

高层房屋维修费缺口惊人

代表提议尽快制定出台专项维修资金管理辦法

本报记者 刘玉彩

近年来,岛城房地产市场高速发展,大量房屋投入使用。然而,商品房过了保修期后,因共用部位和共用设施维修而引起纠纷的事件越来越多。在今年的两会上,不少人大代表提议,政府出台房屋专项维修资金管理辦法,对于新建房屋,让开发商在申领房屋预售许可证前就将首期房屋专项维修资金交存至资金专户。



青岛沿海一线的高层越来越多,高层房屋巨额维修费令人忧。本报记者 杨宁 摄

现状>> 高层公共部位出问题无人管

“真害怕小区的电梯再坏了,十多层楼想想就让人愁。”24日,记者联系住在新贵都小区某单元16楼的王先生时,他向记者倒苦水说,他们小区算是青岛较早的高层住宅楼,最高层20多层,几年前,这里的电梯不运行了,整个楼上的人都只能爬楼梯,最后经过居民的不断反

映,在政府协调下电梯才修好。记者了解到,国家对建筑工程规定了不同的保修年限,如屋面防水工程和有防水要求的外墙面为5年,外墙保温层粘结、外墙涂料饰面为2年。之后出现质量问题,共用部位维修费用就由用户负担。住宅大都是多户居住,由于经济收入

不同和入住时间差异等多种复杂情况,导致维修费用收缴难。

由于制度缺失、维修责任不明等因素,因住宅专项维修问题引发的纠纷和上访呈增长趋势,2008-2010三年投诉935起,其中共用部位及设施引发的投诉占37%,影响到居民安居乐业,消耗了大量的行政成本。

统计>> 市区专项维修金缺至少32亿

目前,北京商品住宅专项维修资金缴存额:多层住宅100元/平方米,高层住宅为200元/平方米。参照上述多层和高层住宅的平均交存150元/平方米概算,仅青岛市内四区住宅专项维修资金归集缺口就达32.1亿元(不考虑高层住宅电梯等共用设施设备维修和更新费

用)。而截至2010年10月,青岛市内四区已建住宅114692栋,其中平房88003栋,2-7层24113栋,8-12层1599栋,13层以上977栋,约有电梯三千余部,按每部平均价格18万元计算,每更换一次,所需资金约5.4亿元。

国家建筑规范规定,在一个住宅使用周期内,每部电梯要更换4次左右,全部电梯更换所需资金约21.6亿元。现在全市每年还以竣工1000-1200万平方米住宅的速度增长,且高层住宅占大多数,电梯的数量会越来越多,资金缺口会越来越大,政府的包袱会越来越重。

建议>> 尽快出台专项资金管理辦法

为此,在此次人大会上,多名代表联名提议,制定出台房屋专项维修资金管理辦法,本着“新房新办法,老房老办法”的缴存原则和“公房公修,私房私修”的产权分类原则,抓紧启动房屋专项维修资金的缴存工作。理顺主管部门与街道办事处、居委会、物业服务公司、业主委员会的关系,明确房屋

专项维修资金是房屋的“养老保险金”。对于新建房屋,由开发建设单位在申领房屋预售许可证前将首期房屋专项维修资金缴存至资金专户。对已售房屋的补建,业主应当按照首期房屋专项维修资金的标准一次性或分期补建,未补建的不得进行房屋交易(房屋所有权转

移登记申请)。建议由物业服务公司或房产管理部门组织缴存已售(存量)房屋专项维修资金;准许业主使用住房公积金缴存已售房屋的专项维修资金,扩充资金来源,提高业主缴存的积极性;研究在使用方式上通过已缴纳的专项维修资金来购买电梯保险等多种方式进行电梯的维护、更新等等。



优势行业咋突破

本报2月24日讯(记者 宋珊珊) 家电制造、港口物流、纺织服装等是青岛的优势产业,但是面对日益激烈的竞争,怎么突破再上一个台阶成为很多人关注的问题。24日,来自青岛高校、银行、著名企业的政协委员,为青岛发展现代产业体系出谋划策,希望借着“十二五”发展的东风提升青岛核心竞争能力。

24日,青岛市政协十一届四次会议组织“加快发展现代产业体系,提升青岛核心竞争力”的专题讨论会,来自青岛高校、银行、企业的十几位政协委员,纷纷献策怎样抓住机遇发挥本土优势,发展青岛的现代产业体系。

在家电制造行业,青岛有很多知名企业和著名品牌,是青岛的优势产业,但是在国际上面对日益激烈的竞争,也有很多地方需要突破。政协委员、海信集团副总裁郭庆存表示,在诸如数字多媒体平板显示等若干重要领域,产业链上的受制于人已经极大地削弱了我国在该领域的产业竞争力。建议市政府引导具备产业链延展能力的企业有计划地进入相关产业链节,并为后续发展创造条件。

郭庆存表示,建立世界级品牌不仅需要优质的产品,还需要品牌策划、宣传、渠道建设、售后服务网络建设、全球化的物流管理、本地化的经营等多个因素协调作用。建议能对本土企业在海外推广自有品牌的活动进行支持,可以是财政补贴,专项基金支持,海外投资和海外经营方面的税收优惠等。

纺织服装也是青岛的传统优势行业,政协委员赵广涛表示可以考虑将青岛培育成服装面料辅料生产基地和交易市场。大力发展研发高档休闲面料、甲壳质纤维功能性面料、喜盈门集团海藻纤维以及青纺联莫代尔、天丝等新型洁净、保健、环保的功能化纤维和防静电、防皱、抗菌等功能纤维面料。

政协委员孙敬对青岛港口物流的发展也提出自己的想法,建议强化多式联运的模式,推进胶州湾国际物流园区、城阳空港物流园区和前湾港口物流园区实现海、路、铁、空多式联运,推动各物流园区协调发展。根据全市物流企业发展的需要,政府有关部门要及时调整、完善有关政策,建立一套与建设国际物流园区相适应的政策法规,促进物流企业又好又快发展。

物联网跟老百姓生活有啥关系?

有了物联网不用再“打拐”

本报记者 宋珊珊

青岛市两会上有很多代表和委员提出发展物联网的建议和提案。那物联网到底是啥东西,又跟我们的生活有什么关系呢?青岛发展物联网有什么优势呢?听听政协委员、青岛高校软控股份有限公司副董事长张焱描述的物联网时代的生活场景吧。



物联网将来用于家电,一部手机家中电器全能遥控。本报记者 张榕博 摄

孩子到哪做什么 随时传递给父母

张焱告诉记者,他们企业专门研究在轮胎上应用物联网技术,已经有10年时间,现在在国际上也是属于领先的企业。

“物联网其实已经出现在我们生活中了,像是手机银行、食品追溯条码等,但这还都是初级应用。”张焱说,将来的所有一切物品都会有一个身份证,而且是通过无线射频技术随时监控。比如可以在用于孩子的安全上,孩子到哪做什么,都能随时传递给父母,这样就不会再有拐卖孩子的事。应用于食品生产上,从配料到出厂到进入消费者口中都有监控,如果配料出问题,电脑自动控制生产就不能进行了,食品安全问题也有望解决。

“比如说,我们生产的轮胎现在已经植入了芯片,从生产环节到出厂,汽车驾驶中,都有了监控,也可以随时调出资料查看轮胎的一系列‘旅程’。”张焱介绍,现在物联网在轮胎上的应用已经相对成熟,轮胎在爆胎的临界点都会随时提醒给司机。

家电业橡胶业 可作为应用点

青岛发展物联网优势在哪呢?又该怎么发展呢?张焱表示,青岛在家电制造和橡胶产业上有着巨大的生产优势,不妨就把这作为契机,选择消费电子和橡胶行业作为应用点,放眼产业链做大物联网这块蛋糕,使青岛成为物联网的核心引领区。

张焱表示,综观这两个产业的上下游,形成以电子组件、家用电器、厨房电器、卖场渠道端等智能管理为构成的物联网消费电子产业链,以合成橡胶、天然橡胶、装备机械、轮胎、橡胶制品、驾车消费者等智能管理为构成的物联网橡胶产业链。

以消费电子、橡胶这两个点来带动整个青岛物联网的经济面,扩延开去,最终将形成物联网的“青岛发展模式”,将物联网经济培育成青岛的“核心竞争力”。张焱表示,现在物联网已经成为经济发展的一个新的增长点,各地都在推动物联网的发展,预计5年到10年时间,就会在生活中普遍应用。