

《电梯坏得太久,提维修金太难》后续

维修金怎么用?本报促成5个小区业主与管理者面对面 长沙新政有望年底出台

# 3种模式可望缓解小区“中修难”

电梯坏了,急着修,维修金一时动不了,咋办?维修金存在银行,收益不高,能不能买国债增值?

7月26日上午,在本报组织下,鑫天鑫城、东方新世界、金碧文华等5个小区业委会代表与长沙市维修资金管理中心工作人员面对面坐到一起,就维修金使用等难点问题进行讨论。据该中心副主任张晖透露,今年年底,长沙将出台新的维修资金管理办法(以下简称“新办法”),将针对小区中小修问题出台解决方案。

■记者 王文 实习生 夏小童 尹文秀

## 【业主建议】 “倒1/3理论”、“医保理论”

鑫天鑫城小区业委会、物业公司垫付了20万元把电梯修好了,业委会想申请维修金偿还欠款,但花了8个月时间还没凑齐业主签名。目前,小区普遍存在签字难的问题,“2/3业主签名”成为维修金使用的一道坎。

小区业委会主任任志华提出用“倒1/3理论”替代“2/3业主同意”的做法,就是在使用房屋维修基金时,不动本金,只动利息。在使用利息时,任志华建议,将2/3业主签字同意才能启动物业维修金,改成1/3以下业主签字拒绝就可启动物业维修金。这样以来,电梯、消防栓、水管坏了,可以及时得到维修。

新新家园小区业主代表丁定一建议将物业维修金所得利息按照一定的比例定期返回小区,以“打卡”的形式来处理小区的日常开支,就像我们平时使用的医保卡一样。

湖南万和联合律师事务所资深房产律师王曙建议,小区开设一个常备金专用账户,经过业主大会同意授权,维修金管理中心从维修金专户划出一笔应急维修金,遇到电梯、水管、消防栓坏了,由业委会提取维修金,供电梯等设备及时维修。

## 部门回复

张晖说,鑫天鑫城、新新家园提出的想法很好,该中心也曾与有关部门交流过,但是缺乏法律依据。

## 【业主建议】 阶梯式理财让维修金保值增值

讨论会上,不少代表建议,想办法理财,让维修金保值增值。

鑫天鑫城的业委会主任任志华说:“物业维修金存取办法应根据小区实际运营情况制定。他建议,对维修金使用阶梯理财方案,就是在保证资金安全的情况下,进行理财增值。

金碧文华小区一共缴存了2千万元的维修金,缴存已经5年了,7月5日,小区业委会查询利息,只有82万元。小区业委会代表王崇连说,如果按2009年国债利息,一年就有80万元收益。金碧文华业委会代表王崇连建议,留一部分维修基金用于急用,其他的用来购买国债,将维修金的利润最大化,以供小区公用设施维修之用。

## 部门回复

“阶梯式理财和购买国债不是没有被考虑过,但是根据多方讨论和其他城市的经验表明可行性不高。”张晖说,从2009年开始,房屋维修基金全部以定期的方式存在银行,一年到期后再本息转存。



7月26日,长沙市房地产交易局,业主代表与管理者面对面。 记者 伍霞 摄

## 新政链接

### 3种模式应对小区“中修”

为解决小区公共设施和公用部位的维修,长沙市物业维修资金管理中心提出3种模式,新政有望今年年底出台。

1、对于每年常规维修,由业委会提出使用计划,该中心授权业委会一定额度,一次性拨钱,遇到电梯等需急修,不用经2/3业主签名同意,业委会提取维修金;

2、先用利息,再动用本金,动用资金较小的事件,业委会决定;资金较大的事件处理,还是需在2/3业主同意;

3、应急模式,危及安全的设施设备,请相关资质部门认定,再由业委会申请、管理中心审批动用维修金。目前,该模式还在商讨中,最终定案需等市有关部门审批。

## 律师说法

### 建议开通网上查询维修金

湖南万和联合律师事务所王曙律师指出,只有建立投票机制和公示机制,才能从根本上解决维修金的使用难题。

王曙说,现在普遍通行的上门签字的方法存在诸多现实难题,建议业委会通过手机

投票或者购房密码投票的方式来倾听业主的声音,而对于那些不置可否的业主,则被视为同意提案人的提案。另外,物业维修金的归集和管理应当公开,让每个小区业主通过网络可以随时随地查询物业维修金的动态。

第三届 (湖南) 快乐沙发节

## 清凉暑“价”裸到底

# 顶级奢华沙发品鉴会 特色篇

时间: 7月29日—31日 地点: 井湾子家居广场

除了爱人 除了钻石 还有谁值得您珍爱一生?

款式新奇,个性张扬,标新立异的特色沙发 给您带来艺术而般的感官享受  
天然本色的木质: 古朴简约的藤质, 柔软温暖的布艺  
特色沙发, 凝聚着历史沉淀, 透露出文化气息  
带上家人与朋友, 即可感受这种文化气息, 即可在夏日约会特色沙发 我在井湾子等您……

### 主题活动

- 快乐沙发节, 不买家具也送“礼”
- 顶级奢华沙发品鉴会, 夏日避暑乘凉好去处
- 暑“价”大比拼, 看谁“裸”得狠, 品牌家具最低至1折
- 喜迎沙发节, 卖场大联欢, 购沙发直返现金6%
- “激情盛夏 刮出来的清凉”刮刮卡返现活动
- 公开承诺: 万款商品全市最低价, 差价3倍返还

地址: 长沙市韶山路777号井湾子家居广场

服务热线: 0731-82903999, 88272188

网址: www.jwzjgc.com