



更多精彩内容请关注华成官网

华成控股集团 2017 年第二季度经营工作会议顺利召开



本报讯(薛帆)7月22日,浙江华成控股集团2017年第二季度经营工作会议在华成国际发展大厦36楼国际会议中心召开。华成集团董事长沈凤飞、华成集团总裁沈波,华成集团顾问温培生,华成集团副总裁杨荣、张韵,各子公司、成员公司董事长、总经理及集团公司各部门总经理,各子公司、成员公司的财务总监、财务负责人参加了会议。会议由董事长沈凤飞主持。

各子公司、成员公司董事长、总经理及财务总监、财务负责人分别从经营管理和本公司财务盈利的角度认真总结分

析了2017年第二季度经营工作开展和第三季度经营工作的计划。

在今年二季度工作中,华成房产板块把严格项目风险管理,房产销售去化库存作为二季度重点工作。项目施工方面,房产板块旗下的大江之星项目、象牙海岸项目以及华成科技大厦项目基本进入结项或竣工验收阶段,三个项目工程质量均达到国家施工标准要求,未出现质量问题,且无重大安全事故发生。天地墅园积极调整了销售策略,对销售价格进行了调整,保证了客户回款;华成科技大厦已经完成竣工验收,材料已报

送城建档案馆;华成国际大厦租赁势头良好,有两家大型上市公司初步达成意向。作为华成建筑板块的成员公司,华成建设、华成地基、华成钢结构在各总经理的带领下,在承接业务、安全生产、清欠工作等方面都有了一定的收获。市场板块,紧紧围绕华成集团公司的总体部署,围绕市场隆市、安全、平稳发展为第一要务,加大市场安全秩序建设,加速市场资源整合,进一步提高市场房产的出租率。金融投资领域,集团董事会对集团整体布局进行了调整,接触了多个银行、保险项目,目前有两家银行正在进行对接;对过往投资的项目进行了梳理,对存在的问题进行了及时处理。

随后,集团公司各部门总经理也汇报了二季度所在部门的主要工作。集团融资部根据董事长年初制定的目标和要求,使集团融资成本得到有效控制,集团整体融资规模继续呈现下降趋势;集团投资部在项目投资管理上,调整思路运营管理良好,使集团金融资本运营取得较高的经济效益;法务部努力配合集团公司和各子公司、成员公司的债务清欠工作,为集团公司运营平稳发展起到了保驾护航作用;集团办公室、人事部继续做好人才梯队建设和行政管理工作,集团内部管理日常规范进一步强化。

华成集团总裁沈波在听取了各成员公司总经理发言后,对各成员公司的努力表示了肯定。沈总指出,二季度华成集团经营情况整体稳中求进、平稳过渡,经济效益稳步增长。在第三季度工作中要着重做好安全生产工作,警钟长鸣。此外,沈总要求集团和子公司的财务系统人员,进一步提高财税业务能力水平,以加强风险管控,规避税务风险。

华成集团董事长沈凤飞听取各成员公司总经理以及集团各部门总经理、集团公司副总裁汇报分析后,对大家的工作表示了肯定。在二季度中,经过全体员工的不懈努力,集团公司
 在各方面都获得了提高,较好的完成了既定的指标和任务。

对于下阶段的工作,沈董事长作了以下几点要求:

1、紧抓房产建设,调整营销策略

中国的房地产市场受政策面的影响较大,房产的销售要跟着形势走,在过去的一段时间房产形势大好,我们的价格没有调整到位,未能充分的抓住这次机遇。为此,在下半年的销售工作中,我们要时刻关注国家的政策和房产的大形势,加快速

售节奏,回笼资金。

2、调整公司投资方针

在过去的几年里,我们投资了不少项目,有银行、证券、基金以及不少初创项目。就目前的情况来看,真正收益高的还是银行和证券。结合近几年实体经济的发展形势,我们要把投资重心转移到银行、证券和保险业上,这三个板块的企业是由国家在主导和控制的,无论是对风险把控,还是企业收益都有政府在进行扶持,对于这类稳健的企业才是我们今后的投资重点。

3、加强队伍建设,提升公司综合竞争力

人才储备是提升企业核心竞争力的重要手段,人才培养尤为重要。企业应发现并挖掘员工的潜力,给员工营造一个浓厚的竞争氛围,搭建成长的平台,着力打造一支高素质的人才队伍。同时,建立科学、公正的用人机制和激励机制,让员工从“要我成才”转变为“我要成才”。人才培养与储备,关键要把握实用性
 与超前性两点。实用,就是要针对企业的发展需求引进、培养对路的人才。不实用,再先进、再高端也是无益的。超前就是要打好提前量,注重前瞻性,做好人才储备。

4、全面优化管理手段、不断提高执行力

制度建设是企业发展的重要保证。公司发展至今,一是抓住机遇,靠灵活机动的生产、经营战术;二是靠广大员工的支持和严格的制度管理。公司结合经营管理实际,充分发挥管理人员及全体员工在企业生存发展过程中的重要作用,通过发动全体管理人员对制度的修订完善,使公司制度建设更具有合理性和可行性,提高执行力。

5、建立法律风险防范机制,保障企业稳健发展

企业在经营过程面临着诸多风险,法律风险就是其中之一,对企业稳定发展有着至关重要的影响。企业要想在复杂的市场竞争中稳健发展,应建立法律风险防范机制,防范和化解法律风险,提升企业风险管理能力,最大限度减少和控制法律风险的发生。

在集团领导的工作部署下,集团公司各部门和各成员公司的主要负责人更加明确第三季度的任务以及各项工作的重点、要点、突破点。大家力求通过下阶段的努力,把各自分管的工作做好,为华成大家庭年底的丰收而共同努力。

重磅! 解读全国金融工作会议!

事项:

事件:2017年7月14日至15日,第五次全国金融工作会议在北京召开。此次会议围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革“三位一体”的金融工作主题做出了重大部署。习近平总书记强调做好金融工作要把握好几点原则:回归本源;优化结构;强化监管;市场导向。会议强调金融在实体经济发展中的辅助作用,突出防范化解金融风险的重要性和紧迫性,同时着重阐述未来的监管架构和方向,设立国务院金融稳定发展委员会协调监管,切实做好防控金融风险,促进实体经济健康发展,实现金融稳定。我们对此点评如下:

解读:

金融安全重中之重,国务院金融稳定发展委员会统领监管协调
 整个会议基调符合预期,强调金融安全,强调守住不发生系统性金融风险的底线等等都是之前中央政治局会议和集体学习中提出过的,三位一体的金融工作主题虽然是新的提法,但实质也是对各种既有表态的重申。会议总体显示出了中央对坚决防范金融风险 and 加强监管协调这一核心态度的连贯性,并没有太多意外。比较值得注意的就是新设机构国务院金融稳定发展委员会,从机构名称判断,参考“国务院国有资产监督管理委员会”的设置,应该是国务院直属正部级特设机构,主要担当统领金融监管协调的职能。

回归本源,服从服务于经济社会发展

金融是实体经济的血脉,处于从属地位,脱离实体经济
 的金融独立发展会产生资产价格泡沫,发生金融危机,危害金融安全。本次会议再次把发展直接融资放在重要位置,通过完善证券融资市场发行交易制度,改善间接融资和金融机构治理结构,覆盖金融服务体系不健全的小微企业、“三农”和偏远地区,构建有效竞争的金融体系,服务实体经济健康发展。

加大金融支持实体力度,要求坚持金融去杠杆力度不变,节奏可根据市经济表现有机调整,降低金融领域的无序扩张步伐,引领资金“脱虚向实”,协调金融与经济的平衡发展。

防止发生系统性金融风险是金融工作的永恒主题
 本次会议与年内中央多次重要场合强调“维护金融安全”的态度一致,将金融安全和防控金融风险放在首位。会议强调,着力防范化解重点领域风险威胁实体经济的发展,积极稳妥推进去杠杆,把降低国企杠杆率作为重中之重,有效处置金融风险点,坚决守住不发生系统性风险的底线。

近年来,银行同业链条套利风险在金融体系内部“无处释放”,威胁整个金融业的发展。不论是年内针对“金融乱象”等出台的监管新规,还是出于自查银行业风险点的监管文件,都意在防范金融风险的肆意蔓延。目前金融业“去杠杆”初见成果,下一阶段,不仅要把把握好稳杠杆的力

度,还需要平衡好去杠杆的节奏,“稳中求进”,“欲速则不达”。流动性方面,继续实施稳健的货币政策,保持货币信贷适度增长和流动性基本稳定,不断改善对实体经济的金融服务。

保障金融安全,回到金融服务实体经济的正轨,发挥好金融在资源配置中的决定性作用,必须在发展金融业的
 同时控制好金融风险,加快将金融领域内的各类风险均纳入MPA体系考核,防控金融风险,保障宏观货币政策和金融监管的有效性。

加强金融监管协调、补齐监管短板

金融监管是为金融安全服务的,金融监管议题一直是金融工作会议的重要议题。从金融工作会议内容来看,本轮金融改革通过设立国务院金融稳定发展委员会协调监管,强化人民银行宏观审慎管理和系统性风险防范职责。以央行为主导的“一行三会”与国务院金融稳定发展委员会统筹协调,中央与地方各司其职,有利于消除机构间“交叉区域”,“真空区域”的套利机会,最大限度减小对经济、金融领域的冲击,在金融监管与经济增长之间寻求平衡,保持经济持续健康发展。

分业监管已经不适合当前混业经营、金融创新、互联网新技术等新形势,但目前监管政策正着力解决金融行业杠杆高企、金融风险居高不下等问题,本轮监管改革过于猛烈不利于政策的实施,还会对已取得
 的初步效果形成反噬,削弱金融行业的稳定性。因此,只能从我国国情出发推进金融监管体制改革,分步深化金融改革,增强功能监管、行为监管的力度,落实央行在宏观审慎政策中的主导作用,增强金融监管协调的权威性有效性,强化金融监管的专业性统一性穿透性,做好对“交叉地带”潜在风险的整体把控,逐步建立与现行金融发展形势相当的监管机制,“因时制宜”。

借助“一带一路”倡议,扩大金融开放

2007年第三次全国金融工作会议对扩大金融开放、汇率与利率市场化提出了新方向,今年,MSCI纳入A股、债券开通等事件标志着我国资本市场开放取得了突破性进展,在此基础上,此次会议提出了扩大金融对外开放,深化人民币汇率形成机制改革,稳步推进人民币国际化。可以结合“一带一路”战略,构建开放共赢的金融平台,建立完善金融业健康发展机制,进一步促进金融双向开放、人民币国际化。

加强党对金融工作的领导,实现“两个一百年”目标和“中国梦”
 习总书记指出,金融是国家重要的核心竞争力,必须坚持党中央在金融领域的领导作用,坚定不移推进金融改革发展。尤其是,将党的领导与金融服务结合,建设一支宏大的德才兼备的高素质金融人才队伍,实现金融业的健康发展。实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴的中国梦。

降低国企杠杆乃政策方向,关注地方政府违规举债山震虎
 会议指出,“要把国有企业降杠杆作为重中之重,抓好处置“僵尸企业”工作”,将降低杠杆率政策细化到降低国

有企业杠杆率,剑指目前重资产、上游周期类债务负担较高国有企业。事实上,我国实体部门杠杆率偏高主要是因为企业部门债务率高企,而在企业部门中债务率高企的更多的便是此类国企。然而对于这些企业,由于信贷约束的存在,其债务扩张冲动强,银行与债券市场投资者对其又有较强的信仰,使得其债务迟迟难以出清,叠加
 上近段时间的利润好转,恐怕又将其债务恢复增长,死灰复燃,本次会议指出的将国有企业降杠杆作为重中之重或能对此现状有所改善。

地方政府债务管控方面,会议要求严控债务增量,体现了加强中央管控,收放结合、处置地方政府的债务风险的政策思路:我国政府狭义债务率虽然不高,但是广义债务率较高,尤其是地方政府的隐性债务负担较重,所以一方面关于地方政府违规举债的敲打措施不断涌现,相关省市包括浙江、湖北、黑龙江、北京、四川、山东等地,另一方面各个省市也相继出台应对83号文规定的政策,如广东发布《政府性债务风险应急处置预案》建立领导小组和
 风险预警机制,天津发布《加强政府性债务风险防控工作方案的通知》建立政府债务“借、用、还”全过程管理机制,此外湖南、江苏、重庆、贵州、浙江、云南等地也出台相关政策防控政府债务风险。

因此,对于城投债,我们认为需要关注子孙平台较多、互保严重、债务负担较高城市中区县级别的非核心平台,尤其是经济发达地区中政策路擦空间大的区域中的平台,或将有被敲山震虎的估值风险。不过,对于实质的信用风险,我们认为在地方政府债务置换完毕之前,出现的可能性较小。

债市影响

本次中央金融工作会议对下一步一系列重大金融改革的基本原则和方向“定调”,强调金融服务于实体经济的重要性,把金融安全和金融监管放在更高的位置,说明当下监管格局不会急转转向,“去杠杆、防风险”仍是下半年的主基调。

经济表现方面,6月CPI、PPI同比与上月持平,经济韧性强;鉴于金融体系内部去杠杆成效显著,M2增速同比再创新低;上半年贷款、社融规模增长,实体融资需求强烈,银行转向信贷资产配置,经济有“脱虚向实”之势,预期下半年经济稳中向好的态势将进一步延续。流动性方面,央行连续12日暂停OMO之后,再次启动逆回购操作和超量续作MLF缓冲大量资金到期的压力和季度缴税的影响,资金面料不会对市场造成太多的担忧,维持货币中性态度。监管方面,此次金融工作会议强调了未来监管改革的主要方向,尤其是国务院金融稳定发展委员会的统筹协调监管结构将在资管业、银行业等问题突出领域“放大招”,监管政策整体趋严。基本
 面,资金面的“稳”,监管面的“严”,预期下半年债券市场以震荡为主。我们坚持十年期国债收益率区间3.2%-3.6%的判断不变。

风凰网

简讯

● 本报讯(张敏)骄阳似火,热情满
 满,通过杭州华成地基基础有限公司预算部的同志们的辛勤工作,2017年7月6日地基公司成功中标海宁市斜桥镇斜西村安置点自建房(1—9#、14—15#楼)桩基工程。

本工程建设地点为海宁市斜桥镇斜西村安置点,桩型为Φ700单头喷浆深层水泥搅拌桩,总长约53981米。目前项目的前期筹备工作正在如火如荼地进行中。我
 司将在项目实施过程中严格管理、精心组织,为客户提供更好更优质的产品和服务。

● 本报讯(沈华)7月19日上午,在杭州市公共资源交易中心萧山分中心第2开标室传来好消息,由杭州萧山宁围镇金二社区经济联合社招标的金二社区商贸综合楼A区块、B区块项目,确定浙江华成建设集团有限公司为第一中标候选人。该项目中标价逾亿元,建筑面积39977.2平方米,结构层数:A区块地下2层、地上15层,B区块地下2层、地上12层。质量标准:合格(符合工程施工质量验收规范标准),施工总工期:700日历天。7月25日,该项目公示期结束,正式确定我公司中标,并顺利拿到了中标通知书。

高温慰问到一线 炎炎夏日送清凉

本报讯(沈华)连日来,我市持续高温,最高气温更是达到41℃。7月23日,华成建设工程有限公司来到钱江世纪城宗文实验学校万校区项目部和空港新城城市示范村(南阳区块)项目部,看望慰问高温天气仍坚守在施工一线的工人们,为他们送上了防暑降温用品。

慰问中每到一处,工程部将防暑降温用品发放到每个一线工人手中,并关切地询问他们的工作情况和身体状况,对高温天气他们仍一直坚守在一线岗位,为项目建设作出贡献表示衷心的感谢,并一再叮嘱工作人员在高温下要注意劳逸结合,做好防暑降温,要求项目部合理安排好工人的作息时间,避开高温时段,建立错峰工作制,保质保量保安全抓好工程建设。



地产下一战场:租售并举时代来了

近段时间,租赁市场可谓炙手可热。媒体头条、政府推广、私下谈论……仿佛人人都嗅到了时代发生改变的气息。尤其是7月20日,住建部额外选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批租赁住房试点城市。

九部委联合释放租赁红利 首批12城试点
推动“购租并举”,从地方政府到中央部委都在快马加鞭。在四大一线城市先后“出招”力推租赁房后,7月20日,包括住建部在内的国家九部委联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(下称《通知》)。《通知》要求,在人口净流入的大中城市,通过培育机构化、规模化住房租赁企业,建设住房租赁交易服务平台,增加租赁住房的有效供应,创新住房租赁管理和服务体制,多措并举加快住房租赁市场发展。

目前,住房城乡建设部已会同有关部门选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

《通知》在《通知》中,都有哪些必须标注的亮点?
住建部在《通知》中,都有哪些必须标注的亮点?
住建部在《通知》中,都有哪些必须标注的亮点?

1 亮点一:由九部委同时发布了这一新政。
这九部委分别是:住房城乡建设部、国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会。为何会是这九部委?公安部、央行和证监会为何也出现在部委名单之中? 看着和租赁市场干系不大,其实各司其职:

公安部:要比照酒店业管理方式,将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入暂住人口管理信息系统,实现对租客信息的有效对接;

央行:加大对住房租赁企业的金融支持力度,拓宽直接融资渠道,加大对租赁住房项目的信贷支持力度;

证监会:支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券,专门用于发展住房租赁业务。积极支持并推动发展房地产投资信托基金(REITs)。鼓励住房租赁企业和金融机构加大对租赁住房项目的信贷支持力度。

2 亮点二:土地政策方面。
《通知》鼓励各地通过新增用地建设租赁住房,在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式,多渠道增加新建租赁住房供应。超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。

3 亮点三:金融政策方面。
《通知》要求加大对住房租赁企业的金融支持力度,拓宽直接融资渠道,支持发行公司信用债券及资产支持证券。鼓励开发性金融等银行业金融机构加大对租赁住房项目的信贷支持力度,向住房租赁企业提供符合经营特点的长期贷款和金融解决方案。支持金融机构创新针对住房租赁项目的金融产品和服务。鼓励地方政府出台优惠政策,积极支持并推动发展房地产投资信托基金。

4 亮点四:运营政策方面。
《通知》进一步落实“放管服”改革:针对住房租赁企业在新建或改建租赁住房项目、工商登记、租住人员管理等方面遇到的问题,要求各地建立快速审批通道,探索实施并联审批。

5 亮点五:推动国企转型。
人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业,以充分发挥国有企业在稳定租金和租期,积极盘活存量房屋,包括:国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等用于租赁,增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。

早在去年6月,国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,明确提出支持租赁住房建设。去年以来,住房租赁市场获得国家层面大力支持,今年相关政策已进入落地期。

住建部有关负责人说,将通过立法,明确租赁当事人的权利义务,保障当事人的合法权益,建立稳定租期和租金等方面的制度,逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

要使喊了多少年的住房租赁市场真正有个像样的发展,解决城市“新市民”,尤其是每年700多万大学毕业生的租房需求,要实现住建部负责人提出的“租售并举”的目标,关键在于“租购同权”,即租房的居民和买房的居民享有同等的公共服务的权利。如果没有这个权利的实现,那发展租赁市场还是空喊,还是一纸空文。

住建部这回算是抓住了发展租赁市场的关键,通过立法形式保障租客的合法权益,如果能够尽快实现的话,那住房租赁市场必然会有迅速的发展,赶上国际平均水平也是可能的。

道理很简单,人的一生,不过“忽忽几十年”而已,有地方住就可以了,至于住的房屋是否拥有产权并非每个人都去追求的。买房是住,租房也是住。所租房屋,只有能享受到市民和家

庭应有的待遇,比如子女就近入学,社区医疗服务等等,又何必勒紧裤带、节衣缩食,降低生活水准去买房呢?

我国房改之前的三十四十年,城市住房几乎全部是“公租房”,而房客并没有因为租房就有家庭的不稳定感。房改之后,某些城市,尤其是大城市,为了发展商品房市场,事实上取消了租房居民本应享有的公共服务。由于教育供给的多年欠账,优质教育资源更是严重短缺,京沪等地的所谓“学区房”竟然卖到十几万一平方米,如此畸形的、租售严重倒挂的现象再不纠正,岂不完全背离了人民政府的服务宗旨?

“租购同权”立法虽然抓住了关键,但还有很多事情要做,其中加大宣传力度,正确引导舆论就是十分重要的一环。从广州推出发展租赁市场的工作方案之后的一周来看,舆论反应强烈,住建部再要立法,肯定又有更多的既得利益者包括一些专家学者出来反对。对此,希望住建部能本着宪法和法律面前人人平等的基本原则,顶住压力,不为某些人的舆论所左右。

其实,对现有住房的业主来讲,“租购同权”并没有损害其利益,你多余的房子可以拿出来出租,租金甚至可能有所提高,尤其是生活方便的优质地段住房。至于说可能导致商品房价格下跌,这个也是很难说的,房价涨跌受多种因素影响,如果有租赁企业入市买房,说不定还会导致房价上涨呢。发展租赁市场是回归住房基本功能,解决年轻人住房困难,吸引人才,增强城市活力的重要举措,而一旦城市活力增强了,受益的是这个城市的每一个居民,包括拥有多套住房的业主。这个道理可谓再浅显不过。

文章整理自:证券日报、红网



法律视窗

业主被盗 物业公司责任认定等相关问题

业主房屋被盗时,物业公司的赔偿责任应当根据物业服务合同约定的内容分别确定:如果物业服务合同中约定了财产保管服务,在发生业主房屋被盗时,物业公司应当按照协议约定承担赔偿责任;如果物业服务合同未约定财产保管服务,应当适用过错责任的归责原则,由物业公司对已经尽到安保义务承担举证责任。

一、相关法规

《中华人民共和国合同法》第一百零七条:“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”

《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第三条:“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务,业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的,人民法院应予支持。物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则,应当认定为物业服务合同的组成部分。”

《物业管理条例》第三十六条:“物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。物业服务企业未能履行物业服务合同的约定,导致业主人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。”

第九十七条:“物业服务企业应当协助做好物业管理区域的安全防范工作。发生安全事故时,物业服务企业在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作。”

二、相关案例

谭某系成都市天合凯旋城小区业主。2007年6月23日,成都凯旋物业服务有限责任公司(以下简称凯旋公司)与谭某签订了《前期物业管理服务协议》约定:

由凯旋公司为谭某的房屋提供前期物业服务,凯旋公司在安全协防方面确保小区全天24小时内处于受控状态。

在协议中同时约定:凯旋公司每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等,定期维修养护;小区24小时值勤;对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

谭某入住后,其房屋分别于2009年4月15日、2009年11月19日两次被盗。凯旋公司为证明其尽到了协议约定的义务,提交了2009年4月15日的《来访人员出入登记表》《来访临时车辆登记表》,2009年11月19日的《来访临时车辆登记表》。由于被盗事件发生后,谭某拒绝支付物业费,凯旋公司以谭某欠付物业费为由于2011年8月诉至原审法院,请求判令谭某向凯旋公司支付物业费及其滞纳金。谭某以凯旋公司未尽到安保义务为由提起反诉,请求判令凯旋公司赔偿谭某失窃财物的损失。

成都市青羊区人民法院作出(2011)青羊民初字第3274号民事判决,谭某应向凯旋公司支付物业费,同时凯旋公司赔偿谭某失窃部分财物损失。宣判后,谭某不服提出上诉。成都市中级人民法院作出(2015)成民终字第302号民事判决,除对谭某被盗财物数额的认定有所变更外,认定一审法院酌定凯旋公司承担30%的赔偿责任并无不当。

三、规则解析

本案为一起典型的因业主被盗而引发的物业合同纠纷,该

案的争议焦点之一是物业公司是否应当承担赔偿责任以及应当承担赔偿责任的比例问题。由于法律对此尚未明确规定,实践中处理此类案件时裁判思路和判断标准不尽相同,出现“同案不同判”现象,故有必要对此类案件的裁判规则进行总结。

第一,业主被盗时物业公司承担赔偿责任的归责原则。
业主被盗时,应当首先依据物业服务合同约定的内容进行判断,如果物业服务合同中约定了财产保管服务,在发生业主房屋被盗时,物业公司应当按照协议约定承担赔偿责任。

如果物业服务合同中没有约定财产保管服务,则要根据物业公司对安保义务的履行情况来决定是否承担赔偿责任。此时,对于物业公司是否应当承担赔偿责任的判断要适用过错责任的规则原则。物业公司如果未尽到安保义务,则应当承担赔偿责任。物业公司在其职责范围内未尽到安保义务,且其失职行为与损害结果之间存在因果关系的,物业公司应当依据过错程度大小承担相应的赔偿责任。

根据《最高人民法院关于民事诉讼证据若干规定》第5条第2款的规定“对合同是否履行发生争议的,由负有履行义务的当事人承担举证责任”,即由物业公司承担举证责任。当物业公司提供的证据不足以证明其尽到安保义务时,应推定其存在过错,构成对安保义务的违反。本案中,根据协议约定,凯旋公司在安全协防方面应确保小区全天24小时内处于受控状态,小区24小时值勤并对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次,但凯旋公司不能提交相关证据证明其已尽到了协议约定的物业管理责任,凯旋公司应当对谭某房屋被盗承担赔偿责任。

第二,业主被盗时物业公司承担赔偿责任范围的认定。
虽然物业公司对业主被盗承担过错责任,但这并不意味着物业公司对小区内盗窃行为的发生只要存在过错就必须承担全部责任。业主被盗的直接责任人是盗窃者,物业公司仅需在其失职的范围内承担责任。确定物业公司的责任范围需要考虑物业公司的过错程度。另一方面,业主应依法承担对被盗事实 and 实际遭受损失数额的举证责任。在认定业主的实际损失后,物业公司根据业主的损失数额和自身应负的赔偿比例承担赔偿责任。本案中,由于凯旋公司并非业主被盗的主要责任者,因此一、二审法院酌定由凯旋公司承担30%的赔偿责任。

第三,同类案件处理的裁判规则。
此类案件有以下两个裁判规则:一是物业公司是否需要承担赔偿责任;二是物业公司承担赔偿责任的比例问题。首先,对物业公司是否承担赔偿责任的判断,应当结合物业公司的安保措施是否达到法律规定和合同约定的标准;物业公司是否能够举证证明自己在责任范围内尽到了安保义务;物业公司在履行安保义务中是否有过错,与业主被盗是否存在因果关系。其次,对物业公司承担赔偿责任的比例的确定,应注意物业公司的过错程度,业主自身是否对被盗存在过错,并以此确定物业公司的赔偿比例;业主因被盗而遭受的损失,需要业主提供证据予以证明;根据赔偿比例和业主损失金额确定物业公司的赔偿数额。
法务部 鲁文燕

首期企业新闻发言人培训班召开

最近的持续高温天气让杭州的朋友们纷纷叫苦,而就在这炎炎烈日下,一群来自浙江省各个地方的企业家们汇聚于杭州,参加了一个特殊的“培训班”——企业的名义·浙江省首期企业新闻发言人培训班。

当今,企业置身于一个信息化、媒体化的时代。在公众和竞争对手的注目下,随时都可能遇到一些危机事件致使形象受到损害,继而生存受到威胁。在危机事件中,“如何应对新闻媒体”已成为现代企业重要的课题。被称为企业形象“包装师”和外界沟通“润滑剂”的新闻发言人,在现代企业管理中的作用也日益突出。

在这样的大背景下,浙江省广播电视集团FM99.6民生资讯广播和浙江省企业权益保护协会共同主办了“企业的名义·浙江省首期企业新闻发言人培训班”,希望浙江省企业在应对危机和舆情时,能够掌握更好的技巧和应对策略。

有资料表明,在美国,稍有规模的企业都会设立专职的新闻发言人。近几年,中国企业的新闻发言人制度也迅速起步,活跃在企业公关、社会传播的大舞台。当出现对企业不利的“负面新闻”时,新闻发言人必须站出来维护企业形象。

本次培训班的班主任——资深媒体人王毅军老师告诉记者,主办这次企业新闻发言人培训班,就是为了提升浙江企业应对危机事件的处理能力:“我们浙江有很多很优秀很出色的企业,但在市场拓展和企业运营期间,难免会遇到产生舆论危

机情况。在这样的状况下,一位成熟的新闻发言人就至关重要了。他可以通过企业与社会公众的沟通,帮助企业平稳地度过危机。”

让王毅军感到欣慰的是,培训班的报名信息刚一发布,就得到了浙江省各企业管理人员的积极响应:“很多是董事长、当家人,他们都是放下手头的工作,亲自过来认真地坐在教室里听课。说明我们浙江企业,对于这方面的培训需求是由来已久,也是非常强烈的。我们FM99.6民生资讯广播也承担了媒体责任,与浙江省企业权益保护协会一起搭建了这个平台,让企业学到如何正确处理危机公关。”

浙江民生资讯广播副总监袁筱华告诉大家如何“做一名合格的企业新闻官”;浙江传媒学院播音指导金重建教授,传授了“企业新闻发言人语言的一般技巧”;国家二级心理咨询师袁言教导大家“学会沟通艺术,做情绪的主人”;给人印象最深刻的是浙江卫视新闻中心副主任陶兆龙,他用实战演练的方式模拟新闻发布会现场,让大家实际感受如何应对突发事件的要点和流程。

培训班课程结束后,各位学员也交流了彼此的感受与愿景。相信在接下来的工作中,他们也能更好地为企业价值服务。正如浙江省企业权益保护协会会长夏阿国所说:“企业新闻发言人培训班的目的,是为了推进全省企业都能诚信经营并能借此维护企业的正当权益,具有重要的现实意义。”

天渐热·盛夏始

——城市坡地别墅好避暑——

天渐热盛夏始,上蒸下煮

一年中最热的三伏天紧接而来

在钢筋混凝土森林的城市里

植被覆盖的地方

往往是气温最低的区域



在这里

浓密的绿植驱赶着夏天的燥热

每一栋别墅

都彰显着低调而浪漫的魅力

都掩映在郁郁葱葱

错落有致的树木之间

让人有置身异域园林之感

随手一拍,即是美景



在这里

优良避暑胜地

繁华与宁静随心切换

居优越至上

开启杭城高端居住新篇章

天地墅园·首府,别墅封藏之作

约194-380m²城市坡地院墅

献给懂生活的你



城市从不缺少豪宅

但缺少一片绿意

远郊从不缺少自然

但缺少一份繁华

完美的房子需要建在

城市与自然交融的沃土之上



尊贵热线 8277 7969
营销中心地址/萧山育才路延伸段(浙前中路)



岁月如歌

■ 集团行政部 周岚

流年如歌，时光似水。每一枚音符都是一朵繁花，灵动跳跃又淡然素雅，于你心间，悄然绽放。

月明星稀之夜，悠扬的琴声在尘埃开放，伴随着清歌曼舞，触动了寂寞的心肠。徜徉在这曼妙的韵律中，让世界沉寂，让心灵激昂，任思绪翻飞，紧扣着丝弦，在记忆中回味纯净的时光。

风来清韵，心满芬芳，在一双双明眸里，书写着芳华。调用细雨清风，洗净过往铅华，抚以明媚骄阳，渲染如梭时光，感叹墨撒三江梦悠远，感慨高山流水觅知音。千年落花风里尘埃落定，一盏菊花茶，一卷古时风，一夜巴山雨。几时盛开了心花，高唱低徊中，结满相思泪。

用诗歌谱写的年华，如清风陌上，岁月妖娆，且歌且行。儿时的梦想，少年的莽撞，青涩的笑语，铮铮的誓言……你是否还记得从指缝流失的是逝去的岁月。曾经的我们，是笑着花落，任时光绵长，是淡看流年浮华，静待世事无常，击鼓宣扬，有的是豪情万丈。现如今，且听落红飘飞时划过苍茫天空的那声低叹，也看尽时光把年华雕刻得朴素无华。我们徒增羁绊，却逆光生长，荆棘中的烈焰，使我们为之绽放。当我们不再被世俗诱惑，无需受罪恶的捆绑，当我们挣脱出自我的限制，在乐曲中尽情欢唱，当历史与此刻交融，当古典与现代碰撞，如繁花落尽滋润大地，如凤凰涅槃浴火腾飞，怎一个荡气回肠！

是谁挽起一帘惆怅，是谁掀起一捧情殇，是谁抚平心中的忧愁，是谁擦干眼角的悲伤……

“你以恩典为年岁的冠冕，你的路径都滴下脂油，滴在旷野的草场上。小山以欢乐束腰草场以羊群为衣，这一切都在欢呼歌唱！”



热剧看职场

我的前半生靠你
我的后半生靠我自己

火热的七月，几乎被《我的前半生》霸屏，这本亦舒小说改编的电视剧占据了我们的朋友圈，我们讨论演员的演技、讨论故事的发展、讨论主角的穿衣打扮，总之很久没有那么一部电视剧，让我追的如此热火朝天了。

但作为一个励志故事，我们不得不看看罗子君是怎么成长起来的，工作对于女人来说，在生活中充当一个多么举足轻重的角色。当罗子君找到工作的那一天，可能是她这几年第一次有踏踏实实的着陆感。不会再担心丈夫出轨，也不再害怕儿子说不出妈妈的职业。

业，不会害怕别人说她是游手好闲的家庭主妇，她获得的尊重是她用双手赢来的。

工作表面的光鲜，背后是多少的压力和辛苦。现在竞争越来越强，学历的淘汰、年龄的淘汰、资历的淘汰都是社会残酷的一面。虽然是同样的工作，但是用心去做，总会有别人领会不到的收获，难的并不是找工作、做工作，而是在工作中为公司创造更大的价值，为自己创造更多的机会，这一切都要看你的工作能力。

陈俊生觉得凌玲能带给他工作上和生活上的意

义；唐晶觉得工作就能证明她能力的意义；洛洛觉得卓越是她后半生的意义；罗子君觉得儿子是她重新开始工作的意义……人生的境遇是很奇妙的，你不知道下一秒会发生什么。你的工作、你的家庭、你居住的城市、你自己的梦想、你的价值观会发生什么样的变化。

电视剧终有大结局的那天，但是人生的结局还很早。前半生还是昨天的事情，都过去了；你的后半部戏，后半生才刚刚开始。无论发生了什么事，不如从这一刻开始，好好的为后来的自己而活！

集团贸易部 孙婷

我们的后半生

母是孩子的港湾，也是他们的故乡，好生照料自己，便是为他们守护归途。

我们的后半生，不再海吃胡喝，不再歇斯底里，不再死去活来，不再与天公试比高。人生福分，皆有配额，不懂细水长流，必将山穷水尽。

我们的后半生，随心所欲但不随便。穿干净的衣服，吃精致的美食，做纯粹的人，我们即便过得俭省也不可活得邋遢！因为你随便对待生活，别人就会随便对你。

我们的后半生，事业做点儿加法，生活做点儿减法，快乐才能做乘法。放下一些无聊之事，远离一些无趣之人，扔掉一些无用之物，断！舍！离！

我们的后半生，不结新仇不记旧恨，把落井下石的人，还有忘恩负义的事，都用来下酒。恩怨穿肠过，相忘于江湖，挺好！

我们的后半生，不必门庭若市高朋满座，享受一

个人的热闹，远离一群人的孤独。和疼你的亲人更亲，和知心的密友更密，不强求，不串味，不混搭。

我们的后半生，要容得下别人的风光，握得住自己的嚣张。不攀了不比了，要比，就比谁能把日子过得慢，谁能把江湖看淡！你看得越淡泊，就活得越丰盛。

我们的后半生，不只有油盐柴米，还要有爱情，仍然与孩子他爸他妈相爱，仍然期待火红玫瑰，坐等月上梢头。生活，就算低到尘埃里，也要开出含情脉脉的花！

我们的后半生，也追诗和远方，也谈情怀理想，但是不漂泊不彷徨。居有其屋，门前种树，和家人一起稳稳地活，便是了不起的半生。

我们的后半生，免不了做俗人发俗愿，那就多追求幸福，少贪恋名利。既然避不开车马喧嚣，就在心中修篱种菊吧，悠然见山，慢慢变老！

先做可以取代所有人的利器
再做谁都不可替代的神器

剧

临面试前贺涵还对罗子君说了一句至关重要的话：

“你一定要做到可以取代任何人，然后再考虑做到任何人都不可取代你。”



析

培养所向无敌的能力是职场核心竞争力法则。

初入新环境，你必须尽快熟悉各个环节，打造自己360度无死角的技能，才能在长江后浪拍前浪的竞争中稳如泰山。从而从唐晶到贺涵，隔着100个职场精英的距离，当然不能就此止步，你仍需挖掘出自己的核心优势所在，并无限扩大它。直到他们成为你的爪牙和锋芒，你终于可以无可替代。

先做可以取代所有人的利器，再做谁都不可替代的神器，等到你真正强大，你会发现这个世界都好连连。

职场没有捷径
好走的路都不是坦途

剧

做全职太太10年养尊处优的罗子君，早就和职场脱节，但为了与前夫争夺儿子的抚养权，罗子君咬牙开始找工作。然而作为一个30+的职场新人，子君自然到处碰壁，这让闺蜜唐晶十分担心，贺涵却如此安慰唐晶：

“路要自己一步一步走，苦要自己一口一口吃，抽筋扒皮才能脱胎换骨。除此之外，没有捷径。”



析

很多人求之不得的捷径，其实不过是投机取巧，在苦难和挑战面前绕道而行，以求得百发百中的圆满。

但别忘了，挫折，往往是成长的加速器。

失败的人之所以倒地不起，就是因为他们一击即溃，而成功的人之所以无往不胜，恰恰是他们在每一次跌倒后都脱胎换骨，看似节节败退，实则以退为进，因此再度上阵后必将强者愈强。

与其削尖了脑袋耍小聪明，不如先练就无坚不摧的真本事，在职场上能逢凶化吉，才是屹立不倒的盔甲。

夏日里
用电安全
不可大意！

新华网数据新闻部 科普中国 联合出品

夏季用电高峰已经到来，随着人们生活水平的日益提高，家用电器增多，超负荷用电造成的故障频频发生。那么，在家庭用电中，有哪些地方需要注意？我们该如何避免漏电事故的发生呢？

家庭用电需谨慎

不乱接乱拉电线

不要让电器沾上水

不能用湿手触摸电器

不用湿布擦拭电器

远离脱落及裸露线头

不要随意拆卸、安装电源线路、插座、插头等

加装漏电保护装置

可防止人身触电伤亡事故及因漏电引起的火灾事故

加强对电气设备的防护

孩子房间不宜放置过多的电器，电源插头、插座、充电器尽量放置在孩子不易够到的地方，家用电器如果出现要及时更换

如何防止漏电事故的发生？

所有电气作业必须由持有“电气作业操作证”的人员进行

在电气设备上安装接地线

使用带双重绝缘设计的电气装置

使用漏电保护器

搬动电气设备前，先关闭电源

使用绝缘垫及穿橡胶靴可防止触电

发生触电时如何施救？

使人体和带电体分离：

- 关闭总电源，拉开闸刀开关或拔掉熔断器
- 若是家用电器引起的触电，可拔掉插头
- 使用有绝缘柄的电工钳，将电线切断
- 用绝缘物从带电体上拉开触电者

急救现场救护：

- 若触电者神志清醒，使其安静休息；若严重灼伤，应送医院诊治
- 若触电者神志昏迷，应将触电者仰卧，解开衣服，以利呼吸；周围空气要流通，并迅速送医院检查治疗
- 若触电者呼吸停止，心脏暂时停止跳动，但尚未真正死亡，要迅速对其人工呼吸和胸外按压

小编有话说

若因漏电导致火灾，不要惊慌，拨打119火警电话请求灭火救援

www.news.cn
新华网
NEWS
www.xinhuanews.com

科普中国
CHINA SCIENCE COMMUNICATION

新华网数据新闻部 科普中国 联合出品

文字来源：人民网、中国网、北方网
新华网版权作品，请获取授权后转载。
联系电话：010-88050853
更多精彩内容在http://news.cn/datanews

PDF 文件使用 "pdfFactory Pro" 试用版本创建 www.fineprint.com.cn

天地墅园·首府

不仅是买一套房子，更是纯粹的生活方式

城市坡地别墅/更懂你的生活

约194-380m²城市坡地别墅

献给有识之士的你



尊贵热线 8277 7969
0571+
营销中心地址/萧山育才路延伸段(所前中路)

