

七区房屋维修金列“财务报表”，将通过“电子表决”简化使用流程 维修金申用有望走“捷径”

□半岛记者 郭振亮

青岛市于2012年实施维修资金管理制，维修资金实行代为管理方式，市内七区共归集约98.9亿元，申请使用约794万元……6月26日，市住房和城乡建设局物业办副主任刘毅在参与政务网“在线问政”栏目中，详细介绍了市民热议的房屋专项维修资金的基本情况。据介绍，在该项资金的申请过程中，“双三分之二”难题已成为制约房屋专项维修资金申请使用效率的全国性难题，下一步，青岛相关部门将探索研究通过研发电子投票表决系统和相关政策，从“简易表决”方面找出突破口。

■难题 “双三分之二”同意 使用效率难有突破

根据《物权法》和国家、省、市房屋专项维修资金管理有关规定，房屋专项维修资金使用应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

据介绍，房屋专项维修资金属于业主所有，专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不是交给任何管理部门和机构使用的。一旦房屋共用部位和共用设施设备出现问题需要维修的，可以按有关规定申请使用资金进行维修。维修资金的申请使用主体可以是物业服务企业、业主、业主委员会等。按照物业管理的具体使用流程，在物业服务企业制定使用方案后，第二步就是使用方案应当在物业管理区域明显位置公示不少于7日，并经有利害关系的所占面积及户数比例达到三分之二以上的业主同意。

“‘双三分之二’难题已成为制约房屋专项维修资金申请使用效率的全国性难题，目前，国内城市中尚未有突破‘双三分之二’使用

方面的法律法规规定政策和先例。”市住房和城乡建设局物业办副主任刘毅介绍说。

■数据 七区申请使用项目 七年来已达近400个

6月26日，在政务网“在线问政”栏目中，市住房和城乡建设局物业办副主任刘毅公布了自2012年以来，岛城7年左右的时间房屋专项维修资金的“财务情况”。

“青岛市于2012年实施维修资金管理制，维修资金实行代为管理方式，七区共归集约98.9亿元，申请使用约794万元。根据《青岛市房屋专项维修资金管理办法》等有关规定，青岛市建立了一般使用和应急使用两种方式，并建立了相应的工作流程，至今已经完成申请使用项目近400个，近万户业主申请使用了房屋专项维修资金。”

按照相关规定，发生五类紧急情况，属于房屋专项维修资金应急使用的范围：电梯故障经有关部门确定危及人身安全的；外墙墙面有脱落危险、屋顶渗漏等严重影响房屋使用和安全的；排水管道堵塞、漏水影响正常使用的；消防设施损坏，消防部门出具整改通知书的；危及房屋使用安全、影响业主正常生活的其他紧急情况。根据有关规定发生房屋专项维修资金实行代为管理且实施物业管理的，物业服务企业不积极制定并组织实施房屋专项维修资金使用方案行为的，业主可以向所在地的物业管理行政主管部门反映，也可以拨打82658890进行反映。

■破题 采取电子投票表决 提高资金使用效率

“为突破解决这一‘难题’，下

一步我们将探索研究通过研发电子投票表决系统和相关政策，从‘简易表决’方面找出突破口，同时研究优化维修资金使用流程，尽最大努力提高房屋专项维修资金的使用效率。”刘毅介绍说。

有市民提问说：“前段时间看新闻报道，维修资金要分利息，我是2015年交过维修资金，但后来房子不要了，开发商说等有人买，直接让新买房人把钱给我，但拖了1年多也没卖出去，后来2017年去把钱退了。我想问问，我这1万多块钱，在那里放了将近两年时间，如果分利息的话，我还能拿到利息吗，能给补上吗？毕竟放了将近两年呢。要是可以补的话，应该怎么办？”

此外，关于房屋维修资金利息分配方案的问题，刘毅表示，市物业办近期正在加紧调研和推进维修资金利息分配方案和维修资金管理系统的升级、改造工作，相关方案已对市民关心的情况有所考虑，待以上工作推进落地后，将对与市民相关情况类似的房屋专项维修资金利息予以预留，在利息分配过程中，业主可向管理部门申请手工计息并予以返还。

■释疑 归集和申请使用数据 为何相差这么大

针对房屋专项维修资金归集和申请使用的数据，刘毅进一步解释说：“在实行房屋专项维修资金管理制方面，青岛市在全省范围内来说是起步比较晚的，再加上该项资金很大一部分是新房在缴存，就算2012年开始缴存，五年保修期过后，最早也是在2017年开始使用，而且经过五年左右的归集，在2017年开始也只是分批次使用，所以总体来说归集资金和申请使用的数据，在全国来说是属于基本的情况。”

维修资金应急使用范围

- 1、电梯故障经有关部门确定危及人身安全的；
- 2、外墙墙面有脱落危险、屋顶渗漏等严重影响房屋使用和安全的；
- 3、排水管道堵塞、漏水影响正常使用的；
- 4、消防设施损坏，消防部门出具整改通知书的；
- 5、危及房屋使用安全、影响业主正常生活的其他紧急情况。

维修资金使用程序

已实施物业管理

- 1、物业服务企业制定使用方案；
- 2、使用方案应当在物业管理区域明显位置公示不少于7日，并经有利害关系的所占面积及户数比例达到三分之二以上的业主同意；
- 3、物业服务企业将使用方案报房屋专项维修资金管理机构审核；
- 4、房屋专项维修资金管理机构和现场勘察后办理备案手续，并通知专户管理银行将使用方案工程预算资金的70%从物业管理区域单位账中划转至物业服务企业；
- 5、物业服务企业组织实施使用方案；
- 6、工程竣工后，物业服务企业应当邀请房屋所在地的房屋专项维修资金管理机构和街道办事处、相关业主代表对工程质量进行验收，对工程决算有异议的，可以委托专业中介机构对工程造价进行审核，费用计入维修和更新、改造成本；
- 7、经验收合格后，由房屋专项维修资金管理机构和专户管理银行拨付应付费用的剩余款项。

未实施物业管理

未实施物业管理的，由相关业主或业主委员会（社区居委会）按照上述程序办理使用手续。

制图/宁付兴

■相关新闻 老旧电梯维修更换难？问题大都出在这儿

□半岛记者 刘笑笑 报道

本报6月26日讯 26日，市北区人民政府副区长刘文光做客《行风在线》，就城市管理、市场监督管理、综合执法等方面的问题解答市民来电。

拆除违法建筑一直以来都是市北区城市管理工作的重点，刘文光透露，今年1至6月份，市北区共拆除违法建筑近25万平方米，拆违工作取得了显著成效。下一步，市北区政府将对存量违建进行逐步拆除，对新增违建做到看到一处拆除一处，争取在今年内将全区的违建问题进一步解决。

在访谈中，有居民反映聚豪小区电

梯老旧失修问题，刘文光表示，市北区老旧电梯问题比较突出，目前全区正在“服役”的电梯超过7000部，其中经常用于载人作业的有5000多部。而老旧电梯的维修更新问题，需要物业、居民和政府协调解决。刘文光透露，目前，市北区政府出台了相关文件，对于能够维修使用的电梯，政府将提供最高50%的资金扶持；对于必须更换的电梯，政府则提供最高30%的资金扶持。

不过，刘文光也表示，目前市北区一些老旧住宅电梯无法更换，大都受制于业主和物业的缴费比例未能达成一致。针对这一情况，市北区政府也会出面协

调，帮助市民尽快用上安全放心的电梯。

此外，还有居民反映油烟扰民问题。据悉，市北区四部门联合执法，将居民区、商场未设置专用烟道区域及设有专用烟道但与居住层相邻区域划为“禁设区”，禁止在上述三个区域内开设餐饮业。该项“禁令”于2018年11月起正式实施，此后，在“禁设区”内将无法办理新的餐饮业相关许可证件。刘文光表示，在“禁设令”颁布之前已经开业的餐饮，需对油烟等问题进行相应的管控。市北区城市管理部对群众投诉反映绝不手软，一经查实将会得到应有的处罚，直至责令更换业态。

