

金台视线

怎样管好用好住房“养老钱”

——河北廊坊市一小区使用住宅专项维修资金引发的话题

本报记者 孙立权 赵兵 向子丰 邵玉姿

住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)被称为房屋的“养老钱”,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和更新、改造的资金。

维修资金制度自上世纪90年代建立以来,为保障居民住房安全发挥了重要作用。但近段时间,有不少读者、网友反映,在申请、使用、管理维修资金过程中,还存在申请难通过“不好用”、监管有漏洞“没用好”等问题。

就维修资金申请、使用、管理中存在的问题,记者赴河北廊坊市香榭里舍小区进行采访。

维修资金使用问题导致小区业主与物业产生矛盾

2023年12月初,记者来到河北廊坊市香榭里舍小区,正遇到小区水管破裂,两名工人挖开埋在地下的水管准备维修。一名住楼里提水的住户说:“自来水管三天两头坏,一环就要停水。”

一栋高层楼外墙墙皮大片脱落,路过的居民说前一天有块墙皮掉下来,砸在车上,“幸好没砸到人”。记者随机走进一栋楼,发现消防器材箱中没有灭火器。“消防部门已经多次警告了,小区消防栓里没有水,一旦发生火灾,非常危险。”一名业主说。

据廊坊经济技术开发区住房和城乡建设局负责人介绍,该小区2011年投入使用,共有11栋楼,“物业公司、业委会和业主之间,七八年来矛盾一直没断过。”

小区前任物业公司为开发商指定,2017年小区成立业委会,2019年4月清退原物业,引入目前的物业公司。“他们刚进来的前半年,服务非常好。”业主梁先生说。

双方矛盾始于维修资金使用问题。2019年夏天,9号楼顶层漏水严重,物业公司申请使用维修资金进行维修。“按照流程,我们找了有资质的防水公司报价,分摊到9号楼150多户,然后上门挨家挨户沟通,用了3个月时间才完成业主签字。”物业项目经理王欢说。

依据住房城乡建设部门提供的数据,9号楼维修屋顶共用维修资金7.4万元。“以前漏水维修,一般是哪漏修哪,一两万块钱足够了。但物业这次把整个屋顶都修了。”梁先生说。有业主怀疑物业公司滥用维修资金。

不久,电梯风波让双方增加了新矛盾。王欢说,2020年10月、11月,维保公司先后建议有两部电梯需要维修,物业做好报价,准备申请维修资金,但业主们不肯签字。12月下旬,河北省特种设备检测机构年检后发出通知,小区3栋高层楼10部电梯均存在不同程度的问题,“建议停运整改”。据此物业公司同一天将10部电梯全部停运,业主只能爬楼梯。

业主们认为“怎么可能10部电梯同时环掉”,要求立刻开通电梯,但不同意动用维修资金;而物业则认为,几台电梯投入年限一样,零件寿命、磨损程度也差不多,“继续运行,安全谁负责?”最后,在住房城乡建设、市场监督管理等部门的协调下,有8部电梯于2021年春节前恢复使用,但另外两部电梯至今仍停在停运中。

“对于电梯维修,我们一直没有签字同意使用维修资金。”一名业主说。开发区住房城乡建设局负责人表示,有5部问题比较严重的电梯使用了维修资金,共17万余元,都是通过应急维修程序申请的。维修费用直到2023年初才从小区相关业主的维修资金中全部拨付完成。“手续是齐全的。”该负责人强调。

申请门槛高、物业怕麻烦,导致维修资金使用率不高

住宅专项维修资金制度建立的初衷是保障住宅建筑安全、保护业主合法权益,何以在实施过程中业主和业主之间、业主和物业之间会产生这么多矛盾?

“维修资金申请使用过程中,最难的就是业主签字环节。”一名住房城乡建设部门工作人员坦言,从他们接触到的案例看,3个月都算是快的,一两年签不下来的也不在少数。

申请使用维修资金需要达到哪些条件?有关部门出台的《住宅专项维修资金管理暂行办法》明确规定了在维修资金划转业主大会管理前,“双2/3”的通过比例——即应由维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主讨论通过。

但在实际生活中,要获得2/3以上业主同意难度不小。除了有些业主难以联系到外,还有一些业主出于自身利益考虑,不同意动

用维修资金。

王欢说,小区9号楼业主表决时,“高层业主还比较配合,一些低层业主就很难说服。他们说顶层漏水,关低层什么事?我们解释了,但仍有业主并不接受。”

针对此类问题,2021年施行的民法典作出相应修改——由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决,参与表决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。

不过,有专家认为,这一表决门槛仍然较高。中山大学政治与公共事务管理学院教授叶林表示:“我国小区治理中居民主体意识还不高。一方面,有的业主由于各种原因不行使表决权,导致一部分投票权被弃置;另一方面,业主们的利益和诉求也并不完全一致,对资金的使用难以达成一致意见。”

除了较高的申请门槛,还有一些问题让维修资金“不好用”。香榭里舍小区5号楼业主刘先生称,多年来他家客厅和阳台一直漏水,物业曾想申请使用维修资金,但发现楼栋里有业主没交维修资金。按照规定,需要补交或至少补上本次维修的分摊费用才能启动表决程序。“本来让业主签字同意就不容易,现在还要补交,更难同意了。”刘先生称。

申请使用维修资金的流程复杂、门槛高,需要投入大量精力做前期准备、沟通说明等工作,这也让一些小区物业因为怕麻烦而不愿意申请。“如果物业不愿意提出使用建议或者方案,业主个人去推动申请流程很难,缺乏完善、高效的途径维护业主的合法权益。”广州大学政府绩效评价研究中心主任周雨说。

公示不够透明、监管存在漏洞,业主对此心存疑虑

在香榭里舍小区,维修资金的使用问题使物业失去业主信任。有小区业主就表示:“电梯坏了当然要修,也可以使用维修资金,但就不是这家物业。”因此,当2023年2月,小区成立新业委会时,上任第一件事就着手重选物业公司。

在使用维修资金的过程中,业主心存疑虑,有的是沟通不畅、信息不透明所导致。按照相关规定,使用维修资金的方案及报价需向业主公示。但在有的小区,公示只是“走过场”,如张贴在小区偏僻角落,与其他通知、广告混在一起等。

还有些地方建立了住宅专项维修资金账户平台,将维修资金分户计算,业主可以随时查询个人账户的余额信息,但只能看到账户余额变动,看不到资金使用明细。

有的是业主对建筑知识了解有限,因不理解而产生误解。一名住房城乡建设部门负责人表示,建筑施工情况不同,施工造价有可能相差很大,如果是紧急情况,施工人员需要加班加点工作,也会相应增加费用,需要更详细的解释和说明。

“维修资金的使用、管理都只有少数人参与,大多数业主要么不关心、要么不知情。在这种情况下,可能存在物业滥用、套用维修资金的违法行为。”周雨说。在现实生活中,物业公司与业委会部分人员相互勾结,伪造签字、虚增项目、虚假招标、抬高造价等乱象并不少见。

2023年5月,内蒙古赤峰市巴林左旗一名业主在人民网“领导留言板”投诉:“物业只做了一点点修缮工作,就告知业主维修资金用完了。钱到底花在哪里了?”当地有关部门在回复中列出了明细:小区东区维修资金165.4万元、利息8.3万元,动用4次,用于“楼道刮大白刷涂料”“更换单元门”“供热管道破裂紧急维修”等项目,共支出154.3万元,剩余19.4万元;小区北区维修资金共164.4万余元、利息5.2万余元,动用1次,“对排水管道、楼顶防水、热力阀门、水泥砖、活动室暖气、井圈井盖进行了维修”,共支出160.5万余元,剩余9.1万元。5次维修用掉了超九成的维修资金,而且“手续齐全,程序规范”,这让业主无法认同。

在采访中,一名从事维修资金管理的有关部门工作人员表示,依据现行管理办法,住宅专项维修资金管理由业委会成立前只负责审核申请材料的完备性、真实性,业委会成立后则从“审核”改为“备案”,均不涉及维修资金使用项目是否合理、预算价格是否偏高或使用过程的监管。但现实是一旦发生维修资金被挪用、滥用的情况,常有业主认为是有关部门监管不力。

北京市物权法学会研究会副会长兼秘书长毕文强表示,目前维修资金后续筹款没有难度,应当长远考虑其使用问题。“如果没有做好监管工作,过度使用意味着维修资金很快就会见底。随着更多小区进入养护期,这一问题未来可能会更明显。”

提高可操作性、可执行性,实现维修资金制度建立初衷

香榭里舍小区业主与物业之间的矛盾,导致小区管理问题丛生,居民生活品质也受到影响。而双方矛盾的根源就在于如何用好维修资金。最重要的是,这一问题并非该小区独有,带有较大程度的普遍性,不能不引起高度重视。

专家建议,有关部门应对法律规定、制度安排、执行情况等各方面做详细调查研究,根据实际情况精准施策,着力提高制度的可操作性、可执行性,有效实现制度初衷。

组织好业主大会和业主委员会,是小区顺利使用维修资金的前提和关键。北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为,维修资金的申请使用与小区管理状况息息相关:“因为申请使用维修资金需要大多数业主投票,如果小区从未召开过业主大会,或者没有组建有力的业委会,那么按照法定流程申请维修资金将会变得困难。”

中国人民大学社会与人口学院副教授李丁建议,一方面要加强对业主的宣传引导,另一方面也要加强小区业委会的建设力度,采用信息技术等完善健全业主投票决策系统,有效激活房屋“养老钱”。

公示制度对于保障业主知情权、保护业主合法权益发挥着重要作用。有专家建议,应制定维修资金使用情况强制公示制度。叶林表示,公示可通过线上和线下双平台进行,方便业主随时了解。住宅专项维修资金账户也要增加项目明细,让业主清楚这笔钱用在哪些地方,确保维修资金使用合理、透明。

为了规避物业通过虚增项目、虚假招标等方式挪用滥用维修资金,一些地方开展了



图为河北廊坊市香榭里舍小区,部分楼栋外墙墙皮脱落严重。 本报记者 向子丰摄
版式设计:沈亦伶

编辑手记

在解难题中践初心

赵兵

楼栋顶层漏水、小区电梯故障、房屋外墙墙皮脱落……随着时间推移,小区住宅和基础设施出现各种小毛病不可避免,如不及时维修处理,就会影响群众的生活,造成种种不便。

住宅专项维修资金制度建立的初衷正是为了保障住宅建筑安全、保护业主合法权益。不过,在现实生活中,住宅专项维修资金存在“不好用”“没用好”等问题,不仅没能发挥应有作用,反而引发矛盾纠纷。

安居才能乐业,群众的美好生活离不开良好的居住环境。如何用好、管好住宅专项维修资金,不仅考验着有关部门、党员干部的执政智慧和为民初心,更是提升城市精细化管理水平、切实为群众办实事解民忧的一道必答题。

调查可见,住宅专项维修资金使用、管理中出现的一些问题,既有制度不够健全完善的原因,也有落地执行过程中,工作作风不够细致、沟通解释不够到位等原因。妥善解决好这一问题,需要相关部门深入调查研究,列

出问题、理清思路、对症下药,实现制度设计初衷。需要站在群众角度看待问题,研究问题,解决问题,让维修资金在为群众解决住房维修方面的实际困难上充分发挥作用。

更重要的是,还需要根据我国实际情况创新办法,提高维修资金的使用效率。目前,一些地方有针对性地开展了探索创新,取得了一些成效,比如发挥政府部门、专业机构的作用,简化申请流程,线上“晒账本”,引入保险机构等,但与群众要求相比,还有一定差距。

在学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育中,广大党员干部以学促干,积极解决群众反映突出的急难愁盼问题。解决住宅专项维修资金难题是一项系统工程,需要各地各部门高效协同、形成合力。期待相关部门和党员、干部在解决实际问题中践初心、担使命,面对工作中的难题,敢于动真碰硬,勇于探索创新,着力解决群众的急难愁盼问题,把惠民生、暖民心、顺民意的工作做到群众心坎上。

建议

农村门牌不可缺失

因为没有精确的地址,网购商品不能精准配送;消防救援人员找不到起火人家;老人夜间发病,救护车不能定位;许久未见的亲戚串门找错门……近些年,由于门牌缺失,给农村经济社会发展和基层治理带来许多不便。

与往日相比,农村地区村落布局结构、公共服务设施以及生产生活环境已发生巨大变化,人们对农村空间精确定位的需求越来越高。在这种背景下,一个村庄仅有村名难以满足日常人流、物流、信息流的沟通,包括门牌等设施都需要规范管理。

农村门牌不可缺失。建议结合正在开展的“乡村著名行动”,由各有关部门联动起来,动态管理好农村门牌,把农村基层治理现代化水平提升至新的高度。

安徽怀宁县 吴良伦

规范标注预包装食品到期时间

我是一名超市店主,在日常工作中经常需要查询商品的保质期。在这个过程中,我发现各个厂家对生产日期的标识位置不固定。有的很小很难找到;有的印在封口处,一旦开封便会损坏;有的因为印刷原因很难看清楚日期……而且保质期的标注根据商品的不同,又不一样,有的标注月份,有的又标注天数。

作为一名经常与食品打交道的店主,每次计算商品到期时间都感觉很不方便,总是容易错看或漏看。不仅如此,许多店里选购商品的顾客,也向我反馈找不到生产日期或不清楚保质期。建议从国家层面出台预包装食品标准规范,清晰明了地标注到期时间,方便超市行业对食品安全和过期食品更快、更高效地自查自纠,同时也方便消费者选用,提升人民群众生活幸福感。

四川成都市 刘云林

宠物销售渠道须加强管理

随着经济社会发展,目前饲养宠物的家庭越来越多,网络上的各种“萌宠”照片也吸引了人们的眼球。于是,许多人通过快捷方便的网络平台来了解宠物、购买宠物。然而,由于宠物销售平台管理不严格,导致了一些乱象出现。例如,有网友反映自己在平台购买的宠物患有疾病,商家却隐瞒不报。还有人在网上预订的宠物品种,与实际收到的不符。除此之外,还有些宠物携带潜在传染病,可能会给主人带来健康隐患。

网络销售平台管理不严让许多不良商家有了可乘之机。建议规范宠物销售渠道,销售平台,严厉打击非法售卖行为,严格审查售卖宠物所需的资质。网络平台也应当负起相应责任,加大对于售卖不健康宠物的惩罚力度,完善关于售卖宠物的交易、质检、归责等环节,保障消费者合法权益,促进宠物销售行业健康发展。

江苏苏州市 张女士

身边事

公共厕所经常关闭

因为工作原因,我经常路过甘肃天水市张家川回族自治县秦水大道,那边已经修建了好几个公共厕所,建好至今有近半年时间。然而,我发现有些公厕至今仍然大门紧锁,没有对公众开放。还有的公共厕所虽然开放,但时间却不固定,有时一整天都大门紧锁,有时只开放半天,过一阵子就关闭了。厕所关闭也不说明原因,也没有张贴管理和维护人员的联系方式。

秦水大道平时人流量不小,特别是对于我们这些在附近工作的人来说,公共厕所是生活必备的公共设施。公共厕所不定期关闭或者长期不开放,不仅给周边群众造成不便,也是对公共资源的浪费。希望已经建好的公共厕所能够保持开放,如需修缮也应向市民说明原因。

人民网“领导留言板”网友 马先生

征集

农历龙年春节将至,人民日报“读者来信”版和人民网“领导留言板”联合推出“春节怎么过,等你来留言”征集活动,请读者提出意见建议。

邮箱:rmrbdzlx@126.com
传真:(010)65368495

