

重点

# 济宁4亿维修资金“睡大觉”

## 征收5年来分文未用,业主委员会难成立、维修计划难评估是主因

本报济宁7月18日讯(记者 马辉 刘守善 范少伟) 小区内共用部位、共用设施需要维修,本可以申请使用住宅维修资金,却因业主委员会难成立、对维修项目难评估等原因使得房屋“养老金”一直“睡大觉”。5年来,济宁多达4亿元的住宅维修资金分文未动。

“前段时间,小区门禁系统出现故障,因为牵扯到小区安全,而这一设施又在‘共用设施’范畴之内,我们就打算申请维修资金。”18日,负责济宁新世纪花园小区物业管理的经理宋洪振说,他们将申请报告递交到了物业管理部,但由于小区未成立业主委员会,单独由物业去征得七成业主同意也不太现实,所以就没能申请成功。

无奈之下,他们在小区内将维修门禁系统的所需费用进行公示,采取业主均摊的方式上门征收。“小区电梯运行了七八年,也需要进行大修了。”宋洪振说,但是申请维修资金又是个难题。

而这并不是个例。自2006年起,济宁开始面向业主征集住宅公共维修资金。截至目前,济宁11个县(市)中有9个县(市)建立了“住宅专项维修资金制度”,共缴存资金4亿元,但是这笔资金尚没有被使用过。

房屋“养老金”为何沉睡?18日,济宁市城建综合开发中心提供的数据显示,目前济宁市有业主委员会122个,占应成立的1/3。而根据《济宁市住宅共用部位共用设施设备专项维修基金管理办法》,住宅维修资金的使用,须由物业管理企业提出维修资金使用计划,经业主委员会审定后报资金管理主管部门核准实施;没有成立业主委员会的,经70%以上业主签字同意后实施。

“对维修计划的评估也是个难点,物业管理部究竟具备不具备评估资格?是不是需要找第三方进行评估?评估费用是否从维修资金中支付?这些没有在《办法》里明确,实际中很难操作。”济宁市城市综合开发中心的一位工作人员说。

“济宁市的专项维修资金是于2006年之后才开始归集的,也就是说,缴纳维修资金的小区不少尚处于开发商的5年‘保修期’内,济宁目前房屋维修的高峰期还没有到来。”该工作人员说,“随着小区待维修项目的增多,我们也将对这一暂行管理办法进行进一步完善,以保证住宅维修资金的有效使用。”



在济宁城区一小区内,一些损坏的门禁尚未得到维修。 本报记者 马辉 摄

### 业内建议

## 不能闲着不用也不能随使用

“对于业主而言,住宅维修资金就像住宅的‘养老金’,使用时一定要慎重。”济宁市城建综合开发中心物业管理科科长长春认为,如果这笔资金用完后不再召集业主重新缴纳,难度会非常大。

邵长春介绍,“很多2006年以前投入使用的老旧小区都没有缴纳维修资金,现在追缴的难度非常大,这些未缴纳维修资金的居民维修住宅,就得通过自筹的方式去解决资金问题了。”

山东开信律师事务所律师黄清志则表示,维修资金不能随便使用,但也不能闲置着

不用。“维修资金这个款项并不在业主委员会手中,而是存在房管部门的专用账户中,所以,房管部门也应该公示该款项申请及拨付程序的具体操作方式。”黄清志称,程序越透明,越能避免款项使用过程中出现漏洞,关于维修申请、拨付过程中的相关负责人及单位及个人都应让市民知晓,并通过各种媒体进行公示。

邵长春说,“济宁市住建委与市财政局负责济宁市住宅维修资金的管理和监督工作,委托中国建设银行济宁分行办理维修资金的管理和监督工作。”他建议,为提高维修

资金归集和使用工作的透明度,可设立一个由主管部门牵头,邀请监察、银行、物业公司、业主代表等相关人员组成的监管委员会,对资金进行定期检查、监督并互通信息,沟通情况,发现问题及时纠正。

黄清志说,为让小区居民知悉维修资金使用情况及过程,杜绝施工过程中出现挪用款项等不规范行为,施工过程及款项使用明细应及时向全小区居民公示,并请政府的相关部门对款项使用情况进行审计,也可以通过社会媒体进行监督。

本报记者 马辉 刘守善 范少伟

### 相关新闻

## 我省维修资金可购买国债

1998年,我国建立维修基金制度,根据最初的设计,只动用维修基金增值部分实施共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。随着经济的发展,物价水平的提高,仅仅依靠增值部分维修房屋已不现实。2008年2月1日实施的《住宅专项维修资金管理办法》把“维修基金”改为“维修资金”。

2010年5月,我省正式实施了《山东省住宅专项维修资金管理办法》(下称新办法),规定住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造。

住宅共用部位包括:住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。共用设施设备主要包括:电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

新办法规定,商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。根据上述规定,济南缴存标准为:别墅每平方米20元,未设电梯的多层房屋每平方米60元,设有电梯的房屋每平方米120元。

新办法规定,未成立业主大会或业主大会决定委托政府代为管理的,其住宅专项维修资金由维修资金管理机构代为统一管理,实行业主自主管理的,应当召开业主大会,经该物业管理区域内已入住户数且已入住户数的比例达到三分之二以上的业主同意,由业主大会授权业主委员会负责住宅专项维修资金的日常管理。

新办法还规定,在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下,可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买一级市场新发行的国债,但应经业主大会同意。其增值收益应转入住宅专项维修资金滚存使用。

本报记者 张璐

Table with multiple columns of stock market data, including various indices and individual stock prices.

# 第四代飞秒治近视:留学生“回家的诱惑”

## 6周年庆·直降7000元:飞秒激光特惠名额仅剩256名 0531-85809588



### 旅法留学生现实版《回家的诱惑》 缘起 Intralase 飞秒激光

假期,对于留学生而言,意味着可以回家看看,让父母看看自己过得怎么样,也让父母放心。今年暑假,有个法国留学生,他叫李强,他决定回国看看父母,顺便也给自己做个近视手术。他选择了爱尔眼科的第四代飞秒激光手术,手术过程很顺利,术后视力也恢复了正常。他感慨地说,这次回国之旅,不仅让他感受到了家的温暖,也让他体会到了现代医疗技术的进步。

李强是在法国留学的留学生,他的父母是河南人,他从小就戴着眼镜。这次回国,他决定做一次近视手术。他选择了爱尔眼科的第四代飞秒激光手术,手术过程很顺利,术后视力也恢复了正常。他感慨地说,这次回国之旅,不仅让他感受到了家的温暖,也让他体会到了现代医疗技术的进步。

### "全程无刀" 展现极致魅力 暑期直降7000元 已获344名患者青睐

爱尔眼科的第四代飞秒激光手术,全程无刀,手术时间短,术后恢复快,是目前近视手术的主流选择。爱尔眼科作为国内领先的近视手术机构,拥有先进的设备和专业的医生团队,为患者提供安全、舒适的诊疗服务。暑期期间,爱尔眼科特别推出直降7000元的优惠活动,名额有限,欲报从速。

爱尔眼科的第四代飞秒激光手术,采用先进的飞秒激光技术,精准切削角膜,有效矫正近视。手术过程无痛、无创,术后视力稳定,不影响正常工作和生活。爱尔眼科始终秉承“以人为本”的服务理念,为患者提供全方位的眼科诊疗服务。

### 爱尔眼科:中国近视治疗第一品牌

目前全球眼科领域最先进的设备——第四代飞秒激光手术,爱尔眼科率先引进,为国内患者提供领先的近视治疗方案。爱尔眼科拥有完善的质量管理体系和专业的医生团队,确保手术的安全性和有效性。爱尔眼科已成为中国近视治疗领域的领军品牌,深受广大患者的信赖和好评。

### 眼科界权威亲诊

爱尔眼科邀请国内知名眼科专家亲自主持手术,为患者提供权威的诊疗方案。这些专家在眼科领域拥有多年的丰富经验,对各类眼疾的诊断和治疗有着深厚的造诣。爱尔眼科始终致力于提升医疗服务水平,为患者提供最优质的诊疗体验。

爱尔眼科 EYE AILER EYE HOSPITAL  
中国近视治疗领跑者  
0531-85809188  
www.eyejn.com  
济南市二环东路16号 七里店

个股简评 仅供参考  
据此操作 风险自担  
个股简评来源:东方财富网