

一些住宅专项维修资金逐渐老化如何筹足用好？

8月底,上海市发布住宅维修资金管理新规,明确不同住宅类型维修资金的归集标准和资金使用程序等。“新华视点”记者在多地调查发现,越来越多的住宅进入设计使用年限的中后期,部分小区住宅专项维修资金存在续交难、使用难等问题。对此,如何破解?



正在建设中的深圳湾某项目。

河北省保定市城中村改造三期工程。
新华社发

建于1998年的上海市黄浦区复兴苑小区,曾由于维修资金不足,各种公共设施严重老化,且存在安全隐患,4台客运电梯、2台货运电梯长期处于超期服役状态。后来,社区居委会、业委会、物业公司成立专项小组,通过居民众筹补足138万元维修资金缺口,解决了电梯更换问题。

如今,我国进入“中年维修期”的住房逐渐增多,房屋集中老化风险加剧。据住房和城乡建设部科技与产业化发展中心数据,截至2022年底,城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%。这意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期,且该比例还将不断增加。

“房屋老化安全隐患不容忽视,房屋公共设施的维修和更新需求日渐增多,部分小区维修资金不足问题日益凸显。”易居房地产研究院副院长严跃进说。

记者在上海一个建于1998年的小区的账本上看到,该小区首期维修资金募资金额超过180万元,几乎消耗殆尽,目前余额仅剩1500多元,亟待续交。

这一现象并不罕见。根据上海市物业管理事务中心统计,截至2023年底,上海商品住宅维修资金低于首期交存金额30%的小区有400余个。在天津滨海新区,无专项维修资金的房屋约占25%。

根据原建设部和财政部联合颁布的《住宅专项维修资金管理办法》,业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。

多地基层干部感慨:“让业主掏钱的工作实在太难了,连物业费都很难交齐,更何况维修资金。”



居民为何不愿意续交?记者走访多个老旧小区发现,居民的顾虑多集中于“以前的维修资金花哪了”“我交了钱别人不交怎么办”“交钱后怎么确保资金会合理使用”等。

一些地方维修资金的交款基数标准多年未变,亟待根据实际情况予以调整。

以上海为例,目前商品住宅首期专项维修资金交纳标准是以新建商品住宅每平方米建筑面积成本价1295元为基数乘以一定系数,该基数自2000年确定至今已经使用了20余年。北京商品住宅的最高交纳标准为每平方米200元,自2009年以来未调整过。

使用门槛高,挪用现象时有发生

业内人士表示,维修资金使用门槛高、手续复杂,有时难以发挥应有的保障作用。

“使用维修资金一般要组织召开全体业主大会。对于超大规模的小区,把几千名业主召集起来开会,是一个不容易完成的任务。”北京一名街道干部说。

对于维修资金的使用,多数城市采用审批制。即使业主大会表决通过,监管部门也可能会以使用依据不充分为由,否定动用资金的提议,因为审批制意味着审批部门要担责。

湖南省株洲市住建局有关负责人表示,维修资金使用牵涉多方利益,加上小区自治机制不完善,业主意见难以统一,导致使用较难。以电梯故障为例,启动使用维修资金程序短则一周,长则数月,且容易起纠纷。

部分小区还存在维修资金被滥用、挪用问题。如江西南昌某小区业主曾向政府投诉开发商挪用维修资金1600多万元,导致1300多户业主房产证无法办理;河南郑州一家物业公司以“走紧急程序”为名私自挪用维修资金17万余元,2000多户业主毫不知情。

维修资金为何会被挪用?记者调查了解到,部分地区维修资金收费程序不够规范,允许由开发商或物业服务企业代收首期归集款,给后期违规挪用提供了空间。

此外,一些地方的物业管理规定均允许,当出现电梯故障、火灾、外墙脱落等紧急情况时,物业服务企业或业委会可“先斩后奏”,立即采取应急防范措施。

一些物业公司等滥用紧急程序,甚至伪造业主决策文件套取维修资金的情况也时有发生。南京市江宁区某小区曾在

业主不知情的情况下挪用1600万元维修资金进行消防改造;长沙市某小区物业公司长期伪造业主签字,私自动用维修资金。

多渠道筹集,提升使用效率

业内专家呼吁,针对维修资金续交难、使用难等问题,进一步完善相关制度,实现多渠道筹集、严格监管,提升维修资金使用效率,充分发挥维修资金保障功能。

首先,要多渠道补充账户资金。近年来,多地探索将小区停车费、广告费等公共收益用于补充维修资金。如宁波、徐州等地引导小区业委会将物业共用部位、共用设施设备 etc 产生的公共收益用来补充维修资金。

一些地方出台措施抓好维修资金的筹集、续交。近期,天津市要求,已完成老旧小区改造但未建立住宅专项维修资金的小区,业主委员会应当组织筹集专项维修资金。长沙市新修改的物业专项维修资金管理办法规定,续交的物业专项维修资金可以一次性交存,也可以随物业管理费逐月交存。

其次,优化操作流程,破解“钱不好用”难题。株洲市发布物业专项维修资金统筹账户购买电梯维修保险改革试点操作流程,试点最快7个工作日内完成整个流程;同时,在维修资金使用中引入商业保险机制等。

上海市物业管理事务中心有关负责人表示,维修资金的使用应以便民利民为原则,优化流程,提升效率。目前,上海正在试点推行业主线上参与表决,提升表决便利性;同时,积极探索推进维修资金预算使用年度计划试点工作,力求实现“多事一议、简化表决、公开透明”。

针对部分地区目前存在的维修资金管理漏洞问题,北京林业大学经济管理学院物业管理系主任程鹏建议,建立更加规范的维修资金管理和使用制度,引进第三方审计,对资金使用情况开展全过程评价,并加大对相关违法犯罪行为的打击力度。

“房子和人一样,会‘变老’,会‘生病’,需要保护和维修。维修资金对保证房屋安全、提高居住品质是非常必要的。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,应提高居民对维修资金作用的认识,业委会、物业应和业主进行持续、公开透明的沟通,而不是收钱的时候再去沟通。

据新华社“新华视点”报道

全国住宅专项维修资金余额超1万亿元

我国在推行住房商品化时建立了购房者按建安成本5%至8%缴存住宅专项维修资金的制度。早在2007年,我国就出台了《住宅专项维修资金管理办法》。多年来,各地持续推行相关举措加强住宅专项维修资金管理,或指导用好这笔专项维修资金。

住宅专项维修资金在保障小区公共部位日常维护和电梯等设施更新中发挥了重要的作用。但运行多年以后,住宅专项维修资金结余在分布上存在不均,且在有些城市,已使用资金占归结资金的比例不高。在一些城市的一些小区,住宅专项维修资金结余金额较多;而在不少城镇老旧小区,结余金额较少。2000年以前建立的小区中,有些并未设立住宅专项维修资金。

上海市房地产科学研究院的一项数据表明,目前全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元,上海、北京、杭州等城市结余超过百亿元,但累计使用资金仅占累计归集资金的10%左右。因此,有效利用住宅专项维修资金的结余资金是一项重要课题,应努力以住宅专项维修资金制度推进房屋“应修尽修”。

城镇老旧小区维修资金匮乏的情况比较严重,但老旧小区恰恰有更多地方需要维修。一项调研显示,东部某发达省份的省会城市,建成投入使用15年以上的房屋中,有约30%的房屋未归集维修资金,已经归集维修资金且当前有结余的老旧小区,有28%的小区余额低于10万元。

据《经济日报》报道

声明公告 刊登 13164692093 遗失声明 邓文君遗失《汉阳区永丰街燎原村集体土地房屋拆迁安置补偿协议书》红联单原件,协议编号为LY-3857。《汉阳区燎原村“城中村”综合改造项目选房号(第一联被安置人)》原件选房号XF02794,特此声明。 遗失声明 武汉鸿耀生态建设有限公司遗失公章、合同章、发票章、财务章、法人章各一枚,声明作废。 遗失声明 湖北众诚众赢企业管理有限公司(统一社会信用代码:91420103MA4KRC731A)遗失公章,声明作废。 遗失声明 武汉嘉特酒店管理有限公司遗失特种行业许可证(正本),证号:公特4205字第101016号,特此声明。 遗失声明 本人杨剑华,遗失医疗证编号:520-5-52,登报声明作废。	拍卖公告 受中华人民共和国海关委托,湖北诚信拍卖有限公司定于2024年9月21日上午10时至9月22日上午10时(延时除外)在阿里资产处置平台(网址:http://zc-paimai.taobao.com)上,对武汉海关罚没物资进行公开拍卖,现将有关情况公告如下: 一、拍卖标的及竞买保证金 拍卖标的为一批海关罚没箱包、鞋服、钻石、手表等(共计112项),起拍价及竞买保证金详见《拍卖标的清单》。 二、展示说明 1.现场展示时间、地点:2024年9月19-20日(10:30-16:30)在标的物所在地(看货人员请于2024年9月18日17时前电话联系15926478084办理预约,看展当日需按时到达并提供本人身份证原件)。2.淘宝平台拍卖展示时间:2024年9月20日至拍卖时止。 三、参与竞买手续 1.竞买人应当是具有民事行为能力自然人,依法登记注册的公司法人或其他组织,可委托个人在淘宝资产处置平台上竞拍,并联系本公司办理相关手续。2.竞买人应于拍卖会前在淘宝资产处置平台上进行实名认证注册,注册成功后按淘宝网资产处置平台的提示进行操作。凡参加竞拍的竞买人须足额缴纳相应拍卖标的的竞买保证金。(一份保证金仅对应单一拍卖标的,保证金与拍卖标的对应关系一经竞买人确认后不得更改,具体金额详见《拍卖标的清单》),拍卖结束后未能竞得者的保证金将自动原路退还(保证金不计利息)。3.拍卖标的的已知的瑕疵和权利负担等其他未尽事宜详见《竞买须知》。 四、海关监督电话:(027)82768330 五、联系人及电话:(027)85750506 电话:吴女士 18064008858付女士 15926478084 六、门户网站 湖北诚信拍卖有限公司网址:http://www.hbcxpm.com 武汉海关网址:http://wuhan.customs.gov.cn	注销公告 武汉市武昌区江南幼儿园(统一社会信用代码:914201060668048105)拟申请注销登记,请债权人于见报之日起45日内向武汉市武昌区江南幼儿园清算小组申报债权、债务,特此公告。 联系电话:13317157558(董女士) 武汉市武昌区江南幼儿园 2024年9月9日 拟申请注销登记公告 武汉市黄陂区木兰人力资源和社会保障服务中心拟向黄陂区事业单位登记管理机构申请注销登记,现已成立清算组。请债权人自2024年8月19日起90日内向本清算组申报债权。特此公告。 遗失声明 武汉温馨家美房产经纪有限公司遗失公章,声明作废。	遗失声明 武汉惠丰欣宇建筑工程有限公司(统一社会信用代码:91420103MA4K2X3TXT)遗失公章一枚,声明作废。 遗失声明 武汉禄茂成安装工程有限公司(代码:91420106MAC6LTTTXE)遗失公章、合同章、财务章、法人章,声明作废。 遗失声明 武汉瑞恒营销策划有限公司(代码:91420106MACRWMBE24)遗失公章、合同章、财务章、法人章,声明作废。 遗失声明 武汉市硚口区旭升化妆品经营部不慎遗失营业执照正本,统一社会信用代码:92420104MA4JCGBT8F,声明作废。 遗失声明 武汉御养康医药科技有限公司遗失公章、合同章、发票章、财务章、法人章各一枚,声明作废。	遗失声明 武汉恒泰嘉美农业发展有限公司遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。 遗失声明 武汉铭鼎创新网络科技有限公司(代码:914201053033433180)遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。 遗失声明 普急救援科技(湖北)有限公司遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。 遗失声明 武汉其士空间装饰工程有限公司(914201053033433180)遗失公章,声明作废。 遗失声明 湖北山峰文化传媒有限公司遗失公章、财务章、张勇峰法人章,声明作废。 遗失声明 仙桃市未来荟建筑材料有限公司,遗失公章、财务章、法人章、合同章,声明作废。
---	--	---	--	--