解民意,主动关心民情的方向转变。

最后,在从被动向主动迅速转变的同时,杨浦区信访办将配套的工作机制同步由末端处置向前端预防进行转变。为了确保这一转型的顺利完成,杨浦区信访办创新性的建立了“五预联动机制”,即预测、预判、预案、预演、预警。

## 业主与开发商斗智斗勇,监管部门哪去了

《钱江晚报》报道说,随着年底交付季的到来,不少楼盘被发现有严重的质量问题。一些精装修楼盘的隐蔽工程做得很糟糕,水管、电线、开槽,布线很不规范,十分凌乱。令人意外的是,这些问题是业主自己发现的!报道说,相关业主为了维权,与开发商斗智斗勇,用记者的话说,“文能做PPT、开公众号,武能翻墙探工地”。一些业主为了搞懂建筑问题,自学成才,成了行家里手,让开发商都服气。

读了这篇报道,冒出一串问号:建设项目不是有监理单位的吗?相关工地的监理工程师在干什么?政府部门不是设有各级工程质量监督站吗?这些监督站如果尽到责任了,哪会有那么多的工程质量问题?

大家路过建筑工地大门时,稍稍

留意,就能看到这个项目的监理单位是哪家。监理单位的作用,就是作为第三方实地监控建设过程中随时可能发生的质量问题,以便及时制止、整改,不至于让质量问题固化在已经完工的建筑实体中。按照规定,监理单位要有专人派驻工地的。

监理单位是企业,是企业就要在市场上挣钱存活。监理单位挣的钱,是项目的建设成本的组成部分,也就是说,至少有一部分是要由购房业主来支付的。

如果说监理单位是设在工地上的质量防线,那么工程质量监督(检验)站,就是第二道防线,如果监理单位没有尽到责任,代表政府职能部门对工程进行质量监督管理的质监站也应该起作用。

如果算上施工单位自己的质量

管理人员,一个建设项目就有三道质量防线。如果一个建设项目有多个质量问题发生且比较严重,就表明三道防线均告失守,这就逼得业主不得不披挂上阵了。

早在1995年8月,《浙江省建设工程质量管理条例》就颁布实施了,2003年10月《杭州市建设工程质量监督管理办法》出台,还有各种更具体的工程质量专项管理检验规定、细则等;与之配套的,《杭州市住宅工程质量分户检验管理暂行规定》,编制了与其配套实施的《杭州市住宅工程质量分户检验指引》和《住宅分户检验监督实施细则》。为了使《办法》能落到实处,市建委对杭州市范围内的建设工程质量管理分层次、分工程项目,逐级健全了相应的质量监管机制。竞技体育有一句术语叫“纸面实

力”,工程质量监管的“纸面机制”不能说不完善,施工、监理、质监三家把关、层层设防,“纸面实力”不可谓不强,但就报道涉及的楼盘而言,终究止于“纸面”!

一般情况下,发生了商品质量问题,消费者首先想到求助于政府监管部门。这些业主自己出马与开发商斗智斗勇,表明他们对监管部门已经不抱希望。

钱江晚报的一些老读者会记得,2006年5月,杭州人和家园曾经曝出“毛竹片代替钢筋”的丑闻,2009年,多个经济适用房被发现有比较突出的质量问题,钱江晚报均有报道、评论,惊动了有关部门大驾来与有关记者沟通。现在看来,这些报道与沟通,还是没有能够有效粘合裂解的质量防线。戎国强(摘编自《钱江晚报》)

## “幼有所托”方能化解不敢生的焦虑

身为4岁幼儿的母亲,笔者深感育儿路上最艰辛的时刻,莫过于产假结束、重返职场的头三年。一方面是初为人母的不知所措。

目前,这块需求潜力巨大的市场空白,只能由私立园暂时补位。然而,囿于缺乏统一明确的收费标准和办园政策指导,婴幼儿幼托市场不仅鱼龙混杂、师资良莠不齐,而且长期处于学位供给不足的状态。以笔者所在的北京市朝阳区为例,笔者家附近为0—3岁的婴幼儿提供幼托服务的,收费多在每月7000元左右,费用之高非一般工薪阶层所

能承受。

严格限制入园年龄、公立园取消“小托班”……这些政策无疑进一步加剧了城市双职工家庭的育儿焦虑。这部分家庭要么寻求年迈父母的帮助;要么找保姆育儿嫂小时工。可随着老龄化进程的加剧,“二孩”政策的全面落地,人口结构改变导致的家政人员薪资暴涨,这些育儿道路都存在难以为继的隐忧。因此,想要化解部分人心底“不敢生不愿生”的担心,有必要从政府公共服务保障的角度,重启开设“托班”的试点工作。

他山之石可以攻玉,我们不妨看

其他国家是如何做到“幼有所托”的。以挪威为例,该国规定孩子年满1周岁,即可入园,3岁以下的幼儿,都在混编班。混编班每班不超过20人,每位老师最多只能看护4个婴幼儿。挪威幼儿园不论公立私立,相关信息全部上网,家长网上即可登记幼儿信息,按报名先后次序录取。虽然挪威人工和物价都很高,但与当地职工平均工资相比,幼儿园却收费低廉,之间的价差则由政府补贴来弥合。

当低生育率和人口老龄化成为世界各国面临的共同挑战,提供友善的育儿环境和完善的托育服务,

方能打赢人口问题这一役,实现国家长远可持续发展。对于工作强度大、加班成常态的北上广深等一线城市而言,想要化解人们的生育焦虑,尤其需要从0—3岁的婴幼儿幼托服务入手找到突破口。

婴幼儿幼托服务的前提是保障幼儿身心安全,保障则是清晰的政策指导和有效的监管。在这一领域加大政府政策性投入,例如提供税收优惠、场地支持、师资培育扶持等,是事半功倍之举。多管齐下,综合发力,方能化解“不敢生”的焦虑。

刘晶瑶(摘编自《光明日报》)