

# 实行信托制物业后,小区真的变样了

□本报记者 董逸 通讯员 周小莉

日前,全市首个实行信托制物业的小区北环南村,1年物业服务合同期满。7月4日,小区召开业主大会,就续签情况征求业主意见。业主们纷纷表示:自从去年7月导入信托制以来,小区环境整洁了,公共事项透明了,物业公司的工作也勤快热情了,现在大家住着更舒心了。

小区公共收益用在哪儿?居民与物业的关系如何重塑?信托制实行一年以来,红梅街道致力实现物业服务全过程的“阳光透明”,以及小区物业服务水平、物业费收缴率、小区居民满意度、物业矛盾纠纷的“三升一降”。

## 账单公开透明,居民与物业实现信息对称

“你看这份账单,是去年7月到今年6月的支出,主要包括维修费、水费、电费、绿化养护费、垃圾清运费、员工工资等十多个大项,每个大项下的明细,物业会同步出具一张年度清单,总支出789931元,目前账户余额还有143131元。”北环南村社区党总支书记钱玉亚拿出手机说,只要下载常州住房App,进入

“阳光物业”板块,每笔收入和支出都能一目了然,不再是“糊涂账”。

“29座的充电桩坏了,麻烦来修一下。”“我们楼栋梯间有狗屎,请清理一下。”……如今,在北环南村的居民群里,此类消息总是第一时间得到响应,这在1年前简直无法想象。导入信托制前,该小区前物业和居民矛盾异常激烈,居民联合签名下达“逐客令”。后来随着信托制的推行,新的物业公司竞聘上岗。

“钱掌握在居民的手上,话语权随之而来。”钱玉亚表示,最大的变化是,以前在居民群里,有什么事都会找社区,现在则直接“@”物业公司。这样一来,避免了信息不对称导致物业公司和业主权利义务不对等的现象,解决了传统包干制模式下物业公司为追求利益最大化而减少投入并导致公共收益不透明等问题。

钱花出去了,事情办好了,居民满意了,物业公司也得到了收益。今年上半年与去年同期相比,北环南村物业费收缴率提高了15%,投诉率下降了40%。

## “主人”意识苏醒,居民与物业调转身份角色

信托制物业模式,是指将业主缴纳

的物业费、公共收益等设立为信托基金,物业服务企业按照约定的比例获取服务报酬,剩余基金全部被用于物业管理服务。

“信托基金是全体业主共有财产,当业主权益和小区公共利益得到保证时,居民的‘主人翁’意识被唤醒,为参与小区管理、基层群众自治打下坚实基础。”新堂社区党总支书记孙玲玲说。

新堂社区武进小区引入信托制物业模式仅2个月,业主对公共事务的关注程度就有了明显提升。业主们自发清点了小区车位,发现小区实际车位数比此前物业公司公开的多了104个,预计公共收益可增加10余万元。

在信托制的“督促”下,物业公司“多一事不如少一事”的作风转变为“多做事多拿钱”。常州市军盾物业服务服务有限公司武进小区项目经理戴鹏说:“不仅要做到位,还要把做的事跟居民讲清楚。比如,楼道保洁要在线上线下公示,在楼道里张贴排班,由保洁人员签到,由每一位业主监督。”

居民变“主人”,物业成“员工”。武进小区坚持“居民事,居民议”。在近期召开的“金点子”意见征集会上,从管井

盖修理、小区除草等诉求到四级议事体系流程简化、信托基金使用情况优化等事项,居民都开展了充分的讨论,参与小区治理的力度明显提升。

## 推行阶段评估,居民与物业重塑互信关系

信托制物业模式试行1年来,初步解决了“做不做、怎么做”的问题,接下来需要思考“做得好不好”的问题。

红梅街道党工委副书记陈刚表示,街道将在信托制物业运行基础上,以季度为单位,推行阶段性评估制度,评判信托制落地成效与不足,进一步推动物业服务、预算执行的程序化、标准化与规范化。

红梅街道计划在2024年底至2025年初,在红梅片、翠竹片、金百片、北环片各筛选1—2个样本小区,开展信托制实践,并配套举办针对物业企业的透明化运营专项培训、针对业主的开放式预算制定、针对业委会(物管会)的普法增能培训等;同时,依托“一核三圈四治”社区治理行动,推动解决一批民生难题和物管矛盾纠纷,为居民创造安全、宜居、和谐的居住环境。

# 内镜下经皮胃造瘘术,让“渐冻人”不再挨饿

本报讯(李青 刘敬韵 蒋骏杰)6月28日,市二院为一名渐冻症患者成功实施了内镜下经皮胃造瘘术,为其开辟了新的肠内营养治疗通道。患者终于可以正常“吃饭”,极大地改善了生活质量。

一年前,马先生不幸罹患“肌萎缩侧索硬化症(ALS)”,也就是俗称的“渐冻症”。顾名思义,就是身体像被越来越厚的冰雪冻住一样,肌肉力量一点点消失,肢体逐渐不受控制,无法行动,最后连呼吸也无能为力。论治疗难度,渐冻症被列为世界五大绝症之首,治愈率为零。

从最初轻微的乏力到全身肌力下降,马先生的生活越发艰难。伴随咽喉肌肉的萎缩,如今,马先生已经无法正常吃饭,哪怕流食也咽不下去,仅能少量饮水,还总把自己呛

得满脸通红。

吃不了饭,身体便每况愈下。然而,常见的静脉营养不足以维持日常需要,留置鼻饲管又会压迫咽部,加重呼吸肌能力下降导致的呼吸困难。眼看马先生的身体状况接近衰竭,家人心急如焚,辗转找到市二院消化内科主任黄锦寻求帮助。

经过仔细评估,黄锦团队认为可以为马先生尝试“内镜下经皮胃造瘘”手术。它是一种无需开腹、只需在内窥镜引导下进行的牵引式胃造瘘术,一般15分钟左右即可完成。

黄锦介绍,与传统的外科手术相比,“内镜下经皮胃造瘘”手术具有创伤小、并发症少、操作简便安全且费用低的特点。同时,胃造瘘管置入时间较长,与鼻胃管相比,降低了吸入性肺炎的发生机会,减少了对鼻咽部的刺激,能有效消除患者的不适感。

# 聘用无证人员 使用未登记叉车致人死亡 企业法定代表人被判重大事故责任罪

本报讯(舒翼 邵家伟)驾驶人(舒翼 邵家伟)在企业内无证驾驶叉车,发生意外后导致自身重伤死亡,企业法定代表人因构成重大责任事故罪被起诉。7月8日,记者从常州经开区法院获悉,该法定代表人被判处有期徒刑一年,缓刑一年六个月。

事发时,驾驶人小董年仅26岁,在常州经开区某公司找到了开叉车的活。事故当天,小董像往常一样到车间运货。因货物堆放较高,他违规操作叉车并抬升货叉以进行登高作业。在叉车尚未熄火的情况下,小董从货叉高处往下爬时,一只脚误踩到叉车的前后倾操纵杆,叉车门架后仰,导致小董被挤压在叉车门架与护顶架右前支座之间动弹不得。现场人员迅速报警救援,但小董最终因受伤过重抢救无效死亡。

经事故调查组查明,小董未取得叉车驾驶证;案涉叉车为公司所有,不仅未定期检验,且未办理使用登记。调查组认定,本次事故由公司法定代表人梁某负主要责任。

法院审理认为,作为企业的法定代表人,梁某应对本单位的安全生产工作全面负责。但在本案中,梁某聘用未取得叉车驾驶证的人员上岗、使用未经登记的叉车,未对员工进行安全教育培训,违反了有关安全管理的规定,造成1人死亡的严重后果。梁某在生产、作业中违反有关安全管理的规定,因而发生重大伤亡事故,其行为已构成重大责任事故罪。考虑到梁某在事故发生后积极组织抢救、配合调查、积极赔偿被害人近亲属的经济损失,且有自首情节,最终对其判处有期徒刑一年,缓刑一年六个月。

# 推动人工智能赋能实体经济 助力千行百业更好提质增效

(上接1版)结合我市在新型工业化、物联网、高端装备、新能源汽车等领域的领先优势和特色产业需要,支持企业联合高校院所开展行业通用大模型建设。要完善基础设施规划,加强算力基础设施建设,积极搭建算力共享服务平台,为广大企业和科研单位提供优质普惠算力服务。要突出重点方向,着力构建覆盖多行业的应用体系,聚焦智能制造、生物医疗、教育教学、金融服务、城市治理等领域,加快人工智能技术运用,推动应用场景落地,打造标杆示范。要提升“双创”生态品质,强化政策供给,吸引更多人工智能领域高端人才,培育更多行业“独角兽”,推动产业创新能力持续提升。市领导蒋鹏举、徐军、祝正庆和市政府秘书长周承涛参加活动。

# 13岁初中生瞒着家人购买电动车

## 新北消协:买卖合同无效,最终退货退款

本报讯(张维明 吴玉姣 庄奕)“《道路交通安全法实施条例》明确规定:驾驶电动自行车必须年满16周岁。商家没有让我儿子出示身份证件就销售电动车,这明显是不合理的。”6月底,新北消协收到了一起特别的消费投诉。李先生13周岁的儿子瞒着家人,花2600元在一家电动车行买了一辆国标电动车,遭到拒绝后向消协求助。

接到投诉后,新北消协新桥分会工作人员立即到该车行了解

情况。经调查,李先生的儿子刚满13周岁,是初中生,属限制民事行为能力人。商家表示,在销售过程中,看到李先生的孩子身高较高,讲话比较成熟,且能熟练使用支付宝,便认为其是成年人,未进一步核实年龄,存在一定的失误。

新北消协工作人员向商家普及了相关法律法规。根据《民法典》相关规定,8周岁以上的未成年人被认定为限制民事行为能力人。这类未成年人在进行民事法律行为时,需要其法定

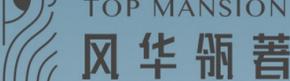
代理人的代理,或者在行为发生后得到法定代理人的同意或追认,以确保行为的有效性。本起纠纷中,13周岁的未成年人购买电动车的行为,需要得到其父母的事先同意或事后追认才能生效。此外,《道路交通安全法实施条例》明确规定:驾驶电动自行车必须年满16周岁。因此,该名初中生的购买行为,超出了与他的年龄、智力相适应的民事活动范畴。经过消协工作人员的耐心调解,商家最终退货退款。



嘉宏集团  
JIAHONG GROUP



RiseSun 荣盛  
股票代码:002146.SZ



TOP MANSION  
风华丽著

# 匠心臻品 荣盛 热捧争藏

新北核心区人气红盘 | 建筑面积 **125-143m<sup>2</sup>** 明星户型 分秒递减

细琢方寸 精工风华 | 13#楼 **品质交付在即**



建筑面积 **125-188m<sup>2</sup>** 品质准现房 六恒臻装赋美生活

6897 7777

项目地址 常州新北泰山路与汉江中路交汇处

常新(2023)房预售证第(001)号