物业维修资金怎么交?怎么用?长沙立法听证,听证代表会场热议

“一次性表决破解维修金使用难”

■记者 曾力力
实习生 江思艳 戴怡荣 廖玉姣

维修资金到底该什么时候交合适?一次性表决要管多久?应急维修钱由哪方来管?

10月30日，长沙市政府法制办就《长沙市物业专项维修资金管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)立法举行了听证会,业主、物业及专家学者等方面代表10名、旁听代表12名参加听证并发表意见。

维修资金什么时候交合适?

《办法》规定:预售商品房预告登记时购房人交存首期物业专项维修资金，房地产开发企业不得代收首期物业专项维修资金，建设单位在房屋初始登记前交存首期物业专项维修资金。

争论:代表蒙正国认为,维修资金的交存时点应该是预告登记6个月办理。“既考虑购房者的实际困难，又给维修资金的交纳明确具体时限。”

业主代表黄定都同时也是本报记者，他表示,“在房产证下来之后再交，能缓解大多数购房者的资金压力。”

来自长沙市委党校的金立槟代表也表示,“在办理房屋预告登记时缴纳,这个时间太靠前。就像订套西装，我就得把西装缝个扣子甚至干洗的钱都要先交了。”

而来自长沙市物业维修资金管理中心的张晖代表则认为要“早交”。设在办理预售登记时,主要是保证将资金归集到位。很多业主并不急于收房，导致物业维修资金的拖延、无法归集,给业主正常分担带来一定影响。

一次性表决破解签名难

《办法》规定:同一物业管理区域内全体业主受益，单项物业维修和更新、改造项目费用在一万元以下的项目，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的业主同意实行一次性表决的方式使用物业专项维修资金，同时规定一次性表决的期限为五年，使用资金总金额不得超过缴存资金总额的百分之五。

争论:屋顶漏水、承重墙开裂、电梯闹脾气……这些都是物业维修资金的维修范围，可动用这笔资金必须要征得“双2/3签名”,有时急着要维修却找不到那么多业主签名。《办法》创新性推出了“一次性表决模式”。

对此,10名陈述人中有9人表示赞成。只有来自开福区的代表刘岳表示，长沙的新建小区入住率普遍比较低,“一次性表决模式”在实际操作中是不现实的。

虽然都赞成，但多数代表却对“一万元以下”和“五年”有不同看法。大家普遍认为“一万元以下,数额太低,可以设定为三万元。”“一次性表决两年时限比较合适。”孔志周代表说。“应改为不得超过业主委员会的任期。”王冰代表说。

“一次性表决,应该设立终止否决权,能够有一个修正机制。”黄定都代表表示。

“应急维修”应对紧急情况

《办法》规定:应急维修情形包括电梯故障危及人身安全,消防、电力、供水、供气功能故障或部分设备损坏严重等重大安全隐患,屋面、外墙防水局部损坏、渗透严重,楼体单侧外墙饰面脱落、玻璃幕墙炸裂危及人身安全等五类危及人身安全和房屋使用安全的紧急情况。

争论:对于《办法》中“应急维修”规定，大多数代表都表示“赞同”。但也提出了不少细化意见。张晖代表说，办法应明确规定费用可以直接从维修资金列支，并核化情形，对程序进行规范。“是不是应急维修?应该由相关行业、市级部门来检测和鉴定。”吴中易代表说。

维修金

10月30日,立法听证会现场。 记者 范远志 摄

观察

维修资金要避免公权力过分介入

长沙某小区物业公司动用了维修资金修了几次电梯,业主刘先生说,直到修好后他才知道。对此,他有些担忧:“口子开了,钱可能会被乱用。”

长期以来,业主“双2/3签名”(要经过住宅专项维修资金列支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讨论通过使用建议)被认为是让物业维修资金难以发挥作用的关键。征求意见稿提出了“一次性表决模式”与“应急维修”。这样就极大减少了双2/3业主签字的次数,破解签名难。

但这也是本次听证会最大争论所在，现实可行性和业主合法权益保障之间仍存在争议。

听证会代表孔志周、金立槟等人认为在加快应急的情况下,要避免公权力过分介入,“钱是业主的钱,应当由业委会来决定。”但政府方听证代表张晖、王冰等表示,业委会不具备法人资格,如果政府不介入,那么应急则成为空谈,在实际操作过程中应急决定确认权应交由建设部门掌控。

有不愿透露姓名的专家告诉记者,实际上,这就是和业委会在争夺应急的掌控权。

■记者 黄定都

互动

如果你对维修资金管理有意见和建议,请拨打本报新闻热线0731—84326110或@三湘都市报。

历程

长沙“房屋养老金”交了10年,80亿元在账

物业专项维修资金俗称“房屋养老金”。2002年5月开始,长沙市为了确保商品房使用安全,及时建立起了首期维修资金。2009年,为了防止物业专项维修资金被占有或挪用,长沙市开始实行由房屋买受人到银行自行缴纳的方式,使集中归集的维修资金归属于各个商品房物业项目的全体业主所有,专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修。

据统计,目前长沙共有2000多个小区,有80亿元“房屋养老钱”趴在银行账户上。