

# 处理小区物业服务纠纷有了“润滑剂”

## 奉贤区物业纠纷人民调解委员会挂牌运作

□通讯员 张启睿

**本报讯** 装修噪音扰民、楼上漏水给楼下邻居带来损失、居民与物业公司因物业费产生矛盾……小区里的诸多物业纠纷让居民心烦不已。日前,奉贤区物业纠纷人民调解委员会在古华新村正式成立,主要

解决小区的物业纠纷。据悉,作为奉贤区大调解体系的重要组成部分,调解委员会的成立标志着处理小区物业服务纠纷问题有了“润滑剂”。

近年来,随着外来人口日益增多、部分老式居民区设施陈旧,从而导致物业类矛盾纠纷急剧上升。2015年,奉贤区发生1.2万余起物

业矛盾纠纷案件,主要集中在:业主不文明行为、业主大会运作、停车管理、违法建设、群组以及绿化养护六大方面。据统计,奉贤区大联动平台去年前三季度受理案件数是上年同期的1.3倍。该区人民法院2010年至2015年6月受理的物业类调解案件,更是同期交通事故

纠纷的1.2倍;是劳动争议、医患纠纷、消费纠纷、土地承包纠纷总和的2.3倍。为此,针对这一情况,建立并推行物业纠纷人民调解机制迫在眉睫。

目前,奉贤区物业纠纷人民调解委员会为解决好物业纠纷问题,配备了两名专职人民调解员、1名

书记员,同时,聘请2名建筑修缮方面的专家和2名资深物业纠纷处理方面的律师,为调解工作提供智力支撑,随时为居民的物业纠纷答疑解惑并进行调解,帮助化解矛盾纠纷。今后,小区里若发生物业纠纷,居民或物业企业均可按规定向调解委员会提出调解申请。



# 爽快:从求新求变中提升农产品市场竞争优势



□记者 陈宗健

**创建现代农业示范基地,为拓展基业夯实基础**

上海爽快农产品专业合作社成立于2008年3月,按照“基地+股东+社员”组织形式进行了一步升级打造,其前身为一家专业从事农产品配送与餐饮服务的企业。“爽快”合作社的创建,不仅从源头将货源品质及市场主动权牢牢掌控在了自己手中,并由此激活了广大农民的种植积极性,让更多农民得以从中获益,进而实现农业可持续发展。

据悉,从合作社挂牌之日起,“爽快”即以打造优质农产品基地为抓手,通过与市农科院和上海交大农学院等科研院所的紧密合作,不断引进中外蔬果精品并进行新品研发。为了发展生态农业,“爽快”依托现代科技,率先将猪粪作为一种氮源引入沼气池进行发酵,然后将固体残渣作为基肥翻入土壤,并把发酵液通过专用管道将其输入田头。通过建立厌氧气处理与循环再利用体系,在保护环境的同时使农产品品质与市场竞争力不断提升,从而生产出了大量高附加值的优质、高产、安全的农产品,并建起了一条颇为完善的冷链系统,

形成了一条优质高产、低碳种植循环农业产业链,使合作社顺利通过了ISO9001企业质量体系认证。

如今,在“爽快”菜园温室里,那些不打药水的高规格蔬菜,有不少都是市场上的“宠儿”。如采用水营养无土栽培等各类不同种植方法、在高温下也能正常生产的抗热无斑油菜及意大利生菜等。此外,还有按有机种植法进行种植的茼蒿菜及盆景韭菜等一些兼具观赏价值与食用价值于一体、颇受市场青睐的各类精品蔬菜。除了无土栽培,“爽快”菜园温室大棚内的有土栽培也可谓各具特色。在这些蔬菜种植的土壤里,除了被灌施了鸡粪等有机肥外,土壤上还被盖上了一层珍珠岩,这种微型白色颗粒状的珍珠岩就像天女散花一般被星星点点撒播在土中。据介绍,这能有效增加土壤的透气性,使土壤不易板结。经过了多年对种植新品与技术的一步探索,“爽快”蔬菜基地的产品市场优势得以日渐凸显,其根基不断夯实,使其最终成为了一个现代化的蔬菜种植示范基地。

**依托市场配送优势,不断拉伸农产品产业链**

有了优势产品,即为打通农产品销售的“最后一公里”奠定了基础,但这并非意味着从此即可坐享

农产品销售难往往是制约农业发展的一块“最后一公里”短板,是困扰于那些常年囿于传统农业思维模式之守土农民的一道难解的方程题。如何帮助农民走出这一困局?如何让农产品去体现出它应有的价值?上海爽快农产品专业合作社为此通过多年有益的探索与实践,积累了一定的成功经验,并形成了自有的一套模式,由此走出了一条具有一定引领示范作用与推介价值的现代农业发展之路,在同行中已拥有一定的影响力。

其成。要争得市场份额,最终还得靠手上的那一把市场营销的“刷子”。“爽快”作为一家拥有配送服务资源优势的合作社,早在合作社成立前即已铺设好了一张成熟的市场营销网,且较之于其他农产品生产供应单位,在销售上更具一种竞争优势。因为,比起走传统批发市场销售渠道,“爽快”与客户所建立的那一层供求关系,在其销售上更具有一种稳定性。

“爽快”的优势主要体现在,凭借自身打造的现代化种植基地和分散于老港各村数百个专业生产种植户的蔬果,每天能为浦东国际机场、洋山深水港、临港新城和区教育局所属多所学校数以万计的人提供订单式直销配送,并能对其中部分单位提供后勤餐饮服务,让众多市民得以在第一时间吃上由“爽快”配送的绿色、安全、新鲜、优质农副产品,使其发展成为浦东地区一家颇具影响力的农产品定点配送单位暨现代农业服务型企业。

有了固定的农产品订单客户,不仅一下子激活了“爽快”农产品销路,也带动了更多农民的种植积极性,促进了农产品品质的进一步提升,同时也加深了客户与“爽快”彼此间的那一份默契与信任。通过口口相传,使“爽快”品牌影响力不断得以提升,供应链不断延伸,使其最终形成了一个良性循环发展业态。据了解,当市场上的一些农产品出现滞销时,“爽快”的订单农产品却依旧能畅销无阻,几乎不受市场波动影响。因为,“爽快”农产品均是按客户需求进行有计划下单,因而从不会出现一头冷一头热的市场不均,即供需两头不对应的

状况,从而有效避免了因盲目生产所带来的种种被动。

所以,无论是销售淡季还是旺季,“爽快”农产品销路始终都能保持一个常态,这也使“爽快”的发展定位变得更加有准头,使市场拓展变得更加稳健有序,从而得以帮到更多农户解决农产品销售难题。如今,许多农户一旦面临农产品积压时,都会习惯去找“爽快”帮其解围,以求破解“最后一公里”之困惑。

**通过机械化智能升级,促进产业结构不断优化**

立足现代农业不断优化产业结构,提升核心竞争力,这是“爽快”合作社多年来旨在打破传统束缚、谋求更快更好发展的一条不二法则。据了解,当机械化播种在浦东还尚处在试推阶段、在一些人眼中甚至还只是个概念的时候,“爽快”已先人一步进行“试水”,由此成了当年浦东菜园子中最早介入机械化播种的一家合作社。现如今,“爽快”又在蔬菜种植基地上率先开辟了浦东乃至整个上海菜园子里第一条机械化蔬菜清洗加工生产流水线,并率先在餐饮服务单位灶头上用上了“机器人”,向工厂化与智能化生产加工方向又迈出超前一步。

据介绍,机械化流水线设备不仅具有速度快、产量大,并具有操作简单、易清洗等特点。其中,大部分操作工艺已完全能取代手工加工,且切配出来的菜丝、菜片等整齐划一。一些粘连在蔬菜中的烂叶、菜渣和毛发等杂质,在经过四道清洗工艺之后即能彻底被清洗干净。最后再经液氮保

鲜,一包包规格统一的原汁原味净菜即可直接对外配送或下锅。也就是说,采用机械化切洗保鲜,不仅能大大提升生产工艺水平,使整个鲜切蔬菜加工过程能在轻轻松松的机械化操作中一气呵成,同时还能让农产品加工质量变得更加安全可控。

把厨师撤换下来,改由“机器人”掌勺,这是“爽快”在提升产业服务能级时的又一创新之举。据了解,“机器人”最显见的一个优势即智能。比如,“机器人”不仅能有效避免因人工火候掌握不当所出现的烧过头或没烧透等煮食弊端,且省工省力,能大大降低人工成本,且能使食品安全与烹饪品质更有保障。即从点火、注油、注水、火力大小直至完成炒菜,各步骤均由电脑程序自动控制,其操作人员只需将准备好的主料、配料、佐料全部一次性投入,设定程序后便能自动热油、自动翻炒、自动控制火候,无需经验即可完成自动烹饪。且烹饪过程不粘不糊不溢,安全、节能、无油烟。炒菜过程中,因锅体能自动密封保鲜,故出锅后的菜肴鲜嫩味美,能保留住菜肴中原有的色泽与营养,使食品安全进一步得到提升,后勤食堂托管也变得更有保障。

“爽快”合作社曾先后获市“先进科技示范社”、市“守信合作社”、“迎世博,保安全”重点蔬菜生产基地先进单位等荣誉,并在浦东率先成功创建市级及国家级蔬菜标准园,为推动当地农业经济发展、促进农民增收增收发挥了重要的引领示范作用。

爱康国宾健康体检管理集团

www.iKang.com 021-962296

上海国宾医疗中心

地址: 西康路252号

电话: 62473737

沪卫广[2015]第09-30-C274号 自2015年9月30日至2016年9月26日止

上海爱康国宾福康门诊部

地址: 上海市定西路1018号第二层

电话: 62360731、62250066

沪卫广[2015]第08-20-C225号 自2015年08月20日至2016年08月19日止

上海爱康国宾名门门诊部

浦东大道2554-1号三楼

电话: 58717750

沪卫广[2015]第04-15-C109号 自2015年4月15日至2016年4月14日止