

专项维修资金如何筹足用好？

一些住宅逐渐老化

新华社“新华视点”记者 郑钧天 王优玲

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。

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?

数额少,续交难

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余额超过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