

网上投票,破解维修资金使用难

科学高效使用住房“养老金”,得搭技术平台增强业主自治意识

近年来,住房维修资金的使用日益成为广大业主关注的热点话题。记者采访中了解到,要轻松使用房屋“养老金”,除了主管部门外,还需要包括业主、物业及相关职能部门在内的各方共同努力,多管齐下,才能彻底“根治”维修资金使用难题。

本报记者 崔岩

物业管理变服务 唤醒业主自治意识

11月23日上午,在凯旋新城西区4号楼东电梯前,信莱物业凯旋西区管理处经理耿爽说,因为钢丝绳断股,这部电梯刚刚使用维修资金修好了。

“我们用到维修资金的地方还真不少。”耿爽介绍,凯旋新城西区大部分公共设施已过了保修期,电梯、楼宇外墙以及消防应急设施一旦出现损坏,需要维修或更换,就需要动用维修资金。

公共维修资金是房子的养老钱,这是很多业主的共识。所以,一旦这笔养老钱有任何风吹草动,都会触动业主敏感的神经。在耿爽看来,如果业主增强了公共参与意识,许多问题就可以“迎刃而解”了。

每次需要动用维修资金前,信莱物业都非常看重与业主的“沟通”。首先是公示,钱花哪了?费用怎么花?让业主充分了解。其次,邀请居委会现场确认维修改造项目,引入第三方监管。“既然动用的是业主的钱,一分钱都得让他们明

了。”耿爽说,有反对意见了,大家再协商。

“对物业,我们很信任。”凯旋新城居民董士梅说,物业维修电梯、单元门这些事,跟每户居民息息相关,支持物业也是提高居民的自治意识。

防止资金“沉睡” 各方都有职责

然而,并非所有小区都能像凯旋新城这样“顺利”支用维修资金。

“有些人怀抱侥幸心理,认为灾难落在自己头上几率不大而拒缴维修金;有些人认为公共设施用不上没必要替他们埋单。”济南一业内人士举例说,住在一楼的居民认为,既用不上电梯,也无需担心房屋漏水,殊不知多年后最易发生下水道堵塞的,往往是低层住户。

一位不愿透露姓名的物业经理表示,相关部门的配合也是问题所在,“修电梯需要质检部门配合,消防设施需要消防部门开具整改书,但实际操作中,很多部门往往不愿配合。”

而业主按照应急维修程序到业委会等相关部门进行签字时,经常会遇到签字见证难的问题。



济南市住房维修资金管理中心邀请社会各界监督,共同做好资金监管工作。

对此,业内人士认为,增强维修资金各参与主体的法律意识、公众参与意识,业主、物业企业、业委会、街道办、已售公房原产权单位、施工单位、监理单位、审计单位、维修资金监管机构、行政管理、金融、质检、消防等相关职能部门应在自身的法定职责、合同约定、部门职责范围内履行好责任和义务,做到各司其职,不越位、不错位,维修资金监管面临的问题才会得到彻底“根治”。

严重影响居住的维修 可走绿色通道

如何让“沉睡”在银行专用账户上的维修资金积极发挥作用?济南市住房保障和房产管理

(城市更新)局住房维修资金管理中心(以下简称“济南市住房维修资金管理中心”)从管理机制到审批程序,从平台打造到日常服务,实施了全方位的创新。“在破解无钱可用,以及有钱不能用的难题上,我们不断创新思路和机制。”济南市住房维修资金管理中心副主任刘保瑞说,首先从政策上杜绝了新建社区由于维修资金交存不全、现金分摊收取困难的难题。其次,对济南已售公房维修资金使用难题逐项“破冰”。

为解决决策效率低,济南市住房维修资金管理中心建立并完善了应急维修机制。针对屋面漏雨、电梯故障等严重影响居住的维修事项,开通应急支用绿色通道,简化资金支

程序,破解房屋维修难题。“维修资金所有权和使用决定权在全体业主。但目前业委会管理尚不规范,业主签字难,决策难成为影响资金使用效率的主要因素。”刘保瑞说,自主研发的业主自治管理平台,引入互联网投票、PDA二代身份证验证投票、短信投票等多种方式。

目前,该平台已在济南市70个大中型社区推广,2万余户业主获得了平台用户名和密码,400多个维修项目通过平台进行业主投票,业主“被签字”和申报单位冒领资金问题得以根除。

刘保瑞说,通过实施一系列的措施,济南维修资金决策速度明显提升,资金使用量也大幅提升。

齐鲁楼市

二手房中介专家 保障客户权益 保护客户隐私

房产专家热线: 0531-81758670 加盟热线: 0531-81758660 85196015

舜耕路省府宿舍 320万 3.2.2 163平 2/6F 双气学区方便停车 刘 18866405101	棋盘二区 97万 2.1.1 58平 4/5F 双气近过2年 刘 18866405101	明湖小区一楼 98万 1.2.1 53平 1/6F 双气小院15平 刘 18866405101	经十路山东工苑 460万 3.2.2 168平 3/6F 双气学区方便停车 刘 18866405101	经五路单位宿舍 87万 3.1.1 83平 4/6F 黄金楼层急售 陈 13668805884	棋盘小区急售房 97万 2.1.1 58平 4/5F 门牌车位电梯双气 陈 13668805884	万达北聚贤新区 74万 2.1.1 57平 18/18F 门牌车位电梯双气 陈 13668805884	燕东山庄4室房 217万 4.2.1 117平 4/6F 双气非热门学区 陈 13668805884	甸柳学区房 180万 2.2 75平 2/6F 双气精装急售 董 13153007235	燕山学区房 168万 2.1 72平 1/6F 双气管小院急售 董 13153007235	经十路宿舍 206万 2.2 89平 4/5F 双气精装学区 董 13153007235	棋盘小区急售房 105万 2.1 63平 4/5F 双气精装学区 董 13153007235	
法官培训学院2楼 198万 3.1.1 85平 2/6F 双气精装过2年 刘 18866405101	伟东新都二区 365万 4.2.2 252平 4/12F 有车位3室及厅厨 刘 18866405101	棋盘小区银行宿舍 103万 2.1.1 65平 4/6F 双气免税南北通透 刘 18866405101	融基·书香苑 362万 3.1.1 148平 13/17F 双气近过2年 刘 18866405101	东仓小区急售房 88万 2.1.1 61平 7/7F 双气急售 陈 13668805884	燕东苑1楼急售 210万 3.1.1 130平 1/15F 双气2012年房 陈 13668805884	万达北聚贤街宿舍 135万 3.1.1 96平 4/6F 双气2012年房 陈 13668805884	燕山中学学区房 170万 3.1.1 70平 4/6F 双气无上学记录 陈 13668805884	马鞍山路宿舍 260万 3.2 290平 2/6F 双气电梯房急售 董 13153007235	开元山庄售房 380万 3.2 290平 17/26F 学区房超大客厅 董 13153007235	燕山学区房 210万 3.1 85平 4/6F 双气免税学区 董 13153007235	司法厅宿舍 219万 2.1 84平 1/6F 免税大院学区房 董 13153007235	
山大南路法官学院 130万 2.2.1 68平 5/5F 双气免税方便停车 刘 18866405101	省委二宿舍3楼 210万 3.2.1 107平 3/6F 东院近方便停车 刘 18866405101	伟东新都北二区 195万 3.2.2 153平 4/11F 精装有车位 刘 18866405101	南郊宾馆宿舍 90万 1.1.1 48平 2/3F 双气免税 刘 18866405101	历山路文苑精装房 280万 2.2.1 118平 19/25F 门牌精装学区房 陈 13668805884	舜耕中学舜玉南区 85万 2.1.1 63平 2/6F 双气舜耕中学 陈 13668805884	历山路单位宿舍急售 132万 2.2.1 82平 4/6F 双气地下室送露台 陈 13668805884	文化东路单位宿舍 149万 3.1.1 83平 2/6F 双气学区方便小房 陈 13668805884	燕山学区房 170万 2.1 71平 4/6F 双气免税学区 董 13153007235	东方双语学区房 380万 3.2 180平 2/6F 传达室车库地下室 董 13153007235	文东燕山学区房 146万 2.1 70平 2/6F 双气免税学区 董 13153007235	中联花园售房 276万 3.1 131平 3/6F 免税大院学区房 董 13153007235	
银丰山庄电梯洋房 345万 4.2.2 188平 2/5F 双气车位及地下室 刘 18866405101	省委二宿舍黄金2楼 179万 2.2.1 89平 2/5F 双气近过2年 刘 18866405101	舜耕路财政学院宿舍 217 3.2.1 108平 3/6F 24小时大院传达室 刘 18866405101	燕子山西路燕子山庄 380万 3.2.2 179平 2/6F 双气及车位及地下室 刘 18866405101	燕东山庄急售房 155万 2.2.1 97平 2/6F 双气泰山中学学区房 陈 13668805884	融基·书香苑 362万 3.1.1 145平 13/17F 环境好送地下室 陈 13668805884	文化西路东舍坊 139万 2.1.1 81平 3/6F 2012年房 陈 13668805884	巴黎花园南济安新区 199万 3.2.1 131平 16/18F 门牌车位双气电梯 陈 13668805884	甸柳和平里新房 280万 3.2 110平 9/12F 双气电梯精装急售 董 13153007235	师东小区售房 115万 1.1 51平 1/6F 双气学区急售 董 13153007235	舜耕路学区房 170万 3.2 92平 3/6F 双气学区房急售 董 13153007235	经五路房出售 87万 2.1 63平 4/6F 双气精装南北向 董 13153007235	
伟东新都户型好 241万 3.2.2 157平 5/11F 双气精装过2年 刘 18866405101	省委二宿舍楼缺一楼 180万 3.1.1 91平 1/5F 双气小院40平 刘 18866405101	急售!体育学院宿舍 128万 2.1.1 80平 7/7F 双气南北通透急售 刘 18866405101	建设路拆迁办宿舍 215万 3.2.2 132平 1/6F 双气小院60平02年房 刘 18866405101	文化东路山师附小 220万 2.2.1 98平 5/5F 双气泰山中学学区房 陈 13668805884	师东小区急售房 145万 2.1.1 70平 2/6F 双气泰山中学学区房 陈 13668805884	马鞍山路育英中学 260万 3.2.1 105平 2/6F 大院传达室学区房 陈 13668805884	省委二宿舍(多套) 179万 3.1.1 81平 1/6F 环境好人文素质高 陈 13668805884	青年东路售房 180万 3.1 97平 4/6F 双气免税房好位置 董 13153007235	三箭吉祥苑售房 380万 3.2 148平 3/11F 双气学区急售 董 13153007235	聚贤新区急售 74万 2.1 57平 18/18F 双气电梯房急售 董 13153007235	东舍坊新居 196万 3.1 112平 5/6F 双气精装学区房 董 13153007235	
齐鲁楼市宏舜店 工业南路与七里河路交汇处东北角 81181095	电力集团宿舍 105万 3.2 92平 3/6F 双气可落户可贷款 刘 15532890467	东环国际广场 170万 2.2 203平 13/28F 正规甲级写字楼 陈 13156177818	建鑫花园 220万 3.2 117平 2/7F 双气免税南北通透 李 15964017158	鲁商凤凰城 105万 3.2 125平 32/32F 现房南向采光好 李 15820090793	和润幸福城 148万 3.2.2 148平15/32F 送地下室送车位 毛 15662688826	恒大名都 155万 3.2 137平27/32F 免收精装物业费 刘 15153161563	恒大名都 140万 3.1 116平7/32F 精装大阳台视野好 毛 15662707990	银丰唐郡 95万 2.2 84平15/28F 学区房送地下室 尹 13583182140	银丰唐郡 180万 3.2 141平8/28F 豪装送地下室有证 刘 18764093353	棋盘小区 200万 3.1 107平 5/7F 学区双气户型好 陈 15966673814	歌舞剧院 110万 2.2 76平 5/6F 单位宿舍双气免税 刘 18864195332	东舍坊新居 206万 2.1 108平 18/20F 精装双气电梯房 毛 15153122878
上海花园 175万 2.2 100平 1/7F 免税双气前后院 董 15159110228	百花小区 100万 2.1 80平 6/6F 双气免税可贷款 董 15053176477	留学员创业园 130万 2.2 110平 2/6F 双气免税南北通透 董 15655804012	鲁商凤凰城 110万 3.2 128平 32/32F 精装南北通透 李 18364186915	银丰唐郡 95万 2.2.1 92平13/33F 精装学区房 董 18759818629	东岸嘉园 103万 2.2 112平 11/28F 送车位送车位 刘 15169177081	恒大名都 157万 3.2 135平4/32F 精装双气南北通透 毛 15066605099	银丰山青苑 150万 3.2 130平19/28F 送车位地下室 陈 13864002201	保利花园 230万 4.2 147平4/16F 精装免税可贷款 董 18353156751	正觉寺小区 110万 2.1 53平 1/7F 学区双气户型好 董 15169150343	舜华园 248万 3.2 141平 18/18F 双气免税学区房 董 17863123772	佛山苑小区 120万 2.1 81平 4/6F 南北通透学区双气 刘 18864195332	
山大北路单位宿舍 80万 2.1 57平 4/5F 房龄较新学区房 刘 18615283299	上海花园 176万 3.2 117平 4/7F 大地下直送车位 董 15668491150	七里河单位宿舍 119万 3.2 88.45平 5/5F 免税双气南北通透 李 15508500565	鲁商凤凰城 95万 2.2 104平10/32F 超大大户型方便 李 15275147767	恒大名都 155万 3.2.2 137平 27/32F 免收物业费看房 董 18353170329	火炬东第 58万 2.2.1 92平15/33 改合同 可看房 董 15562688826	恒大名都 115万 2-2 94平15/32F 精装首付三成 毛 15066605099	东岸嘉园 120万 3.2 145平15/24F 黄金楼层大三室 董 13864002201	永大颐和园 110万 3.2 96平7/18F 精装三室可贷款 董 15105415932	棋盘小区 96万 2.1 55平 4/6F 双气免税学区房 董 15866795679	文教大院 126万 2.1 63平 4/6F 大院传达室 董 15153122878	齐鲁医院附近宿舍 200万 3.1 105平 5/6F 双气精装学区房 董 17853123772	
百花小区 155万 3.2 110平 4/7F 双气精装地下室 董 13153124793	七里堡北区 70万 2.1 77平 6/7F 免税双气地下室 董 13181716485	科苑北区 129万 3.2 80平 4/6F 双气免税地下室 董 18254123949	鲁商凤凰城 90万 2.2 97平 8/32F 南北通透可贷款 董 18364142578	恒大名都 116万 2.2 93平 23/32F 拎包入住学区房 李 18363061516	东岸嘉园 298万 5.3.3 293平 1/3 F 双气免税送车位 董 13589015882	田园山庄 105万 4.2 190平4/5F 送车库地下室 董 15726155852	银丰唐郡 105万 2.2 89平5/25F 学区房送车位 董 15588933453	保利花园 180万 3.2 141平 18/33F 精装免收首付三成 董 13789826122	正觉寺小区 99万 2.1 66平 2/6F 黄金楼层双气学区 董 15866736503	文化西路 90万 2.1 71平 4/6F 总价低学区房 董 15866736503	玉函路 91万 2.1 71平 2/6F 双气精装学区房 董 17853123772	