

助力青年企业家成长“对话青商”走进苏州市场监管局

为更好地在打造“苏州最舒心”营商环境中贡献市场监管力量,切实为青年企业家成长发展提供服务,2020年12月28日下午,苏州市市场监管局、共青团苏州市委、苏州青年商会联合举办“对话青商,走进市市场监管局”活动。苏州市市场监管局局长虞伟、副局长施卫兵,团市委副书记方芳(主持工作)、副书记蒋妍,苏州市市场监管局、团市委相关处室(部门)负责人,青年企业家代表共计60余人参加活动。

本次活动以“质量、标准、知识产权赋能企业创新发展”为主题,以沙龙的形式邀请青年企业家代表与苏州市市场监管局领导及相关处室负责人面对面交流,聆听企业关切,汇聚发展智慧。活动上,施卫兵介绍了苏州市市场监管局服务企业相关工作,蒋妍介绍了苏州共青团服务企业相关工作。苏州市市场监管局质量发展处、标准化管理处、知识产权规划发展处、知识产权保护处、知识产权产业促进处、知识产

权服务处和中国(苏州)知识产权保护中心等相关部门(部门)负责人作了市场监管部门服务企业政策分享。青商会会长、苏州金宏气体股份有限公司董事长兼总经理金向华和青商会副会长、苏州市龙凤金店有限责任公司总经理蒋梦清结合各自企业发展过程中在质量、标准和知识产权方面的实践作了交流。青年企业家们还围绕提升质量管理水平、参与标准制修订和知识产权保护等方面提出了各自关心的问题,苏州市市场监管局职能处室负责人进行了现场解答。

方芳表示,市场监管部门的各项工作与企业息息相关,苏州市市场监管局切实帮助企业强化质量提升,擦亮金字招牌。自第一届“苏州市市长质量奖”评审以来,苏州青商会数十家企业纷纷荣获此项殊荣。苏州青商会副会长单位江苏永钢集团有限公司、江苏永钢集团股份有限公司,苏州青商会副秘书长单位莱克电

器股份有限公司更是荣获了省长质量奖。近期,市政府将出台《“苏州制造”品牌认证三年行动方案》,对于提升企业品牌意识,打造一批自主创新、品牌高端、服务优质、信誉过硬、市场公认的品牌企业群体具有重要的指导作用。当前,苏州全市正在加快推进制造业智能化改造和数字化转型,希望各位企业家们准确把握市委市政府工作的发展方向,抢抓战略机遇,强化责任担当,切实履行好自身的社会责任和社会使命。

虞伟表示,市场监管部门职能多、覆盖广;从市场主体来看,包括从准入到退出的全过程监管;从监管客体来看,包括生产、流通、消费的全环节监管;从市场载体来看,包括有形市场到无形市场、从传统市场到网络市场的全领域监管;从市场行为来看,包括竞争、广告、价格、品牌、标准、质量、知识产权等全方位监管;从监管方式来看,包括许可、监督、规范、执法全链条监管。市场监管部门作为食品药品安全的守护者、

消费者权益的维护者、质量标准的监督者、公平竞争的保障者、营商环境的创造者,肩负着市场监管综合监管、实现“苏州最舒心”环境、促进高质量发展的重要使命。市场监管“有质量”,营商环境才能“有质量”。市市场监管局将继续全力服务企业,主动为企业站台,为企业排雷,通过“把脉式”走访、“小二式”服务、“点穴式”监管、“嵌入式”护航来激发服务发展的灵敏度,增强市场主体的获得感,提高营商服务的精准度,形成优质服务的加速度。下一步,市场监管部门将和企业一道,把迎难而上的信心牢牢立起来,逆市上扬的节奏快拉上来,共创一流营商环境,共促优势产业发展,共育高端质量品牌,共建高效治理体系。让各位企业家成为市场监管部门的最“铁”合伙人,最“燃”投资人,最“美”代言人,最“棒”见证人。

(顾芬 寇群 全刚)

司法拍卖房到手后发现不带自行车库诉至法院被驳回

通过法院拍卖程序变得被执行人的房屋,但自行车库未包含其中,于是买家以自行车库系竞拍房屋的从物为由,提起诉讼要求确认自行车库归其所有,并要求被执行人迁出。近日,苏州市虎丘区人民法院对这起车库纠纷依法审理认为,自行车库并非房屋的从物,且即属于从物,《物权法》也规定了主物和从物可以分别处分,现买家在竞买涉案房屋时已明知自行车库不包含在竞买范围内,所以其对自行车库主张相关权利没有依据,判决驳回原告诉讼请求。原告不服提起上诉,被苏州中级人民法院依法驳回,维持原判。

原住户搬迁安置而得,自行车库未计入产权证
“房屋在五楼,自行车库在一楼,不共用水、电。”据顾某等四名被告陈述,这套房子是一家四口的拆迁安置房,附带自行车库一间,由动迁户使用,车库面积没有计入产权证。

经查,因四被告未能履行支付义务,债权人申请执行,法院依法委托评估公司对四被告名下的房屋进行司法鉴定评估,小区于2007年建成,为动迁安置小区,估价对象位于顶层,房型为阁楼带阁楼,户型为三室两厅两卫一厨格局。

估价报告载明的估价对象内外部照片中,显示了房屋(含阁楼)的屋内状况,但未显示自行车库的状况。

上述估价报告作出后,法院依法在淘宝网司法拍卖网络平台上公开拍卖房屋,估价报告电子版同时上传至平台供竞买人查阅。竞买公告中对竞买人须知情况进行了详细载明。嗣后,原告王女士以198.9万元的价格竞得房屋,并办理了产权变更登记。

“当时竞买并没有搞清楚自行车库是否属于拍卖范围。”庭审中,原告王女士陈述,现在其确认自行车库的确不属于拍卖范围,但表示其要求被告迁出自行车库的理由为:附属的车库属于房屋的附属物,房屋产权发生转移附属物亦应同时转移。

法院:车库非房屋从物,即便是也可单独处分
“本案争议焦点有两个,一、被告法官指出,一是自行车库是否属于房屋的从物;二是如果自行车库系从物,是否必须跟随主物进行流转。”

针对争议焦点一,法院认为,根据学界的观点,主物与从物的划分规则,是指在两个以上的物发生互相附着或者聚合而且在经济上发生密

切的关联之后,当物上的权利发生变动时,为确定物的归属所适用的规则。我国当前适用的法律、法规并未对主物和从物进行明确的界定,学界一般认为从物并非主物的组成部分,是为了发挥主物的效用而存在的,一般情况下两者应归属于同一个主体,但主物和从物毕竟是两个物,从物附着于主物一般也有其可分性。本案中,原告竞得的房屋位于五层,而自行车库位于底层,从物理结构上看两者是分离的,没有自行车库并不影响房屋的完整性;从效用上来说,涉案房屋的功能是用于居住,自行车库的存在与否并不损害其居住功能的发挥,亦不会优化其居住功能,房屋和车库均有其独立的使用价值。鉴于此,法院认为自行车库并非本案涉案房屋的从物。

针对争议焦点二,法院认为,根据《物权法》规定:“主物转让的,从物随主物转让,但当事人另有约定的除外。”本案中,相关的拍卖文件中已经清楚描述了拍卖范围,涉案房屋在强制执行程序中被拍卖时并未将自行车库包含在内,即表示自行车库并未随着房屋一并被拍卖转让,原告自愿竞买即应接受拍卖时的相关要求,

在此意义上,即使自行车库属于涉案房屋的从物,也应视为属于《物权法》规定的除外情形,原告依然无权要求确认自行车库归其所有。

基于上述分析,原告要求被告腾房并返还车库的诉讼请求已失去前提和基础,所以法院不予支持。一审、二审均判决驳回。

【法官连线】法院强制执行程序中,在对被执行人的财产进行处分时,常常会遇到的问题就是拍卖标的系拆迁安置房,拆迁部门在对被拆迁人进行安置时会附带自行车库,但自行车库在产权证中未载明,故在很多情况下无法找到房屋附带的自行车库所在的具体位置,法院在拍卖拆迁房屋时常不将自行车库作为拍卖标的以防止出现误拍。但竞买人在竞得拍卖标的后,常常会以自行车库系房屋的从物为由而要求被执行人迁让,问题由此产生。本案正是基于上述客观情况的存在,依法作出了公正、合理的判决,不但为法院的执行工作清除了法律上的障碍,也为类似潜在纠纷的解决指明了方向。

(游进国 艾家静)

金螳螂助力联想旗下弘毅大厦圆满交付

去年是深圳经济特区成立的40周年,深圳正抢抓“双区驱动”的重大历史机遇加快城市建设,前海地区更是“珠三角湾区”德—深—港发展主轴上的重要节点。金螳螂此次完工的深圳弘毅一期办公楼项目是前海开发示范区示范项目,也是金螳螂打造的深圳城市标杆项目之一。

弘毅大厦总建筑面积7.3万㎡,建筑高度145米,金螳螂五分公司承接了整体公共区域装饰工程,装饰面积7700㎡,是单方造价和品质双高的5A级写字楼项目,项目由1栋超高层办公楼和2栋高层综合楼组成,建成后将成为联想控股旗下弘毅投资全球PE总部大楼。对于联想全球战略部署具有重要意义。项目完工后获得了国家“绿色建筑三星”认证,在建筑节能、节水、节材、室内及室外环境质量、创新等评价指标体系中达到高水准。

项目请来了全球著名的美国KPF建筑设计公司,采用无柱式创新设计理念,2.1m透光廊道以及巨幅落地玻璃窗清澈透亮,大大增加了室内自然光照,而这样的设计十分考验施工的技术水平,金螳螂项目团队面临着巨大的挑战。

项目过程全把控 完美实现设计效果
步入大堂,视线上方的巨幅水幕墙先声夺人,水幕墙高度12米,宽8米,涓涓水流从大理石幕墙垂下十分震撼,停步于此却没有水珠溅到身上。区域经理张宏明说:“业主从事投资行业,

水是金是财,为了讨个好彩头,水幕墙的水量要大,但是不能溅落来往的客人,然而水从12米高落下几乎不可能做到。”业主当时想要放弃水幕墙的设计,但在金螳螂团队面前,没有轻言放弃可言,我们必须试一试。

项目部经过反复试验,不断调整石材墙面的厚度、角度、叫板的深度等,并制作1:1大样呈现效果,同时加强对水幕墙防水施工步骤,每一道工序严格验收合格后,再进行下一道工序,确保万无一失。项目部最终实现了设计亮点,呈现的效果得到了业主和设计方的高度认可。

弘毅大厦是个办公楼项目,但大堂足足有120米挑空,室内采用无柱设计,整体空间宽敞无遮挡,是项目施工的重难点。金螳螂团队运用BIM技术全程配合,全方位体现设计意图,以设计图纸建立精确直观的三维模型数据,在前期就解决了偏差修正、方案制定、节点优化、精确定位等绝大多数问题,保障了现场施工的精度和效率,但安装时因缺乏着力点和支撑点,大堂无法安装脚手架,项目部该如何将吊顶完整无损的安装完毕呢?

项目安全员给我们介绍道:“我们从120米的顶部设置了四台转运机同步运转,将吊顶从地面稳稳的向上起吊,安装历时4个小时,每一层楼安排专人手持对讲机,严密监控吊顶往上掉的全过程,确保万无一失绝无碰撞”。凌晨2点的弘毅大厦灯火通明,楼层上下几十号人却

异常安静,只能听到对讲机里清晰的:“9层安全,过!10层预通过……”

大堂墙面采用了大面彩的洞石石材,这种色彩温柔、质感丰富的石材能营造出强烈的文化和历史韵味,罗马文化的代表——角斗场就是洞石杰作。项目部派专业的材料员赶赴意大利原厂挑选材料,待石材运到国内后,组织业主代表和设计师一起前往石材加工厂,共同挑选颜色相近、纹理清晰的石材,并在电脑中预先进行排列,确保墙面花型、色彩的整体美观度。

洞石表面存在大量不规则的孔洞以及裂纹,搬用容易发生断裂,施工时又极易附着粉尘。项目部提前将所有洞石材料做好了防尘、防污染保护,并在安装时使用背栓支撑或者洞石面板加抱箍式支撑,确保了安装的安全性和稳固度,并对异形石材柱的拼接平整度进行了控制,使不同板块严丝合缝,这是对施工团队技术的巨大考验。项目部根据图纸尺寸及弧度用木工板定制模具进行放样,监督石材厂根据定制好的模具尺寸及弧度精确加工,在厂里进行预拼,检验合格后送货到现场进行安装。

精益求精 为客户增值
金螳螂团队本着以客户为中心的理念,在深化和施工过程中,以多年积累的专业经验提出了多处改良建议。作为5A级办公楼,整体大厦的照明有着较高的标准和要求,办公区域料采用的全进口过道灯由一个个小模块拼接而成,安装完的整体效果也不错,项目部专门定制了一体灯膜替换了原有的灯罩,完美避免了所有拼接处的接缝,映入眼帘即是一片通透与光亮。又如落地窗前有长达11米的不锈钢栏杆,无法避免有多处拼接,项目部在栏杆上包裹一层原木木皮,一整根“原木栏杆”美观大气又不增加成本,所有细心的考量和设计都是为了帮客户成功,为客户增值。

今年疫情发生后,总包管理人员、施工人员都为湖北籍,项目部为了服务好业主,主动承担项目的疫情防治工作,每日对施工现场进行严格消毒、测温、检查、登记,全力以赴保障项目正常复工复产。在2月14日前,在区域经理张宏明的带领下,项目部积极组织人员返岗,全员隔离14天并做好核酸检测,以最快的速度正常展开施工,全力保障业主工期要求。全体管理人员接收进场前做好安全教育交底,灌输“管生产必须管安全、安全生产人人有责”理念,狠抓项目安全质量管理。

完工后的弘毅大厦空间简洁明亮,身处其中能感受到轻松、自在、雅致的氛围。金螳螂人用专业与敬业精神再次赢得了业主的认可,项目部本着精益求精的态度,从小小的细节到项目整体的把控,都确保了高品质的呈现,未来金螳螂将再接再厉打造更多客户认可的精品工程。

(彭兆前 肖佳)