

# 物业被“炒”后不走怎么办？小区车位紧如何分？

## 聚焦北京物业管理条例五大看点

### 新华调查

业委会成立太难、被“炒”的老物业要赖不交接、小区车位成了“糊涂账”……27日，北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议表决通过了《北京市物业管理条例》，对社会公众关心的有关热点问题进行了回应。

#### 破解“业委会成立难”“物管委会”补位

长期以来，业委会成立难是保障业主合法权利领域的“痼疾”。

条例规定，对于“不具备成立业主大会条件的”“具备成立业主大会条件，但确有困难未成立的”“业主大会成立后，未能选举产生业主委员会的”等情形，街道办事处、乡镇人民政府可以组建由居民委员会、村民委员会、业主、物业服务人代表等组成的物业管理委员会，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会。

同时，条例还明确了物业管理委员会成员及其决策程序中业主代表的比例，即双过半原则。作为临时机构，物业管理委员会一般任期不超过3年。

中国政法大学法学院副教授蔡乐渭认为，物业管理委员会填补了缺少业委会导致的空白，有利于保护业主合法权益，有助于保证小区物业管理平稳过渡，最终推动产生业委会。

#### 被“炒”物业若要赖 每日可罚1万元

老物业不交接，新物业进不来。此前不少小区在更换物业后，新老物业交接不畅引发矛盾，甚至演变成暴力冲突。此次条例中对此进行了规范。

条例明确规定物业服务合同期限届满前6个月，业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者另聘物业服务人，并将决定书面告知原物业服务人。业主共同决定解聘物业服务人的，物业服务人应当自接到通知之日起30日内履行交接义务，并且退出物业管理区域。

对拒不移交有关资料或者财物的，处1万元以上10万元以下的罚款。拒不退出物业管理区域的，自规定时间届满次日起处每日1万元的罚款。

此外，对于前期物业，条例规定，前期物业服务合同期限最长不超过二年，具体期限在前期物业服务合同中约定。期限届满前三个月，由业主共同决定是否继续使用前期物业服务人。

中国人民大学法学院副教授朱虎表示，条例为保障业主有效行使共同管理权提供了更细致的规范。同时，对建设单位选聘的前期物业服务规定

了最长期限，则有利于真正将物业服务最终决定权交给业主。条例还具体规定了物业服务人交接义务及其具体内容，有助于妥善处理交接事宜，维护业主合法权益。

#### 车位优先出售给业主 业主不得私拉电线充电

业主车位不够用，小区车位却被出售或出租给外人，怎么办？部分业主私拉电线充电，违法吗？

条例规定，物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未出售的，应当提供给本物业管理区域业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。

对于违规将车位、车库提供给业主以外其他人的，每个车位最高可罚1万元，拒不改正的，按每个违法出租车位处每月2000元进行罚款。

条例还规定，小区业主不得违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电，违规的将由消防救援部门责令改正，拒不改正的，处500元以上5000元以下罚款。

北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人、

房地产与基础设施专业委员会副主任郭勇表示，条例相关规定是对专业法规“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要”规定的落实细化，也是对此前其他存在此类规定城市管理经验的借鉴。这有利于维护小区设施资源利用的公平与效率，有助于提升业主居住幸福感。

#### 惩处噪音、占道等不文明行为 高空抛物最高可罚5000元

在部分小区，高空抛物屡见不鲜，有的业主制造噪音、占用消防通道……对这些不文明行为，条例明确了处罚标准。

条例规定，不得从建筑物中抛掷物品，违规的将由公安机关给予警告，处500元以上5000元以下的罚款。对于占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道，或者损坏消防设施的行为，对单位最高罚款5万元，对个人罚款500元。同时，小区业主不得制造超标噪音，违规的最高可罚500元。

安徽大学法学院硕士研究生导师贺琛表示，高空抛物、占用消防通道等行为，不仅是不文明行为，更是违法行为。依据侵权责任法第6条、第85条等相关规定，这些物品的所有人、管理人或使用人应为自己的过错承担相应的法律责任。特别是对于故意高空抛物的，按法律规定可根据具体情形以危险方法危害公共安全罪、

故意伤害罪或故意杀人罪论处，特定情形要从重处罚。条例规定严惩此类行为，有助于塑造文明和谐的居住秩序。

#### 物业费定价依市场、收费要透明、交费勿拖欠

当前，业主与物业公司围绕物业费和服务质量产生矛盾的情况屡见不鲜。

条例规定，物业服务收费实行市场调节价并适时调整。北京市住房和城乡建设主管部门应当发布住宅小区物业服务项目清单，明确物业服务内容和标准。物业服务人应当如实公示、及时更新物业服务内容和标准、收费标准和方式等；业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额交纳物业费。

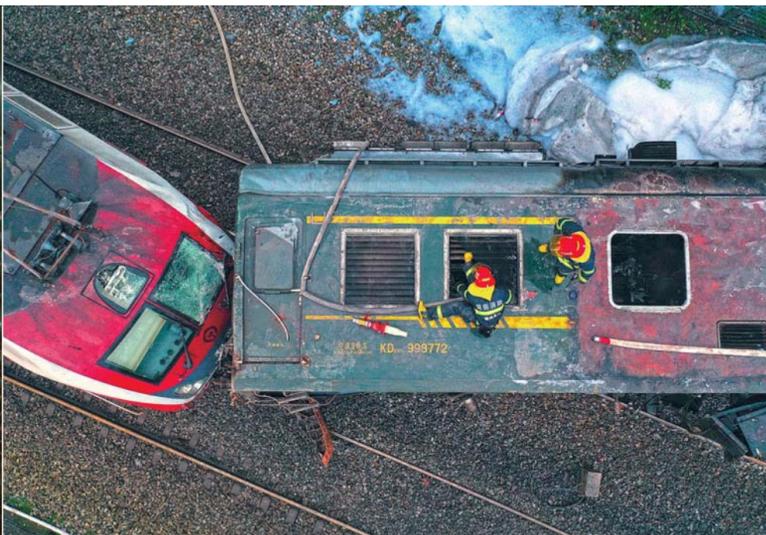
条例还明确将“按时足额交纳物业费、不存在欠缴专项维修资金及其他需要业主共同分担费用的情况”列为担任业主委员会委员的条件。

万科物业规划发展部总监周珂锐表示，条例明确传递出“权责一致、质价相符、公平公开”的立法精神，有利于“维护享受物业服务并依法付费的市场秩序”，有助于真正落实业主与物业双方权利义务统一。从行业角度看，全市物业服务收费实行市场调节价的“靴子落地”有利于稳定预期，推动行业发展。

(记者涂铭、邱思聪、李嘉瑞)  
新华社北京3月29日电



▲3月30日晚，工程机械在京广铁路郴州段脱轨事故现场作业。 新华社记者李尔摄



▲3月30日，两名消防队员在火车脱轨现场作业(无人机照片)。 新华社记者李尔摄

## 京广线郴州段脱轨事故抢修：“要在最短时间内恢复”

新华社长沙3月30日电(记者谭畅、阳建、史卫燕)30日下午5时许，湖南省郴州市永兴县高亭司镇永华村的村道上，增援的大型机械和各地抢险人员组成成龙，向京广铁路推进。5个多小时后，T179次列车行经永华村时发生脱轨，事故已造成127人受伤，1人死亡。

“中午突然巨响，我还以为临近清明有人扫墓放炮，后来听到警报声出去看，才知道火车脱轨了。”家在铁路旁的刘贵蛟回忆。

据广铁集团介绍，因附近山体滑坡，T179次列车撞上塌方体，导致机后第一节发电车起火，第二至六节车厢脱轨倾覆。

公安、消防、武警、矿山救援、铁路、电

力……记者30日下午在现场看到，车头和车厢仍侧翻在铁路上，各种救援力量在现场密切配合抢险救援。乘客遗留在现场的行李整齐摆放，有专人看守。

国家区域矿山应急救援郴州队队长何新春告诉记者，他们12时许接到上级通知，迅速组织50多名救援人员赶往现场。“村民和当地政府还是蛮得力，第一时间出动救援。我们接报半个多小时后赶到现场时，伤员已基本救出。”何新春说。

据郴州市消防救援支队介绍，郴州市消防救援支队永兴沙江消防站接到报警后，出动6辆消防车、25名指战员赶赴现场处置，同时

向支队全勤指挥部报告，请求增援。全勤指挥部接到增援指令后，迅速从资兴、桂阳、安仁等地调派力量增援，共计8个中队，28台车、151人。

郴州市政府同时启动重大灾害事故救援预案，调集公安、交通、卫生等部门赶往现场。经多轮搜救，列车上总计691人，侧翻车厢被困230人。13时50分，现场火势扑灭。15时35分，最后一名被困人员(乘客)被救出，但已无生命体征。

伤员被迅速送医，部分乘客被暂时安置在附近的永华小学。“烧水、煮面、包扎，几百人在里面。我一直把他们送走才回家。”响应村里号召，

刘贵蛟第一时间赶往小学，为乘客服务。据悉，铁路部门已调集大巴，安排部分乘客转乘高铁。

30日晚9时，事故现场灯火通明，铁轨抢修仍在进行中。广铁集团宣传部副部长何志文告诉记者，目前需要修复的铁轨长度约380米，铁路工务部门已准备450米铁轨，枕木1600根，待线路修复后再把车厢运走，开通时间暂时无法预计。

何志文介绍，铁路部门已出动工务抢险人员1000余人，挖机7台，轨道车6台，大型捣固机2台，救援列车3列。“我们尽全力，要在最短时间内恢复！”广铁集团在现场指挥的负责人表示。

红外线弹弓、雌鸟声卡、电网……

## 谁在这个春天“顶风”猎杀野生动物

一个弹弓配上精准的红外线瞄准仪，保证“百发百中”；一张声卡汇集数十种雌鸟声，2000米外能遥控指挥；精心设下的捕猎夹，等着野生动物来“断腿”……严寒过后，万物复苏的春天悄然来到。然而，对于野生动物们来说，等待它们的除了和风细雨，还有一些人精心设下的“天罗地网”。

#### “抗疫期间，这个春天又成‘捕猎’天”

作为一名有着8年经验的野生动物保护者，北京市昌平区人民法院法官杨杰最近特别生气。上周在北京郊区“转山”过程中，他又发现了几个新发现的捕猎夹。

“抗疫期间，这个春天又成‘捕猎’天。”杨杰表示，更让人心寒的是，朋友前几天发来的一组图片中，几只被打死的国家二级保护鸟类正躺在电商销售的红外线弹弓旁。“有人甚至在水库边拉起长达一公里的电网，当时我和朋友去看鸟，不小心被电网绊倒。幸亏没通电源，不然后果不堪设想！”杨杰说。

森林公安刑警张雨(化名)告诉记者，猎杀仍未销声匿迹。“近期巡逻时还能发现一些苗头，有下猎夹的，有下粘网的，有弹弓打鸟的。前两天我们刚拘一个夹野猪的人，通过夹子和套子逮野猪。”张雨说，在一些“重点村”，总有那么两三个人，常常在村附近设猎，除非有人提供明确举报，才可能人赃俱获，否则根本抓不着。

2月24日，十三届全国人大常委会第十六次会议表决通过《关于全面禁止非法野生动物交易、革除滥食野生动物陋习、切实保障人民群众生命健康安全的决定》。其中，明确禁止猎捕、交易、运输、食用野生动物。

但在记者梳理发现，在全国加强野生动物保护的形势下，违法猎杀野生动物的现象仍屡见不鲜。例如，3月4日，北京市门头沟区森林公安民警发现在雁翅镇山上有人设下近百个猎套，猎捕国家二级保护动物斑羚；3月6日，黑龙江省林火局方正分局得到线索，辖区星火林场居民王某非法猎捕黑熊，随后民警在其家中查获熊胆、紫貂皮及狩猎用的“钢丝套”十余个……

#### “教学”视频、猎杀“神器”活跃网络

记者调查了解到，当前野生动物抓捕工具类商品和“教学”视频充斥网络，各种“神器”购买者众多，且工具制作精良、伤害效果精准。更有一些不法分子，竟然违法自制枪支进行捕猎。

记者在国内两家知名电商平台上搜索“红外线弹弓”，系统显示共有超过600件商品，价格从几元到上千元不等。其中，一款标价19.9元的红外线弹弓为当前最高销量，目前已有2600多人成功收货；另一款标价为1646元的

红外线弹弓，商家宣称“采用进口激光头，绿光白天能见度在70米以上，夜晚红光能见度在70米以上”，额外配送200颗钢珠和400颗泥丸。此外，还有商家销售搜集数十种雌鸟声音的声卡，宣称在2000米外都能遥控指挥；有商家在销售钢丝套、捕猎夹等……为了规避法律风险，对于买家用于非法猎捕野生动物行为，商家均声称概不负责。

除了售卖抓捕工具，记者搜索发现，当前各种自制抓捕视频的“教材”也充斥网络视频平台。从选材、制作到抓捕，全程视频记录，捕获的猎物包含鸟类、野兔、野猪等野生动物。此外，资深爱好者“自制枪支”，进行违法猎捕，虽从重从严判刑，仍然有人铤而走险。

“捕杀目的各不一样，有的是尝鲜，有的是玩乐，最可恨的是去贩卖赚钱、牟取暴利。”市民冯先生说，为了博取顾客信任，一个自然保护区附近的餐馆老板曾带着他到后厨看待宰的野生动物，“他指着被猎夹夹断前腿的动物说，人工饲养的不费这个劲，价钱低很多。”

#### 加快制定相关法律 革除猎杀野生动物陋习

张雨认为，在许多老百姓眼中，野生动物和

他们自家饲养的家畜没有区别，这种观点不改变，猎杀野生动物行为很难根除。更有一些人缺乏法律意识，除了捕杀保护性野生动物外，还私自圈养野生保护动物，用于食用或贩卖，这都需要从观念上加以纠正和改变。

“在完善立法的同时，还应当加强宣传教育和引导，增强民众的生态保护和公共卫生安全意识。”杨杰说，在他老家，有一对国家二级保护野生动物雕鹰，没有天敌却常年无法繁殖成功，这是因为有村民每年把雕鹰蛋捡回家吃掉。了解情况后，杨杰耐心向村民讲解动物保护理念，最终得到村民的认可。

目前，四川、广东、福建等多地正制定出台细则，严厉打击野生动物非法猎捕、交易、滥食等行为。河北省林业和草原局下发通知，将重点打击利用网捕、投毒、射杀等方式非法猎捕候鸟等野生动物的行为。北京拟立法建立全域常年禁猎制度，禁止在区域内猎捕、杀害列入名录的野生动物以及在野外环境自然生长繁殖的其他陆生野生动物。

专家表示，在立法层面，还应升级现行野生动物保护法、刑法等法律中的处罚力度。对野生动物杀伤性极强的弹弓、电网、气枪等器械，应明确禁止其在线上销售，从源头切断供给。

(记者吴文诤、谢昊)  
新华社北京3月30日电

(上接1版)同舟共济，守望相助。他们用勇敢、牺牲、无私、互助燃起希望之火，焕换了城市的光明。

#### 迎大考、战大“疫”

#### 武汉保卫战，我们必胜！

谈及武汉，钟南山院士曾哽咽落泪，“这个劲头上来了，很多东西都能解决……武汉本来就是一个很英雄的城市。”

3月17日，首批踏上返程的陕西国家紧急医学救援队队员崔雅清泪洒回望这座城市时说：“武汉真的挺难的，但是我们国家都扛过去了，武汉人民真的很英雄。”

日月开新元，天地又一春。英雄的武汉人和他们英雄的城市一起，定能闯关夺隘，走出阴霾。经过艰苦卓绝的努力，武汉作为全国疫情的重中之重和决胜之地，接连传来好消息：3月18日以来，武汉市除23日新增一例确诊病例外，其余12天无新增确诊病例、疑似病例；重症、危重症患者数降到三位数……

与此同时，全国以武汉市为主战场的本土疫情传播已基本阻断，疫情防控取得阶段性重要成效，经济社会秩序加快恢复。

越是在这个时候，越是要保持头脑清醒，越是要慎终如始，越是要再接再厉、善作善成。

目前，武汉在院治疗仍有1733例，其中，重症、危重症601例……医护人员分秒必争，正在继续与死神搏斗，拼抢生命。

苦难中孕育着希望，伤痛中迎着新生。面对疫情防控的全新征途，唯有保持“咬定青山不放松”的韧劲、“不破楼兰终不还”的拼劲，才能在疫情防控、复工复产中书写出应对大考的合格答卷。

——地铁开了！随着一声鸣笛，武汉地铁2号线头班车从常青车辆段车库缓缓开出，城市轨道交通功能逐步恢复。

——班列通了！停运60多天的钢铁巨龙般的国际班列，满载着防疫物资等隆隆启动，驶向欧洲。

——企业运转了！截至3月28日，武汉市农业产业化龙头企业上和规上工业企业复工率分别达到98.2%和95%。

——热干面回来了！烧水、备料、调酱、捞面……吉庆街上的热干面老字号“蔡林记”恢复线上销售，一时间面香四溢。

把失去的时间夺回来！回顾历史，伟大的中国人民总是在追赶时间中不断书写新的历史；回首过去，无论是抗击洪水还是非典、冰灾，英雄的武汉人民总是在砥砺前行中创造新的奇迹。

从“武汉加油”，到“致敬抗疫英雄”，再到“武汉必胜”，长江边的景观灯标语已经换了数次，也记录着这座城市的抗疫故事。终于，守护这些灯光两个多月的“90后”小伙子温瑞，开始计划返回山西老家的时间。

万家灯火，次第亮起。温瑞知道，有一盏灯在等他，一场春天的约会。

“寒雪梅中尽，春风柳上归。”通过60万米高空的卫星之眼，人们看见：中国正在热起来，武汉正在动起来！

恩格斯曾说：“没有哪一次巨大的历史灾难不是以历史的进步为补偿的。”

天道酬勤，力耕不欺。人们坚信，一个崭新的武汉，必将重新勇立潮头，不负大江大湖大武汉的盛名。

极目楚天，千万颗心众志成城；放眼神州，14亿颗心风雨同舟。在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，在全党、全军、全国各族人民的有力支持下，英雄的武汉人民，必将打赢这一阻击战。

壮哉，大武汉！雄哉，武汉人！

……25日凌晨，哇的一声啼哭，新冠肺炎产妇定点医院武汉大学人民医院东院产科内，一个新生命降生。这是疫情期间，在这里顺利产下的第20个新生儿。

按照诊疗标准，在隔离病房观察14天后，4月8日，这个新生命将第一次与亲人团聚。

那一天，正好迎来武汉解除“封城”。

(记者唐玉彬、李鹏翔、胡洁、侯文坤、廖君、喻瑜)新华社武汉3月30日电