

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?

一些住宅逐渐老化 专项维修资金如何筹足用好



数额少,续交难

建于1998年的上海市黄浦区复苑小区,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。



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。



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,业委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,并加大对相关违法违规行为打击力度。

“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

“摩羯”登陆海南文昌 风力超17级

据新华社电 记者从海南省气象局获悉,今年第11号台风“摩羯”维持17级风力不变(约245公里/小时),持续向海南岛逼近。9月6日11时,台风十级风圈已抵达文昌市龙楼镇,当地狂风骤雨、巨浪翻滚。海南持续发布台风一级预警和风暴潮红色预警,维持防汛防风Ⅰ级应急响应。目前,海南全省已完成人员转移逾41万人,部分市县仍在持续撤离疏散人员。

气象部门预计,9月6日中午到7日中午,海南岛北部沿海将出现150到230厘米的风暴增水,超过当地红色警戒潮位的高潮位。预计海口受风暴潮顶托和强降雨影响,将造成城市严重内涝。

记者从海南省防御“摩羯”台风应急指挥部获悉,为确保人员安全,截至9月6日9时,全省应转人员419323人,已转418275人,海口、临高等地仍在持续转移人员。

目前,海南全省89家A级旅游景区已全部关停,全省多地道路、桥梁、隧道全部实施临时封闭交通管制措施。

9月6日16时20分,“摩羯”在海南省文昌市翁田镇沿海登陆,登陆时风力在17级以上。

目前,海南岛大部地区已经出现大暴雨,部分乡镇有特大暴雨。海南岛北半部陆地伴有13级至16级大风,街道绿化树木已出现倒伏。海南岛部分市县已出现成片停电情况。

海南省气象部门预计,“摩羯”登陆之后将穿过海口、澄迈、临高等市县,9月7日凌晨移入北部湾海面。

记者从南方电网海南电网公司应急指挥中心获悉,超强台风“摩羯”严重影响海南,造成多条线路停电,截至9月6日17时30分,全省受影响电力用户达83万户。

据悉,供电部门已组织7000余人应急队伍,将在条件允许的情况



9月6日,海口市国兴大道的树木被风吹断。

新华社发

下第一时间投入抢修。9月7日若通航条件允许,还将有近万人抢修队伍从广东跨省支援。

“摩羯”带来的高强度、大范围降雨,导致多条供电线路受损,10千伏及以上线路跳闸134条,影响

台区1.13万个。为确保受影响用户及早用电,海南电网公司迅速开展灾情勘查,累计出动抢修人员1450人次,安排车辆445台次快速投入抢修复电工作,目前已恢复供电26万户。

金融监管总局修订发布 《金融机构涉刑案件管理办法》

据新华社电 记者9月6日从国家金融监督管理总局获悉,为进一步完善金融机构涉刑案件管理,严厉打击金融犯罪,金融监管总局近日修订发布了《金融机构涉刑案件管理办法》。

办法对案件的定义、信息报送、机构处置、监管处置、监督管理等方面进行了详细规定。办法强化重大案件处置,紧盯关键事、关键人、关键行为,对金融机构各级负责人案件采取重点监管措施,对重大案件调查、追责问责、案情通报从严要求,切实提高违法违规成本。

办法要求金融机构制定并有效执行案件管理制度,加强重点环节管理,以案为鉴开展警示教育,及时阻断犯罪链条和风险外溢。

金融监管总局表示,办法是全面加强金融监管、持续提升监管有效性的重要举措,金融监管总局将指导行业做好办法贯彻落实工作,提升案件管理质效,促进金融高质量发展。

金融监管总局发文 规范保险公司县域机构 监管统计要求

据新华社电 记者9月6日从国家金融监督管理总局获悉,为规范保险公司县域机构监管统计工作,强化保险公司县域机构监管和风险防控,金融监管总局近日印发《保险公司县域机构统计制度》,规范了相关监管统计要求。

据了解,统计制度明确了保险公司县域机构的统计范围、统计口径和报送要求等。从统计范围和口径看,主要包括保险公司分险种和分渠道的原保险保费收入、赔付支出、满期给付、退保金、保险金额、保单数量、承保人次以及各级分支机构的设立情况和从业人员等。

同时,统计制度要求保险公司应当高度重视县域机构数据填报工作,建立健全数据填报和审核的机制流程,确保数据报送的真实性、准确性、及时性和完整性,并于每月10日前报送上月报表。

金融监管总局表示,下一步,将扎实推进统计制度落地实施工作,指导保险公司及时准确上报相关数据,并加强保险公司县域机构风险的监测分析,持续提升金融监管支局监管能力,做好县域保险监管工作。

我国可重复使用 试验航天器成功着陆

据新华社电 我国在酒泉卫星发射中心成功发射的可重复使用试验航天器,在轨飞行268天后,于9月6日成功返回预定着陆场。此次试验的圆满成功,标志着我国可重复使用航天器技术渐趋成熟,后续可为和平利用太空提供更加便捷、廉价的往返方式。

一箭10星! 我国成功发射 吉利星座03组卫星

据新华社电 9月6日2时30分,我国在太原卫星发射中心使用长征六号运载火箭,成功将吉利星座03组卫星发射升空,10颗卫星顺利进入预定轨道,发射任务获得圆满成功。

这次任务是长征系列运载火箭的第534次飞行。