

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,他们将申请报告交到了物业管理部门,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,济宁开始面向业主归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暂行办法》,住宅维修资金的使用,须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,物业管理部门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 也不能随便用

“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邵长春认为,如果这笔资金用完之后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。”

山东开启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,关于维修金申请、拨付过程中的相关负责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面积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

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

“三万多名的近视患者来到我的治疗室,让人们看清楚黑白、深邃心境、了解自己,一个健康快乐的未来,才能帮助他们实现自己的人生价值。”

“14岁近视1000度,15岁近视1200度,16岁近视1400度,17岁近视1600度,18岁近视1800度,19岁近视2000度,20岁近视2200度,21岁近视2400度,22岁近视2600度,23岁近视2800度,24岁近视3000度,25岁近视3200度,26岁近视3400度,27岁近视3600度,28岁近视3800度,29岁近视4000度,30岁近视4200度,31岁近视4400度,32岁近视4600度,33岁近视4800度,34岁近视5000度,35岁近视5200度,36岁近视5400度,37岁近视5600度,38岁近视5800度,39岁近视6000度,40岁近视6200度,41岁近视6400度,42岁近视6600度,43岁近视6800度,44岁近视7000度,45岁近视7200度,46岁近视7400度,47岁近视7600度,48岁近视7800度,49岁近视8000度,50岁近视8200度,51岁近视8400度,52岁近视8600度,53岁近视8800度,54岁近视9000度,55岁近视9200度,56岁近视9400度,57岁近视9600度,58岁近视9800度,59岁近视10000度,60岁近视10200度,61岁近视10400度,62岁近视10600度,63岁近视10800度,64岁近视11000度,65岁近视11200度,66岁近视11400度,67岁近视11600度,68岁近视11800度,69岁近视12000度,70岁近视12200度,71岁近视12400度,72岁近视12600度,73岁近视12800度,74岁近视13000度,75岁近视13200度,76岁近视13400度,77岁近视13600度,78岁近视13800度,79岁近视14000度,80岁近视14200度,81岁近视14400度,82岁近视14600度,83岁近视14800度,84岁近视15000度,85岁近视15200度,86岁近视15400度,87岁近视15600度,88岁近视15800度,89岁近视16000度,90岁近视16200度,91岁近视16400度,92岁近视16600度,93岁近视16800度,94岁近视17000度,95岁近视17200度,96岁近视17400度,97岁近视17600度,98岁近视17800度,99岁近视18000度,100岁近视18200度,101岁近视18400度,102岁近视18600度,103岁近视18800度,104岁近视19000度,105岁近视19200度,106岁近视19400度,107岁近视19600度,108岁近视19800度,109岁近视20000度,110岁近视20200度,111岁近视20400度,112岁近视20600度,113岁近视20800度,114岁近视21000度,115岁近视21200度,116岁近视21400度,117岁近视21600度,118岁近视21800度,119岁近视22000度,120岁近视22200度,121岁近视22400度,122岁近视22600度,123岁近视22800度,124岁近视23000度,125岁近视23200度,126岁近视23400度,127岁近视23600度,128岁近视23800度,129岁近视24000度,130岁近视24200度,131岁近视24400度,132岁近视24600度,133岁近视24800度,134岁近视25000度,135岁近视25200度,136岁近视25400度,137岁近视25600度,138岁近视25800度,139岁近视26000度,140岁近视26200度,141岁近视26400度,142岁近视26600度,143岁近视26800度,144岁近视27000度,145岁近视27200度,146岁近视27400度,147岁近视27600度,148岁近视27800度,149岁近视28000度,150岁近视28200度,151岁近视28400度,152岁近视28600度,153岁近视28800度,154岁近视29000度,155岁近视29200度,156岁近视29400度,157岁近视29600度,158岁近视29800度,159岁近视30000度,160岁近视30200度,161岁近视30400度,162岁近视30600度,163岁近视30800度,164岁近视31000度,165岁近视31200度,166岁近视31400度,167岁近视31600度,168岁近视31800度,169岁近视32000度,170岁近视32200度,171岁近视32400度,172岁近视32600度,173岁近视32800度,174岁近视33000度,175岁近视33200度,176岁近视33400度,177岁近视33600度,178岁近视33800度,179岁近视34000度,180岁近视34200度,181岁近视34400度,182岁近视34600度,183岁近视34800度,184岁近视35000度,185岁近视35200度,186岁近视35400度,187岁近视35600度,188岁近视35800度,189岁近视36000度,190岁近视36200度,191岁近视36400度,192岁近视36600度,193岁近视36800度,194岁近视37000度,195岁近视37200度,196岁近视37400度,197岁近视37600度,198岁近视37800度,199岁近视38000度,200岁近视38200度,201岁近视38400度,202岁近视38600度,203岁近视38800度,204岁近视39000度,205岁近视39200度,206岁近视39400度,207岁近视39600度,208岁近视39800度,209岁近视40000度,210岁近视40200度,211岁近视40400度,212岁近视40600度,213岁近视40800度,214岁近视41000度,215岁近视41200度,216岁近视41400度,217岁近视41600度,218岁近视41800度,219岁近视42000度,220岁近视42200度,221岁近视42400度,222岁近视42600度,223岁近视42800度,224岁近视43000度,225岁近视43200度,226岁近视43400度,227岁近视43600度,228岁近视43800度,229岁近视44000度,230岁近视44200度,231岁近视44400度,232岁近视44600度,233岁近视44800度,234岁近视45000度,235岁近视45200度,236岁近视45400度,237岁近视45600度,238岁近视45800度,239岁近视46000度,240岁近视46200度,241岁近视46400度,242岁近视46600度,243岁近视46800度,244岁近视47000度,245岁近视47200度,246岁近视47400度,247岁近视47600度,248岁近视47800度,249岁近视48000度,250岁近视48200度,251岁近视48400度,252岁近视48600度,253岁近视48800度,254岁近视49000度,255岁近视49200度,256岁近视49400度,257岁近视49600度,258岁近视49800度,259岁近视50000度,260岁近视50200度,261岁近视50400度,262岁近视50600度,263岁近视50800度,264岁近视51000度,265岁近视51200度,266岁近视51400度,267岁近视51600度,268岁近视51800度,269岁近视52000度,270岁近视52200度,271岁近视52400度,272岁近视52600度,273岁近视52800度,274岁近视53000度,275岁近视53200度,276岁近视53400度,277岁近视53600度,278岁近视53800度,279岁近视54000度,280岁近视54200度,281岁近视54400度,282岁近视54600度,283岁近视54800度,284岁近视55000度,285岁近视55200度,286岁近视55400度,287岁近视55600度,288岁近视55800度,289岁近视56000度,290岁近视56200度,291岁近视56400度,292岁近视56600度,293岁近视56800度,294岁近视57000度,295岁近视57200度,296岁近视57400度,297岁近视57600度,298岁近视57800度,299岁近视58000度,300岁近视58200度,301岁近视58400度,302岁近视58600度,303岁近视58800度,304岁近视59000度,305岁近视59200度,306岁近视59400度,307岁近视59600度,308岁近视59800度,309岁近视60000度,310岁近视60200度,311岁近视60400度,312岁近视60600度,313岁近视60800度,314岁近视61000度,315岁近视61200度,316岁近视61400度,317岁近视61600度,318岁近视61800度,319岁近视62000度,320岁近视62200度,321岁近视62400度,322岁近视62600度,323岁近视62800度,324岁近视63000度,325岁近视63200度,326岁近视63400度,327岁近视63600度,328岁近视63800度,329岁近视64000度,330岁近视64200度,331岁近视64400度,332岁近视64600度,333岁近视64800度,334岁近视65000度,335岁近视65200度,336岁近视65400度,337岁近视65600度,338岁近视65800度,339岁近视66000度,340岁近视66200度,341岁近视66400度,342岁近视66600度,343岁近视66800度,344岁近视67000度,345岁近视67200度,346岁近视67400度,347岁近视67600度,348岁近视67800度,349岁近视68000度,350岁近视68200度,351岁近视68400度,352岁近视68600度,353岁近视68800度,354岁近视69000度,355岁近视69200度,356岁近视69400度,357岁近视69600度,358岁近视69800度,359岁近视70000度,360岁近视70200度,361岁近视70400度,362岁近视70600度,363岁近视70800度,364岁近视71000度,365岁近视71200度,366岁近视71400度,367岁近视71600度,368岁近视71800度,369岁近视72000度,370岁近视72200度,371岁近视72400度,372岁近视72600度,373岁近视72800度,374岁近视73000度,375岁近视73200度,376岁近视73400度,377岁近视73600度,378岁近视73800度,379岁近视74000度,380岁近视74200度,381岁近视74400度,382岁近视74600度,383岁近视74800度,384岁近视75000度,385岁近视75200度,386岁近视75400度,387岁近视75600度,388岁近视75800度,389岁近视76000度,390岁近视76200度,391岁近视76400度,392岁近视76600度,393岁近视76800度,394岁近视77000度,395岁近视77200度,396岁近视77400度,397岁近视77600度,398岁近视77800度,399岁近视78000度,400岁近视78200度,401岁近视78400度,402岁近视78600度,403岁近视78800度,404岁近视79000度,405岁近视79200度,406岁近视79400度,407岁近视79600度,408岁近视79800度,409岁近视80000度,410岁近视80200度,411岁近视80400度,412岁近视80600度,413岁近视80800度,414岁近视81000度,415岁近视81200度,416岁近视81400度,417岁近视81600度,418岁近视81800度,419岁近视82000度