



大变局 大考验 大合作

羊城晚报记者 董柳 丰西西

# 大变局中的广东抉择

拥抱大合作

广东开放的大门越开越大

日月轮回，斗转星移。“读懂中国”国际会议又一次来到广东广州。

当此之时，世界面临百年未有之大变局，中国站在“两个一百年”奋斗目标的历史交汇点上。新冠肺炎疫情如幽灵般在全球徘徊，应对全球气候变化歧路多多，全球治理体系变革呼声渐高，贸易单边主义和保护主义有所抬头。

向世界介绍中国，让世界读懂中国。以“大变局、大考验、大合作——中国现代化新征程与人类命运共同体”为主题的2020年“读懂中国”国际会议(广州)20日起在广东举行。

应对大变局、迎接大考验、拥抱大合作，中国经济第一大省广东已在时间的坐标轴上迈出了坚定步伐，行走在迈向中国现代化新征程与实践人类命运共同体的康庄大道上。

## 应对大变局

### 以改革开放之不变应万变

今天的世界，变局丛生

国际战略格局深刻调整，大国竞争日益加剧，地区热点此起彼伏，全球性挑战愈发突出，世界正处于“多事之秋”。

今天的中国，主题纷呈

全面建成小康社会和“十三五”规划收官，决战决胜脱贫攻坚目标渐近，十九届五中全会胜利召开，“十四五”发展蓝图徐徐打开，全面建设社会主义现代化国家新征程即将开启。

今天的广东，机遇叠加

地区生产总值连续31年位居全国第一，粤港澳大湾区建设如火如荼，中国特色社会主义先行示范区建设蒸蒸日上，三个经济特区不惑之年再出发。

面对百年未有之大变局，广东以改革开放之不变应万变，抢占“双循环”新机遇，研究制定系统政策，探索

更好利用两个市场、两种资源，着力打通市场、产业、经济社会循环，在国际形势的乱云飞渡中从容奏响广东进行曲。

凭栏处，先行示范区深圳，正不断刷新制度创新的“深圳速度”，加速完成资本、技术、人才等高端要素资源的聚集；千年商都广州，谋出新出彩，老城焕发新活力。

抬望眼，粤港澳大湾区内，港珠澳大桥建成通车，深中通道建设如火如荼，珠西综合交通枢纽江门站近日开通，珠江两岸基础设施“硬联通”正加速完善；破除审批关卡、打破证明围城，减少公章旅行、结束公文长征，打好粤港澳大湾区合作组合拳、画好粤港澳互利同心圆，大湾区内体制机制“软联通”正不断优化。珠江之滨，中远海运亚洲航线CME成功首航广州南沙，广州港外贸班轮航线突破120条，深圳港前10月集装箱吞吐量实现正增长……



——写在2020年“读懂中国”国际会议(广州)召开前夕

时隔一年，广州再迎世界宾客共同“读懂中国” 羊城晚报记者 周巍 摄

## 迎接大考验 为中国之治输送广东实践

一个时代有一个时代的主题，一代人有一代人的使命。

当今的世界，新冠肺炎疫情在全球徘徊，应对全球气候变化歧路多多，全球治理体系变革呼声渐高，全球贸易单边主义和保护主义有所抬头。当前的中国，即将开启全面建设社会主义现代化国家新征程。

“本届‘读懂中国’国际会议是在当前国际形势错综复杂、世界大变局深刻复杂演变和十九届五中全会胜利召开、中国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的大背景下召开的。”中国科学院国家创新与发展

战略研究会常务副会长李君如说。

面对“世界怎么了，我们怎么办”的时代之问，国家主席习近平三年前分别在瑞士达沃斯论坛和日内瓦万国宫发表题为《共担时代责任 共促全球发展》《共同构建人类命运共同体》两篇历史性演讲，以中国智慧、中国方案为人类社会未来发展描绘新蓝图。

发展的大考验下，广东坚持走高质量发展之路，为中国之治输送源源不断的实践力量——

转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力，打造世界级先进制造业集群、

抢占国际科技创新高地、瞄准5G和大数据以及人工智能等新领域……广东闯出了一条高质量发展之路。

数据最有说服力。刚刚过去的一年，广东先进制造业和高技术制造业增加值规模以上工业比重分别达56.3%和32%，4K电视产量、5G基站数量均居全国第一；上月，广东省统计局发布今年前三季度“发展成绩单”显示，2020年前三季度，广东省地区生产总值78397.07亿元，同比增长0.7%；刚刚过去的周末，《中国区域创新能力评价报告2020》发布，2020年广东区域创新能力得分62.14分，这是自2017

年以来广东区域创新能力连续4年位居全国首位。

疫情的大考验下，广东着眼人类命运高度，为实践人类命运共同体理念的广东方案提供广东支持——

新冠肺炎疫情发生以来，广东先后以中国政府名义向伊拉克、塞尔维亚、马来西亚、秘鲁派出四批共28人抗疫医疗专家组，其中，赴塞尔维亚抗疫医疗专家组(9人)应塞方请求三次延期，在塞工作时间最长达82天，其间还进行了部分专家的轮换，成为疫情发生后中国政府派出的援外抗疫医疗专家组中在外工作时间最长的一支队伍。

大变局、大考验中，合作是永恒的主题。“读懂中国”国际会议提供了一扇中国与世界对话合作的窗口。中国人民外交学会副会长李惠来说，本届参会嘉宾将以“大变局、大考验、大合作——中国现代化新征程与人类命运共同体”为主题及彼此共同关心的问题深入交流研讨，相互学习借鉴，洞察全球发展趋势，触摸中国变革脉络，凝聚智慧共识，势必有助于让世界更好地读懂中国，有助于让中国更好地读懂世界，有利于促进中国与世界各国之间的沟通、理解、信任与合作。

按照议程，11月22日上午，会议还将召开“气候行动：中美省州合作”闭门研讨会，邀请中美气候领域专家就中美气候合作问题进行深入探讨，同时拟在会上发表“关于加州与广东省在碳中和方面合作的共同声明”，希望通过加强中美省州层面在气候变化领域的务实合作，对中美关系产生正面影响。

大变局、大考验中，开放是最好的姿态。今年6月，由两家世界500强企业法国圣戈班集团和中国广汽集团强强联手、合资建设的产业项目——圣戈班汽车高端玻璃制造项目在梅州广梅产业园签约并动工建设。

距此不远的惠州大亚湾石化区，埃克森美孚惠州乙烯项目工地热火朝天。半年前的4月22日，埃克森美孚总投资约100亿美元的惠州乙烯项目建设正式拉开帷幕。这是美国企业在华独资建设的首个重大石化项目。

近年来，湛江中科合资广东炼化一体化项目、惠州中海壳牌三期、揭阳中委广东石化炼化一体化项目、我国重化工业行业首个外商独资项目——总投资额达100亿美元的巴斯夫(广东)一体化基地项目等一批重大项目相继落户广东。

“广东制造”“广东品牌”也在互利合作中走向世界舞台。近期公布的2020年《财富》世界500强榜单中，广东共14家企业上榜，占全中国上榜企业(共133家)的十分之一强。

海关总署广东分署的统计还显示，从外部市场看，广东与主要贸易伙伴进出口保持稳定。作为中国第一外贸大省，广东与东盟等地贸易往来日益紧密。今年前十个月，东盟为广东第一大贸易伙伴，对其进出口8651.4亿元，增长7.3%。同期，广东对美国进出口增长0.8%，对中国台湾进出口增长11.1%。

以大合作应对大变局、迎接大挑战，广东开放的大门越开越大。

# 小区物管不干活还赖着不走 咋办？

法律撑腰！广州市南沙某小区业主一波三折维权成功



新旧物业公司交接纠纷多发，成立业主委员会至关重要 人民视觉供图

## 案例

### 业主想换物业 竟遇多重障碍

刘先生是广州市南沙区某城小区的业主。他回忆道，该小区原物业公司从2014年开始作为开发商的前期物业入驻小区提供服务。最近两年，物业服务严重下滑，业主们对该物业产生诸多不满，多次要求其整改，却始终没有改善。然而，因为没有成立业委会，业主们无法更换物业公司。

2019年，该小区成立业委会。“可以说我们成立业委会就是为了更换物业。”刘先生说。同年10月，业委会草拟了物业选聘文件进行公示，并征求业主意见。经审核，业委会选出4家候选物业公司，将投票事宜通过微信群、微信公众号及小区公告栏等向业主发布。

2019年12月，小区通过电子投票的形式就选聘、续聘、解聘物业公司的事项进行投票表决。经过最终统计，有效票共计640票，其中选择新物业的为637票，赞成继续聘用原物业的仅3票，弃权1票。选择聘用新物业

的业主人数及所占物业面积均超过1/2。

### 物业拒认判决 小区陷入两难

2019年12月，该小区的业主大会就已经选出了新的物业公司。然而，原物业公司却拒不退场，并多次与业主发生激烈冲突。今年1月，南沙区住建局向原物业公司发出了责令限期退出通知书，但该公司依旧我行我素。经过多次交涉，直到今年5月，原物业公司才在业主的集体驱逐下被迫退场，但其仍拒不办理交接手续，导致新物业公司也无法正常进驻服务，小区在此期间处于无人管理的无序状态。

其间，原物业公司还将该小区业委会起诉到广州市南沙区法院，称业委会未将开发商所拥有的车位产权计入投票面积，剥夺了开发商作为地下车位业主的表决权，且业委会未通知到每一位业主参加投票，剥夺了部分业主的投票表决权，要求撤销业主大会更换物业公司的决定。

而根据法律规定，只有小区业主才有权提起撤销业主大会决

定的诉讼，南沙区法院于是裁定驳回了原物业公司的起诉。原物业公司不服裁定，上诉至广州中院，被广州中院二审裁定驳回上诉。

业主以为，有了法院的裁定，就可以顺利实现新旧物业的交接。谁知，某城小区开发商称其仍是小区部分未出售车位的所有权人，又以同样的理由提起诉讼，要求撤销业主大会更换物业公司的决定。

南沙区法院审理后认为，开发商急于对其拥有的车位通过产权登记等形式对外公示，其未能及时行使表决权等相关权利，不应归责于业委会，并且，业委会已经通过各种形式向小区业主进行了公示，尽到了对业主的通知义务。同时，业主大会更换物业公司的决定在程序和实体上均未实际侵害开发商的合法权益，业主大会选聘新物业符合法律规定范围的绝大多数业主的意愿。最终，法院驳回了开发商全部诉讼请求。

法院的裁判让新物业公司有了进驻的依据和底气。近日，新物业公司终于成功进驻该小区，开始为小区提供物业管理服务。

## 现象

### 广东多个小区 出现新旧物业交接纠纷

广州市天河区半山××苑小区、广州市海珠区××苑小区、广州市越秀区××花园小区、珠海市金湾东方××小区、东莞市东方××小区……记者日前通过搜索引擎搜索相关公开报道发现，近年来，不少城市的新旧物业交接纠纷多发，旧物业常常拒不退场，一些地方甚至因为新旧物业交接事宜上演了“全武行”。

“继续留在原小区有利益可图，这是旧物业公司拒不退出的原因。”广东省律师协会民

事法律专业委员会副主任、广东国龙律师事务所律师杨柏华日前受访时说，根据《广东省物业管理条例》第六十三条的规定，业主大会决定选聘新的物业服务企业后，原物业服务企业不按规定退出物业管理区域的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期退出；逾期拒不退出的，处五万元以上十五万元以下的罚款，并由颁发其资质证书的房地产行政主管部门吊销其资质证书。

## 支招

### 维护合法权益 成立业主委员会至关重要

经办该案的南沙区法院综合审判庭法官王健介绍，小区业委会作为业主大会的执行机构，对于维护业主的合法权益至关重要，特别是在业主合法权益受到侵害，想要更换物业时，业委会将发挥关键作用。

那么，如何依法成立业主大会、业主委员会？王健告诉记者，依据住房和城乡建设部颁发的《业主大会和业主委员会指导规则》的相关规定，成立业主大会、业主委员会的具体程序如下：

第一，当小区已交付给业主的专有部分面积超过建筑物总面积50%时，开发商就应当按照物业所在地的区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府的要求，报送筹备首次业主大会会议需要的文件资料。

第二，业主认为需要成立业主大会时，需要向区、县房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府提出筹备业主大会书面申请。“需要说明的是，这里的申请并非申请政府批准成立业主大会，而是申请政府出面指导。对于符合成立业主大会条件的，上述政府部门会在收到书面申请60日内组织、指导成立首次业主大会

会议筹备组”。

第三，成立首次业主大会会议筹备组，由业主代表、建设单位代表、街道办事处、乡镇人民政府代表和居民委员会代表组成。组长由街道办事处、乡镇人民政府代表担任。

## 链接

### 民法典 保护业主 合法权利

明年元旦起施行的民法典，对保护业主合法权利作出了具体规定。民法典第二百七十七条规定：“业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。”

民法典第二百七十八条规定，下列事项由业主共同决定：(一)制定和修改业主大会议事规则；(二)制定和修改管理规约；(三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员；(四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；(五)使用建筑物及其附属设施的维修资金；(六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金；(七)改建、重建建筑物及其附属设施；(八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；(九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

第二百七十八条同时规定：“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

羊城晚报记者 董柳 通讯员 王君 方志鹏

小区安保形同虚设、卫生服务差；物业公司只顾着收物业管理费却不干活；好不容易选了家新物业公司，旧物业公司竟赖着不走……广州南沙一个小区将上述乱象“照单全收”，业主们深感苦恼。近日，业主们历时一年多、一波三折的集体维权路终于走到终点。

当前，我国城镇化进程已进入下半场，旧物业公司拒不退场现象时有发生，新旧物业公司交接纠纷频频出现，直接影响社会和谐稳定。明年施行的民法典，对相关问题作出具体规定，进一步保护业主合法权利。