

金台视线·关注小区物业服务④

管好用好住宅专项维修资金

本报记者 郑智文 王蓀欣

随着部分住宅楼逐渐老化,维修成了居民关心的大问题。有居民找到物业公司要求维修,物业公司却表示,住宅楼房公共部位和共用设施、设备的维修应当使用住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金,被称为房屋的“养老金”。不过,有不少读者反映,住宅专项维修资金申请门槛高、手续繁杂,存在使用不顺畅、收支不透明等问题。

住宅专项维修资金支取门槛高、合理使用难

前不久,河北廊坊市民刘先生因为拖欠物业费,被物业公司告上法庭。刘先生很不服气:“2011年我家房子漏水,墙面、顶棚多处污损,存放在房间、阳台的家具、货物等也被浸泡,损失巨大。此后,几乎年年都漏雨。我多次要求物业公司维修,但一直都没修好。物业公司服务不到位,我才不愿交物业费。”

物业公司则表示,刘先生居住的顶楼夏季暴雨时经常漏雨,是因为小区原有设计缺陷导致。物业公司曾在职责范围内予以维修,但因为漏雨比较严重,需要申请维修资金大修。不过,申请了几次,均因为各种障碍没申请下来,因此未能彻底有效解决漏雨问题,并非物业公司失职。

最终,法院认为,虽然顶楼漏雨主要是房屋结构缺陷造成,但多年来未彻底解决,也属于物业公司服务质量瑕疵,酌定刘先生的物业费按70%计算。

据2008年实施的《住宅专项维修资金管理办法》,住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用,所有权人决策、政府监督的原则。民法典中明确规定,建筑物及其附属

设施的维修资金,属于业主共有;其使用应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并需参与表决的专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。有不少读者、网友反映,维修资金支取门槛高、合理使用难,没有发挥应有的保障作用。

去年,福建福州市民李先生曾向所在小区物业求助:自己所在楼栋的电梯坏了,买房时已经交了一笔维修资金,能不能申请使用?但李先生发现,这是一项十分繁琐的事情。“使用住宅专项维修资金需要征得大部分业主签字同意才能申请,但不少业主认为这是自家房子的维修资金,不同意动用。物业公司也觉得申请过程太麻烦,找各种借口不让我们申请。”李先生说。

中国社会科学院财经战略研究院城市与房地产经济研究室主任李超认为,住宅专项维修资金使用难主要有几个方面原因:一是流程手续问题,维修资金的申请审批流程较长,如有某个环节出问题则会耽误支取使用进程;二是使用范围问题,维修资金主要用于小区的公共部位和共用设施、设备的维修养护;三是信息不对称问题,物业服务是典型的委托代理关系,在监管不力的情况下,个别小区就会出现维修资金被滥用的现象,同时也会增加住建部门审批的严格程度。”

物业费与住宅专项维修资金使用范围不同

“明明交了物业费,为什么还要使用维修资金?”在采访中,不少居民都对住宅专项维修资金表示不知道、不了解。两者到底有什么区别呢?

“物业费和住宅专项维修资金的区别主要体现在使用范围上。”吉林卓行律师事务

所执业律师叶英泽说,物业费是指物业管理人提供物业服务,接受物业服务的业主根据物业服务合同应支付的费用,主要范围是用于物业共用部位及共用设施设备的使用、管理和维护,比如日常卫生清洁、安保秩序、绿化养护及其他设施的日常运行保养等。而维修资金则专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,范围一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面等。

“维修资金的所有权是全体业主,而物业费的所有权是物业公司。维修资金并不包含在物业服务费中。”叶英泽说,按照《住宅专项维修资金管理办法》的有关规定,业委会应开立住宅专项维修资金账户,并接受有关部门的监督。

不过,在实际中,由于很多小区没有成立业委会,存在无人组织的情况,维修资金仍然处于主管部门代管的状态。湖北襄阳市一位业主就表示,楼顶公共区域漏水拖了两年多,大部分业主都同意动用维修资金,但由于业委会一直在换届过程中,新的业委会迟迟没能成立,导致维修资金一直无法申请使用。

即使成立了业委会,维修资金转由业委会管理,其使用同样是个难题。有的小区设定了高额的支取门槛,需要达到一定金额才能启动;有的业委会觉得维修金额太大,担心维修资金难以以为继,不同意使用。厦门市一小区业主反映,楼栋需要更换电梯和大门,本来应该使用维修资金,却被业委会以申请流程复杂、达不到支取门槛为由拒绝,让业主们自行筹集。

在申请使用维修资金的过程中,使用方案是否合理也是业主高度关注的问题之一。“有的物业公司提出使用方案时会提高维修报价,如果对材料、人工等价格不够了解,就会花冤枉钱。”刘先生是东北某小区的业委会委员,前段时间,小区部分电梯需要更新维修,征得业主同意后,计划动用维修资金。然而,在报价阶段,有业主指出了物业公司报价虚高的问题,经过反复协商沟

通,每部电梯维修费用在不降低维修标准的情况下,由6万多元降至4万多元。“小区维修十几部电梯相当于省了20多万元,这维修资金都是咱自己交的,得用在刀刃上。”刘先生说。

合理简化住宅专项维修资金使用流程

针对维修资金使用难问题,有社区书记坦言,社区内的一个小区维修资金积累了2000多万元,但一直未使用,“一个重要原因就是使用维修资金要组织召开全体业主大会,但对于超大规模小区,几乎不可能。”在采访中,不少读者都建议应合理简化维修资金的使用流程,健全完善便利业主使用机制。

对此,李超认为,简化申请审批流程和加强监管需要齐头并进:“申请事由符合维修资金的使用条件,并且业主征求意见符合规范的应该给予认可,进一步简化申请审批流程。此外,根据维修质量和业主满意度建立住宅专项维修资金全流程监管制度和黑白名单制度,对进入白名单的物业公司,在后续维修资金的支取使用上开辟绿色通道。”

目前,在全国多地已出台的地方性住宅专项维修资金管理办法中,大多数管理办法对紧急情况下的维修资金使用做了明确说明。吉林省在2022年出台的《吉林省住宅专项维修资金管理办法》中提出,物业保修期满后,发生楼体外立面有脱落危险等严重危及人身、房屋安全等紧急情况,需要立即使用维修资金的,由业主委员会或者居民委员会提出应急使用方案,也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案,经业主委员会或者居民委员会同意,向物业行政主管部门书面提出资金使用申请。

据深圳市发布的《深圳市物业专项维修资金管理规定》,一旦遇到天台或外墙严重渗漏,电梯冲顶或蹲底(坠落)、消防、用水用电等突发重大安全隐患时,物业公司应紧急处置,事后告知业委会进行确认,即可支取应急维修资金。目前,北京、重庆、成都等城市均增设了使用维修资金的应急通道。

对于维修资金账目不透明、投票真实性存疑等问题,多地开展“线上+线下”多渠道推进的有益尝试。成都开启维修资金“线上+线下”全平台晒账新模式,在线上为市民开通维修资金查询通道,在线下则是专户管理银行派遣员工进入小区张贴海报,对小区上年度维修资金余额、使用明细等进行公示。在北京部分小区,业主表决使用管理维修资金,已不再使用纸质投票,而是通过业主输入姓名和身份证号码实名认证过的手机APP进行投票。

“维修资金的使用事关小区居民的获得感、幸福感,监管环节决不能有丝毫松懈。”山东潍坊市读者夏燕萍建议,应当建立健全维修资金使用评价机制,引入第三方审计单位、专业社会组织、行业协会等,对维修资金使用情况开展全过程评价,并梳理出使用过程中存在的薄弱点,提出相关整改建议,确保维修资金的管理使用规范、透明、高效。

版式设计:汪哲平

身边事

合力清理入侵物种“一枝黄花”

最近,我在安徽马鞍山、芜湖等地路过时,发现路边有很多“加拿大一枝黄花”(以下简称“一枝黄花”),尤其是一些农田、荒地到处都是“一枝黄花”,黄澄澄一大片(见下图)。

“一枝黄花”是外来入侵物种,繁殖力强、适应性广,能大量吸收养分,导致周围植物逐渐死亡,对生物多样性构成严重威胁。

今年初,我发现“一枝黄花”后就和镇政府联系过。镇政府很重视,从今年春天到现在用割草机清理了3次。但最近又长出来很多。我发现,不少村民都不认识“一枝黄花”,也不了解其危害,没有及时清理房前屋后、田间地头的“一枝黄花”,不能斩草除根。建议有关部门在加大力度清理“一枝黄花”的同时,也要注意调动村民的积极性,发动群众一起清理,集合大家的力量彻底清除“一枝黄花”。

安徽马鞍山市 江宁



建议

加强儿童用品网店质量监管工作

近年来,电商平台的儿童用品因款式多、价格低、送货上门等特色,受到不少消费者青睐,但屡屡曝出质量问题。

儿童用品安全容不得丝毫马虎,建议加强销售儿童用品网店的监管工作。首先要压实平台、渠道的责任。电商平台应加强对网售儿童用品质量安全的审核,提高售卖准入门槛、严守质量关口,严控“以次充好”或“刷单炒信”等行为。其次,完善举报机制、畅通维权渠道,切实维护消费者的合法权益,及时下架存在质量安全问题的儿童用品,并严肃处理涉案商家。此外,对社会关注高的新型“网红”玩具、危险文具用品、儿童化妆品等开展重点抽检,及时查处销售不合格商品等违法行为,牢牢守住儿童用品质量红线,保障少年儿童健康安全成长。

北京朝阳区 于心

重视培养古树保护人才

古树名木被称为“绿色活化石”,具有重要的生态、历史、文化、科研、景观和经济价值。古树由于生长时间长,长势较弱,易招病害,需要更加专业的养护。

目前,很多地方都在寻找散落在民间的古树名木,对濒危的古树名木进行会诊把脉,根据其生长情况养护复壮。但笔者调查发现,古树名木的管护单位有村委会、镇政府、街道办事处、景区管委会等部门,且都是非专业绿化养护单位,普遍缺少专业养护人才。建议重视培养地方古树保护技术人才,提升古树保护的专业化、职业化程度,以进一步保护好古树名木。

人民网“领导留言板”网友 秦先生

整治滥用远光灯行为

我因工作原因经常开车出行,发现有一些司机即使是在照明良好的道路,不管会车与否,仍随意开远光灯,严重影响行车安全。

建议一是加大正确使用远光灯的宣传力度;二是进行专项整治,组织警力对滥用远光灯行为进行查处;三是利用现有电子抓拍设备,加强对滥用远光灯的识别及处理;四是加大对违规改装车灯行为的监管力度。

内蒙古呼和浩特市 尹健

征集

人民日报读者来信版和人民网“领导留言板”联合开展2023年度群众急难愁盼问题征集活动,请读者提供线索,提出意见建议。

邮箱:rmrbdzlx@126.com
传真:(010)65368495



(曾宇昕参与采写)

百姓关注

农村地区酒驾问题不容忽视

本报记者 张天培

近日,河南漯河市读者王秀根来信反映,在农村地区,特别是偏远农村,酒驾问题相当严重。“部分农村驾驶员抱着侥幸心理,认为对交管部门不会到农村来查酒驾,而自己又对农村道路熟悉,一般不会有事,因酒驾导致车毁人亡的事故屡见不鲜。”王秀根建议,有关部门应采取更强有力的措施,严查农村酒驾等交通违法行为,确保人民群众的生命财产安全。

据了解,自“醉驾入刑”实施以来,执法、司法机关不断加大对酒驾醉驾的查纠和惩处力度,持续开展公众宣传教育,酒后驾车现象大为改观。然而,当前我国农村地区处于机动化快速发展期,酒后驾驶交通事故呈现多发态势。

“近年来,农村酒驾醉驾治理不断出现

一些新情况、新问题。”公安部道路交通安全研究中心法规部副研究员赵司聪介绍,农村地区酒驾醉驾案件具有比较明显的聚集性、时段性,农村红白喜事、集市庙会、民俗活动期间都是酒驾醉驾案件的高发时段。“从时间分布看,在农村地区,将近一半的酒驾醉驾事故发生于19时至24时,该时段内事故起数占全天的46.8%,死亡人数占全天的48.7%。”赵司聪说,由于农村地区道路及基础设施条件不足,驾驶人夜间视线不良,注意力减弱,对周围环境的判断能力下降,晚间酒驾醉驾行为更容易引发交通事故。

此外,在农村酒驾醉驾车辆类型中,二、三轮摩托车的数量偏多,且常常伴有驾驶不符合安全标准的车辆上路、非法改装车辆、驾乘人员不戴安全头盔等其他交通违法行为。

有读者认为,导致农村地区酒驾醉驾行为高发频发的主要原因,一是农村汽车、摩托车大幅增加,同时受到酒文化的影响,农村地区酒驾醉驾发生概率也随之增加;二是有的农村居民交通安全意识、法治意识不强,部分驾驶人甚至认为二、三轮摩托车不属于机动车,酒后在村庄、乡镇道路上短途驾驶不属于酒驾醉驾行为;三是部分农村地区地广人稀,道路线点多,警力覆盖率与城市道路差距较大,部分农村驾驶人仍存侥幸心理,冒险酒后驾驶。

与此同时,农村道路车流较为稀少,驾驶人如因酒驾醉驾行为发生交通事故,有时难以被及时发现、救援,甚至可能造成二次事故。因此,赵司聪建议,必须进一步加强农村地区酒驾醉驾治理力度,从“打”

“防”“治”三个方面着手,综合施策、久久为功。

着眼“打”。各地公安机关交通管理部门要继续加强农村地区酒驾醉驾查处力度,切实做到执法必严、违法必究,继续保持高压严管态势。针对婚丧嫁娶、民俗活动等时间节点,针对农村常见摩托车、拖拉机、小微面包车等重点车辆,科学部署勤务,组织执法小分队、机动队,延伸管控触角。

着手“防”。酒驾醉驾预防要从根本上提高群众安全意识、法治意识。各地公安机关交通管理部门要注重创新宣传教育等常态化工作方式,加强农村地区交通安全宣传工作力度,一方面要利用传统节日、集市等人员相对聚集的时间、场合,集中开展酒驾醉驾宣传教育活动;另一方面也要多管齐下,采取案例展示、新媒体联动等普法方式,提高宣传效果,使农村居民切实认识到酒驾醉驾行为的危害,营造全社会自觉抵制酒驾的氛围。

着力“治”。农村地区酒驾醉驾治理难度大,单打独斗难以扭转酒驾醉驾高发态势。各地要加强社会共治共建、综合治理,乡镇党委政府要提高重视程度,积极发挥村委会等基层组织作用,用好乡规民约,鼓励开展创建“零酒驾”乡村、“零酒驾”乡镇行动,通过示范引领,以点带面,在各地形成良好的交通安全文明风尚。