

省内首个业主表决系统在一小区首次使用时遇冷

# 动用维修资金仅一名业主表决



楼市喻闻

维修资金使用需要征求业主意见,达标后才能使用。为了避免意见难收集、信息不真实等问题,7月30号济南市房管部门研发完成了业主表决系统,20个小区参与试点。时隔近三个月,系统的使用情况却远不及预期,目前仅有两个小区使用,在征求意见时仅有一名业主参与。

本报记者 喻雯

## 24户业主仅一户回复短信

7月30日,济南业主表决系统已经研发完成。20个小区参与试点,时隔近三个月,20个小区中只有一个小区使用该系统用于维修资金意见征求。

9月17日,龙泉山庄师大新村由于下水管道堵塞不通,需要动用维修资金进行维修。下水管道涉及一栋楼的两个单元的24户。作为业主表决系统的试点小区之一,在征求业主意见时,可使用系统。

按照有关规定,维修资金动用需要有利害关系的、占已交付使用房屋面积和户数三分之二以上的业主书面同意。

根据系统设定,物业公司先向相关业主发送短信:小区转山西路8号维修申请使用维修资金,业主要尽快登录系统网上投票。网址:www.zfwxj.com.cn,截止日期

是10月2号。

济南维修资金管理中心有关工作人员刘宗瑞说,他们给业主留了半个月的投票时间,系统群发短信后仅收到一名业主的短信回复,其他23名业主都没有回音。

10月2号至今又有20多天过去,但是其他的业主还是没有回复。“这很出乎我们的意料,业主不参与,就达不到三分之二的要求,这就无法再进行下一步的审核。”刘宗瑞说,这样就影响了维修资金的使用,也会影响到下水管道的疏通。

刘宗瑞说,业主自治表决系统除了采用互联网投票外,还可以通过二代身份证验证机投票的形式投票。如果还是没有业主参与,物业公司就会挨家挨户入户,让有关业主刷身份证表明自己的意见。

## 业主对自己小区事务太冷淡

记者了解到,济南市业主自治管理平台通过采用互联网投票、二代身份证验证机(PDA)投票、短信通知等方式,补充纸质签字投票,结合济南市专项维修资金业务,以解决“业主自治,共管模式”下投票过程中虚假签名、意见难收集、意见不真实等问题。这样就破除了业主投票表决的时间和空间障碍,遏制纸票签名造假现象,保证广大群众意志的真实性,切实维护业主权益。

这个山东省首个业主自治管理平台,建立最初的目的就是维护业主的权益,但是真正使用时,却远不及预期。对此,济南市住房维修资金管理中心有关负责人介绍,这套系统是一个新鲜事物,老百姓接受利

用起来需要时间,目前刚刚试点,可能大家都还没有适应。

“这也充分反映了不少市民意识观念的薄弱,这种积极参与的意识急需唤醒。”该负责人说,维修资金是房子的养老金,但是不少市民连最基本的认识也达不到,不少人还把维修资金认为是“维修基金”,这两者有本质的区别。平时不关注,一旦房屋需要维修时就会抓瞎慌乱。也有的业主认为,屋面漏雨,只是顶楼人的问题,维修事不关己,也不想花心思关心。

与此同时,有的业主认为房屋维修目前用不到,也不着急办理房产证,入住小区多年但还是不交这个钱,更不用说对维修资金的了解了。

最新进展

## 4000多业主领到系统钥匙

记者了解到,物业企业登录自治管理平台后,物业管理员或业务员可以对小区内的业主信息进行初始注册,对已经销售的房屋用户登记业主的手机号码,未销售的房屋统一指定委托人用于将来投票。初始登记经过维修资金管理中心的审核后,将对此次审批通过的业主发送手机短信,告知业主登录系统的路径、用户名及口令等内容。

首批试点的小区分别是春天花园、银丰山庄、富翔天地、泉景天元秀园、顺河东街66号银座晶都国际广场、吉祥苑、世纪佳园、鲁能领秀城9区等。目前全市已有4000多名业主领到

系统“钥匙”。

参与试点的小区物业已经获得业主自治管理平台的登录用户名和密码,目前小区物业已经进入业主信息“匹配”阶段。

下一步,物业公司需要将核准后的业主信息交回到维修资金管理中心,该中心审核后,将通过手机短信的形式,给每一名业主发用户名和密码,作为登录业主自治管理平台的依据。

业主获得进入系统的“钥匙”后,物业公司或者业主委员会可以根据小区内部需要提出小区决策申请,维修资金管理中心受理申请后,可以实现网上投票和身份证件刷卡投票。



龙泉山庄师大新村使用业主自治表决系统,业主收到系统发的短信后,可登录系统进行网上投票。

本报记者 喻雯 摄

投诉台

## 买房后才知房子已抵押

无法办房产证业主好郁闷



无法办理房产证,王先生拿着购房合同和解除查封申请,十分无奈。

吴金彪 摄

本报10月23日讯(见习记者 田宇 记者 吴金彪) 23日,市民王先生向本报反映,2012年通过中介在天桥区购买了一套住房,令他没想到的是,房子已被法院给查封了,而房子在查封之前已经被开发商抵押,导致至今无法办理房产证。

2012年10月,王先生通过房屋中介,全款购买了济南天福苑小区的房子。“当时卖给我房子的人,承诺很快就能把房产证办下来,还带我去找开发商,开发商也说没问题。”王先生说,可是购房之后,周围邻居都告诉他说房子被抵押了,办不了房产证,让王先生去找开发商问问。

后来王先生到房地产公司问了一下,结果确如邻居所说,而且像他这种情况,还不止他一家。令王先生感到头疼的是房屋抵押后又被法院查封,他无法办理房产证等手续,孩子上学等都受到影响。

23日下午,记者在天福苑小区见到了其中三户业主,他们都是购买了小区的住房,却迟迟无法办理房产证。“开发商一直说会尽快办,还让我们写解除查封申请。可是拖到现在也没有消息。”其中一位业主向记者表示。

23日下午,记者电话联系到了济南天建房地产开发有限公司。公司办公室一位工作人员告诉记者,他们正在跟法院协商,这两天就应该有结果了,“具体是哪天也不确定”。记者咨询王先生等人的房子为何被抵押并被法院查封,这位工作人员表示不知道,并称此事归“法务部管”。记者询问“法务部”电话,这位女工作人员又称“不知道”。

济南中级人民法院负责处理此事的一位法官告诉记者:法院是根据执行人的申请,按照法律规定,将天福苑小区的房子查封的。查封之后,他们才知道这些房子已经被开发商出售了,只是还没有办过户手续。目前他们正在组织会议,争取妥善解决此事。

律师说法

## 房主可要求赔偿

山东舜启律师事务所主任孟宪强表示,房屋买卖合同的签订必须建立在双方平等、真实、自愿、协商的基础之上,如果买卖双方中一方有故意隐瞒的情形,合同的有效性就会受到影晌。如果卖方(开发商)对房屋已经抵押或者由于其他情形无法办理房产证的事实进行隐瞒,那么购房合同就是无效的,购房者可以要求解除合同或者要求赔偿损失。