同创全国文明城区 共建杨浦睦邻家园

出租商铺入“职业二房东”陷阱

■记者 杨晓梅 通讯员 周夏雨

本报讯 房主投资商铺,为图省事租借给“中间人”,这一看上去“很方便、很安全”的做法,在中间人多次转租后,各种隐患浮出水面。日前,杨浦区人民法院受理了一起涉“职业二房东”房屋租赁案件,因“职业二房东”转租行为致使房东利益受损被起诉,房东要求解除合同,收回产权房时,却因证据不足,无法得到法院支持。

王国民和妻子沈芳婚后购买了某沿街商铺欲做投资,2016年3月经中介介绍,夫妻二人作为出租方和陶冰签订了租赁合同,约定租期、租金,合同第三条还约定了不得转租他人。

合同签订当日,陶冰支付了第一期六个月的租金和保证金共计3万余元。陶冰告知沈芳,由于商铺要申请办理营业执照等事宜,希望他们配合在一些文件上签字,沈芳觉得合理,看也没看就签署了陶冰给出的一些事先打印好的证明、承诺书。沈芳还好心地在合同末尾补充:“双方责任义务以本合同为准,其他配合文件为办照方便”的字样。

出租后次月,沈芳发现商铺已在经营,但沈芳在店里没有看到陶冰,于是质问店主蔡强,蔡强表示不认识陶冰,并拿出与清凉公司的租赁合同。夫妻二人这才意识到陶冰可能已将商铺转租。他们找到陶冰协商此事,陶冰则很淡定地拿出当时为配合办照签署的文件以及和清凉公司的租赁合同,声称转租获得了原告的授权。沈芳这才想起,签订租赁合同当天额外签署过多份材料,以为是办照用的程序性文件,就没有仔细看内容。所以自己的商铺在倒手后已经被转租了两次。

王国民夫妇将陶冰、蔡强起诉到法院,审理中还追加了清凉公司第三人,要求解除合同,收回商铺。

庭审中,陶冰拿出一份落款日在签订租赁合同两天后的《证明》,表示转租已经获得授权,并有两原告签章和沈芳签名确认;而第三人均表示自己签订了《租房合同书》,租赁行为和转租行为都是合法的。两原告则表示证明与租赁合同同日签署,是陶冰作为“职业二房东”设下的“套”。

经审理,法院认为王国民夫妇和陶冰签订的合同和证明均有效,原告无法对其陈述受骗签署做出举证,故其要求次承租人迁出系争房屋的要求于法无据,判决其主张解除合同、收回房屋的诉请不予支持。

“职业二房东”在房屋租赁市场普遍存在,其与房东签订的租赁合同条文较简单,租金、违约责任等的约定看似对房主有利,但对于转租方面,或在不起眼处约定允许转租,或虽明确约定不得擅自转租,其后却被以协助办理营业执照、消防证明等为由,通过要求房东出具“承诺”、“补充证明”等形式赋予转租权,往往让原房主的权益在不知不觉中受损,即便事后发现,想维权也难以得到法院支持。

对此,法院建议,在出租房屋时,要注意四个细节:严格审查当事人主体资格和代理权限;细致查明房屋转租次数和实际占有使用状况;审慎注意合同、承诺等书面材料的签订日期和笔迹真伪;妥善应对滥用诉权、恶意拖延诉讼的行为。 (文中所涉人物均为化名)

为大学生提供全面就业服务

■记者 杨晓梅 文/摄

本报讯 9月8日,由江浦路街道、区就业促进中心主办,鞍山分中心协办的“乐业江浦,播种九月”招聘活动在海上海广场举行。

此次招聘岗位由江浦路街道“五园一网”成员单位及鞍山分中心提供,19家用人单位提供岗位近100个。除现场设摊,招聘会还设立一对一咨询服务,主动收集求职者的需求,解答求职者的疑问。

据悉,此次招聘会为配合“双创周”的开展,全面响应“创业带动就业”,并积极参与2017年高校毕业生就业服务月活动,对有求职意愿的应届、历届大学生提供全面的就业服务。

江浦路街道社区服务办相关负责人表示,将做好对求职者的后续跟踪服务,以更专业化的职业指导推进企业岗位需求与求职者的匹配成功率,为求职者提供更多元化的服务。

和风细雨解民忧

(上接第1版)然而,在历届区委、区政府领导的高度重视和层层压实责任下,“求人事”在杨浦变为各级党员干部共同分担的“大众事”。

杨浦作为传统的老工业城区,民生保障压力较大,随着转型发展的深入推进,各类矛盾相互交织,经济社会的飞速发展,也伴随着民生诉求的凸显和高发。

加快转型发展的进程中,杨浦区委、区政府始终把信访工作纳入全区发展的大局中谋划、部署和推进,提出“防范风险、服务发展、破解难题、补齐短板”的总体要求,形成了较为完整的制度体系。

在推动信访突出矛盾疑难案例化解方面,杨浦区委、区政府主要领导身先士卒,带头“啃”最硬的“骨头”、挑最重的担子,连续七年开展联系信访人和突出群体矛盾化解工作,累计联系突出矛盾480余件,化解终结300余件。区领导的高度重视和示范引领,促进领导接访、分级分责、稳定例会等机制顺畅运行,为信访工作提供了强有力的支撑。

责任落实是做好信访工作的“牛鼻子”。多年来,区委、区政府每年与全区信访考核单位党政“一把手”签约,明确工作目标、提出工作要求、压实工作责任。同时,为防止不作为、慢作为、乱作为和选择性作为发生,杨浦将信访督查作为推动责任落实的重要抓手,围绕“谁来督”、“督什么”、“怎么督”,建立了信访大督查的工作格局。在“谁来督”方面,积极整合力量,推动信访督查从“一家独做”向“多家合作”转变,从“闭门督查”向“开门督查”转变;在“督什么”方面,聚焦“个案处理、过程控制、源头防范”,形成“点、线、面”相结合的督查模式;在“怎么督”方面,实施带头督、实地督、阳光督、跟踪督、问效督等多元方式,打通了信访工作责任落实的“最后一公里”。

在全区上下共同努力下,杨浦坚持“无事生忧,有事无惧”,扎实推进各项工作,取得了信访形势总体平稳、突出矛盾基本受控、信访总量持续下降的明显成效,为杨浦“三区一基地”建设营造了稳定发展局面。

强化工作规范,立规矩以成方圆

俗话说,无规矩不以成方圆。信访不能成为一个什么东西都往里装的“箩筐”,必须强化规范化建设,通过体制机制来推动职能回归本位。

近年来,杨浦全面贯彻中央、上海市信访工作制度改革精神,落实区委、区政府对信访工作提出的“预知、预判、预警、预案、预演”要求,坚持“防范风险、服务发展、破解难题、补齐短板”工作理念,围绕源头预防、矛盾化解、责任落实等方面,制定了30余项信访工作管理制度,建成了“以制度管人管事”的信访工作制度体系。

围绕信访基础业务六大关键环节,杨浦强化了“案清事明”常态化,把“人员清”、“诉求清”、“责任清”、“工作清”、“方案清”贯穿于信访工作始终,确保以“案清事明”促“案结事了”,推动信访工作从被动向主动、由末端向超前转变。

在信访工作实践中,“项目一上马,矛盾马上来”的现实情况困扰着杨浦的广大党员干部;一些历史遗留疑难复杂问题,受到政策等因素的影响,造成新老矛盾复杂交替,往往需要花大力气去解决。通过整合体制内外资源,杨浦积极推进信访积案化解专项工作,促进群众合理、合法诉求得到有效解决。

如何处理建设发展与信访工作关系,尽最大可能降低社会矛盾?杨浦把强化社会稳定风险评估作为建设发展的一道“门槛”。在推进项目建设时,强化与信访工作同步;考虑技术问题时,强化与群众路线同步;对涉及面广、影响力大、易引发不稳定因素的重点项目,全部纳入评估范围,从程序与实体等方面落实“应评尽评”要求,让惠民工程和实事项目真正惠及百姓,共享建设带来的发展成果。

在“以民为本”理念指导下,杨浦区领导亲自阅批群众来信、定期接待来访群众,各级领导干部分级化解信访矛盾等工作机制得到不断健全、完善和规范,全区范围内“主要领导亲自抓,分管领导具体抓,其他领导‘一岗双责’”工作格局届届传承。党的十八大以来,区领导累计接访769批2690人次,推动解决突出矛盾567件,解决率73.7%。

创业创新在杨浦(上)

(上接第1版)按照国务院的总体部署,在国家发改委的指导下,上海市委、市政府对杨浦建设国家首批双创示范基地高度重视,市政府常务会议专题研究杨浦建设双创示范基地的实施方案并正式印发文件。文件明确了基地建设的三个阶段发展目标:到2017年要基本建成高水平的区域双创示范基地,形成一批可复制可推广的制度体系和经验;到2018年要全面建成高水平的区域双创示范基地,营造更有效的创业创新生态环境;力争到2020年在国家双创示范基地建设中走在前列,引领辐射长三角区域的创业创新发展。

围绕这“三步走”的战略目标,杨浦以国家双创示范基地建设为纽带,联动各类主体,把基地建设作为区域高校、科研院所、企业发展的共同机遇。在上海市政府支持下,建立了由分管副市长牵头、市区两级职能部门、相关院校以及其他单位共同参加的联席会议制度,促进科研院所、高校、企业、创客等各类创新主体协作融通,推动人才、资本、信息、技术等创新要素自由流动和优化配置。

区校联动方面,区委、区政府与复旦、上海交大、同济等区域内外11所高校签定了合作协议,合力打造“一廊、一圈、一谷、一园”(复旦创新走廊、环同济知识经济圈、上海财大金融谷、上理工太赫兹产业园)等一批双创重点平台。“复旦创新走廊”,将建成产业技术研究院、城市发展研究院和大学生创业联盟、江湾产学研联盟,构建创新资源开放共享机制;“环同济知识经济圈升级版”,将全力推进国际设计一场三期项目建设;“上海财大金融谷”,重点聚焦互联网金融产业的人才培训、信用服务和投融资服务体系建设;同时,与上海理工大学共同推进太赫兹国际协同创新研发平台项目,建设“太赫兹工程院和产业园”。区企联动方面,杨浦与中电23所、上海电缆所、上海电控研究所等合作推进物联网科技园、电缆科技园和北斗应用示范工程。

在项目推进中,区域内高校、各类科研院所和大中小科技型企业积极参与双创建设,形成了包括技术转化平台、关键技术研发平台、创新中心在内的49个双创重点项目。杨浦全力支持复旦类脑智能产业创新研究院、位置网等一批具有自主知识产权,在核心科技领域取得突破的项目加速落地。在国家发改委重点支持下,杨浦加快推进国家技术转移东部中心、北斗高精度位置服务平台、中国工业设计研究院、上海智能产业创新研究院等功能平台建设,促进关键技术研发共享和科技中介有效集聚,引领产业升级转型。目前,国家技术转移东部中心在美国波士顿、英国伦敦、加拿大多伦多等地设立分中心。北斗高精度位置服务平台、太赫兹波谱与影像技术产业化平台等项目获得国家双创扶持资金7000万元。

区委书记李跃旗表示:“双创既是杨浦的重大使命,也是高校、科研院所、企业等所有区域内单位的共同机遇。双创就像一艘航船,在这艘船上,没有看客,只有同船划桨的人。双创不是自上而下地由政府一手包办,而是区域内各单位、各主体之间通过资源共享、优势互补、相互联动,达到共同发展。”

如今,一个充满希望的长阳创谷正展现在世人面前。

双创街区,要素流动没有围墙

为推动新旧动能转换,增强创业创新的发展实效,形成培育产业、带动就业的良性循环,杨浦结合地区“十三五”规划,在持续推进双创工作中着眼于把握好“面上布局和点上支撑”的关系。根据不同区域双创要素资源禀赋,明确了“西、中、东”创新协调发展新格局。

在西部核心区,着力打造“创新经济走廊”。构建以五角场城市副中心为核心,以复旦全球创新中心、环同济知识经济圈、大连路总部研发基地为支撑的创新经济走廊;在中部提升区,构筑“创客生态社区”。建设一批市场化、专业化、集成化、网络化的众创空间,引进一批国内外有影响力的创客组织和创客领军人才;在东部战略区,建设“滨江国际创新带”。加快推进国际国内创新领军企业和领军人才集聚,逐步形成科技创新与城市更新融合的典型示范区域。

去年9月,伴随着与7家新入驻孵化器的签约仪式,中国(上海)创业者公共实训基地沿国定东路街面,全部打开围墙,变身更开放的创业空间。根据上海战略、杨浦部署,实训基地周边将打造杨浦四大创业街区之一的“国定东路创业街区”。为此,作为国定东路中心的创业者公共实训基地,实施打开围墙环境整治工程,沿国定东路街面原来封闭区域全部打开,建设创新走廊;内部空间腾挪,引入新型孵化器,实现更加开放的创业空间。

通过“创智天地、国定东路、长阳路、环上海理工”四大创业创新街区建设,“创业创新”植入社区,推动了双创要素在社区的自由流动,既为社区的建设和管理提供活力和动力,又为双创孵化成长提供低成本、便利化的后勤保障和交流空间,助力区域内大中小企业借力双创走出融合发展的新路子。

根据规划,创智天地街区将依托复旦、上财大周边环境,建设创新轴、创客邻里中心,搭建创业创新服务体系;国定东路街区将以中国(上海)创业者公共实训基地和腾讯众创空间为中心,围绕国定东路周边1平方公里街区打造60万平方米创业创新载体;长阳路街区将以电力学院、长阳创谷、互联网产业大楼以及11个文创产业园区等为核心,打造创业创新街区;环上海理工街区将围绕军工路北段沿江线,充分挖掘周边老厂房资源,实现转型升级。从创智天地一个地标延伸到四个街区,杨浦的双创空间走出核心地带,形成矩阵式载体空间布局。