

市物业专项维修资金管理中心紧急情况应急处理 特事特办 破解“房屋养老金”支取难

记者 宁如娟 通讯员 范志超 实习生 周明娟

8月8日,本报一版刊发的《监管部门打通绿色通道,速解电梯维修难》报道中关于动用物业专项维修资金进行电梯应急维修的内容,引起不少读者关注。

全市物业专项维修资金使用情况如何?为何申请使用物业专项维修资金时会遭遇“使用难”?8月13日,记者带着读者反映的问题,来到市物业专项维修资金管理中心采访。

“房屋养老金”为安居解忧

市物业专项维修资金管理中心主任夏育平介绍,物业专项维修资金是专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金,通俗而言就是“房屋的养老金”,由业主交存,归业主所有。

2006年至今,市本级共有8.9万户住户缴存维修资金,总缴存金额7.67亿元,共划拨维修资金405笔,总划拨金额1000万元。今年以来,我市共划拨维修资金71笔,总划拨金额335万元。

夏育平介绍:“随着早期交付使用的商品房逐渐超出保修期,符合物业专项维修资金使用条件的房屋逐年增多,我市物业专项维修资金使用呈逐年递增趋势。”

从房屋维修类型来看,商品房物业专项维修资金主要用于电梯维修、屋顶防水以及下水管道改造等方面。其中,又以电梯维修居多,使用量占全年总量的70%左右。夏育平解释:“小区新安装电梯的保修期较短,一般自交货起不超过18个月。由于电梯维保公司保养电梯不及时等问题,目前我市各小区的电梯故障率较高。电梯超过保修期后发生故障,可申请使用物业专项维修资金。”

针对小区多发的电梯维修问题,今年4月,市住房和城乡建设局、市市场监督管理局联合下发《关于进一步发挥物业专项维修资金在电梯应急维修和更新作用的通知》,明确电梯应急维修的具体项目部件范围,增加电梯检验检测机构检测内容,加快申请维修资金用于电梯应急维修的速度,及时解决住户出行问题。同时,明确物业服务企业对电梯日常维护和保养的工作职责,改善电梯维保质量。

6月14日,大祥区金鹏嘉苑小区业主委员会向市物业专项维修资金管理中心提出申请:启动电梯应急维修资金对该小区3栋1单元的一台电梯进行维修。当天,该中心即完成现场查勘。6月19日,该业主委员会向市物业专项维修资金管理中心上报商量的维修方案。6月21日,市物业专项维修资金管理中心在小区内张贴应急公告和电梯维修方案,确定该申请



市物业专项维修资金管理中心工作人员在小区内对维修分摊费用进行公示。



工作人员现场勘查申报维修项目是否属实。

项目属于物业专项维修资金应急使用范围,可在确定维修方案后实施维修。7月8日,该中心完成维修资金划拨工作。

“从申请使用维修资金到划拨,整个过程不足一个月,主要得益于业主表决环节的省去,加快了整个工作流程。”夏育平表示。

管理中心“特事特办”提效率

“不少业主感觉物业专项维修资金使用难。其实难的不是申请使用维修资金,而是让受益范围内‘双三分之二’以上的业主同意使用维修资金。”市物业专项维修资金管理中心副主任曾华坦言,小区部分业主对共用部位、共用设施设备维修、更新和改造工作不理解、不支持,导致物业专项维修资金支取难。

《邵阳市物业专项维修资金管理办法》规定,使用物业专项维修资金时,应当经受益范围内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的业主同意。

“两个三分之二以上的指标操作起来比较困难,部分业主参与公共事务的积极性不高,‘事不关己’现象较突出。尤其是部分业主长期不在当地居住,更加不愿意表决。”曾华说,比如

屋顶漏水,当问题出现时,受影响最大的是顶层住户,其他住户感受并不强烈,因此难以达成一致,想要使用物业专项维修资金就较困难。

为此,针对物业专项维修资金使用不畅等问题,市物业专项维修资金管理中心推出了系列措施。当小区共用设施、共用部位出现类似电梯故障危及人身安全、供水供电系统故障等影响居民日常生活的紧急情况时,采取应急处理方式,只需事前告知业主,无需业主表决,让维修工作快速启动。对于一般维修问题,在纸质投票表决的基础上,该中心推出网上投票方式,业主只需输入物业专项维修资金账户等信息,即可完成投票,便于多渠道征集业主意见,加快表决进度。

“作为监管部门,我们的职责是确保物业专项维修资金安全、合理使用。”曾华表示,想要提升物业专项维修资金的使用率,需要多方联动推进。建议没有成立业主委员会的小区要尽快成立业主委员会,实现业主自治;物业服务企业要提高办事效率,当遇到房屋维修等问题时,要及时通过各种渠道通知业主并引导其积极参与其中,争取业主的理解与支持;所在的街道办事处、社区居委会也应履行职责,积极协调,促成业主尽快达成一致意见。

乾道地产设立“乾道地产高考奖学金”和“优秀人才抚育奖” 爱心助学 服务业主

唐翠微

8月19日,社会各界、乾道地产业主及媒体一同参与见证了乾道地产客户服务中心成立暨乾道地产高考奖学金颁奖典礼。

乾道地产成立于2013年,是一家立足本土,专注地产的企业,短短6年时间,公司一直秉承“正道、创新、品牌、效率、超越、共赢”的六大经营理念,现在已经开发九个楼盘。

现在,约有5000户业主选择相信乾道地产。为更好地提升服务质量与客户满意度,该公司成立邵阳首家房地产客户服务中心——乾道地产客户服务中心。中心专设客户调研、投诉受理、品质监管、物业监管、文化活动等多个服务岗位,跨越售前、售中、售后各个环节,打通、整合各个部门资源,为业主提供一站式周到贴心服务。

同时,乾道地产既当追梦者又当圆梦人,为优秀学子锦上添花,专设“乾道地产高考奖学金”和“优秀人才抚育奖”,支持与鼓励莘莘学子以及辛勤抚育学子的广大业主,其中,最高奖项奖金高达50000元。

商品房销售面积下降,开发投资 同比上升

湖南楼市喜忧参半

洪克非

湖南省住建厅、省统计局近日联合发布的《关于2019年上半年湖南省房地产市场形势的通报》(以下简称“通报”)称,今年上半年,湖南省房地产市场继续调整,商品房销售面积下降,土地市场量价齐跌,房地产税收增速、贷款增速双双回落;但房地产开发投资仍然较快增长,市场总体平稳。

该通报显示,1~6月,湖南全省商品房销售面积继续下降,商品房销售面积3566.63万平方米,同比减少6.8%,增速较去年同期回落14.3个百分点,低于全国增速5个百分点,总量、增速在全国排名第9位、第23位。销售金额2164.56亿元,同比增长0.1%,增速较去年同期回落20.4个百分点。但湖南省房价表现基本平稳。1~6月,全省新建商品住宅均价5795元/平方米,全国排名第27位,中部六省末位。

通报称,湖南省会长沙市受经济发展态势好、人口持续大幅净流入等因素影响,住房需求仍然旺盛,但在严格调控政策作用下,销售稳中趋缓。上半年长沙市商品房销售面积944.4万平方米,同比减少5%,增速较去年同期回落5.5个百分点;商品房销售金额799.07亿元,同比增长2.1%,增速较去年同期回落4.9个百分点。

而省内地市中,1~6月,13个市州商品房销售面积2622.23万平方米,同比减少7.3%,增速较去年同期回落17.5个百分点;商品房销售金额1365.49亿元,同比减少1%,增速较去年同期回落30.7个百分点。

湖南省住建厅、省统计局相关人士认为,下半年湖南省商品房销售将小幅下降,三四线城市受今年全省棚改规模、货币化安置规模大幅下降,以及城镇人口增长缓慢等因素影响,市场预期将不断走弱,持币观望现象增多,住房需求比较疲软,楼市或面临一定的调整压力。

(据中国青年报)