公共收益纳入专项维修基金 资金续筹保障安全透明高效

房屋“养老金”如何用得好不断流

■ 海州丽园改造的智能化门禁 资料照片

地方立法关注住宅物业管理

社会治理，是国家治理体系和治理能力的重要组成部分。

目前，《上海市街道办事处条例》《上海市实施村委会组织法办法》《上海市村委会选举办法》《上海市居委会工作条例》《上海市住宅物业管理规定》等法规，搭建起基层治理的整体法治框架。

“十三五”期间，申城地方立法特别关注住宅物业管理。目前，申城有业主委员会7200多个，运作较为规范的占15%，矛盾突出的占15%，其余处于维持状态。现行《上海市住宅物业管理规定》实施效果与预想有差距，在厘清部门责任边界、发挥业委会作用、续筹物业管理费和专项维修基金方面存在问题。为此，抓紧修改地方法规，支持居委会下设环境和物业管理委员会，支持居委会成员兼任业委会成员，支持老旧小区依托居委会实行自治管理，优化物业管理顶层设计。

首席记者 **姚丽萍**

焦点

首席记者
姚丽萍

目前，申城1.2万多个住宅小区中，实施物业管理的住宅小区超过1万个，覆盖率近97%。

维修基金，就好比房屋的养老金。伴随申城商品住宅小区普遍进入15年大修期，动用维修基金的需求持续增长，一些小区维修基金余额已低于30%的法定续筹金额标准。今天，黄浦区“半淞治家论坛”关注小区物业管理热点问题。房屋养老金如何用得好不断流？记者就此展开采访。

16字规则
会用善用管理出效益

在申城，当越来越多的小区进入房屋大修期，电梯更新、墙面维修，处处都少不了支出维修基金。对不少业委会而言，用钱，都是一个难免棘手的问题，会用善用，还真考验业委会的水平——毕竟，好钢用在刀刃上，维护小区品质，房屋保值增值，才有可能。

业主委员会为业主掌管着数额巨大的维修金，业委会主任责任重大。小区物业管理，好钢要用在刀刃上，什么是“刀刃”？就是能解决居民实际生活问题的项目。业委会要恪尽职守，黄浦新苑业委会主任裘可忠提出了“十六字”规则——监督物业、管好钱财、服务业主、办好实事。凡小区里损害业主利益的情形，一律坚决抵制。一段时间里，业委会发现保洁公司报出的保洁员工人数大于实际，“吃空饷”，不允许，但小区环境要改善，该支出还是要支出。裘主任想出好办法，保洁工资总额不变，“吃空饷”的去除，多出的工资用于奖励敬业员工，激发劳动者积极性。一个月后，小区环境面貌焕然一新，业主们交口称赞。“十六字”规则，也成为黄浦新苑左邻右舍业委会联谊会共同分享的“经验谈”。黄浦新苑业委会，急业主所急，解业主所难，维护家园品质。裘可忠，也因此成为颇受业主信任的“权益代言人”。

30%底线
维修基金续筹不将就

金中苑小区建成使用18年，小区里有两幢高层，分别为24层、25层。有两件事让业委会很不安。一是，电梯老旧不堪重负；二是，维修基金日益接近30%续筹临界线。

“电梯更换费用原本就出自维修基金，我们打算把筹款更换电梯和续筹维修基金两件事一起做。”金中苑业委会副主任蒋万富说。

今年3月15日，金中苑业委会向全体业主发出第一份公告，说明更换电梯和续筹维修资金的动议。4月20日，第二次公告，说明筹款方案。4月29日，业委会在小区也召开政策咨询会，请街道房办、自治办、居委会、律师为业主们释疑解惑。5月18日，业主大会投票表决，发出361张票，收回161张，赞成121票，反对38票。依据小区议事规则，未收回票视为同意，续筹维修基金的赞成率达到89%。“目前筹款顺利进行中，能有这么高的赞成率，在于公开透明的决策过程，让业主充分知晓为什么这么做、怎么做。”蒋万富说。

目前，申城商品住宅小区维修基金面临的共同课题是：续筹，如何守住“30%法定底线”。

当专项维修基金余额不足首期筹集金额的30%时，业主应当按照国家和本市的规定、管理规约和业主大会的决定，及时续筹专项维修基金。启动续筹程序，关键一步是，业主大会作出决定。但市人大常委会的一项执法检查表明，实际操作中，专项维修基金续筹难，一个重要原因是——业主大会难以作出决定启动续筹。

为啥业主大会难以作出续筹决定？一个关键原因还在于：业委会的素质。对于“小区善治”，业委会的作用不言而喻。作为业主大会的执行机构，业委会在小区管理中负有重要责任，业委会的管理能力，很大程度上体现为“管钱的能力”。执法检查表明，部分业委会过度惜用专项维修基金，认为不用就是成绩，不用就会减少纠纷，乃至影响房屋的正常维修；部分小区高估冒算，利用将工程项目化整为零的方式滥用专项维修基金；还有部分小区本身专项维修基金不充裕，业委会不了解小区设施实际状况，使用资金缺乏统筹考虑，导致要用、急用时，没钱。

为此，执法检查建议——提高业委会的管理能力，行政管理部门要加强业务指导，包括对维修基金续筹的指导，以便守住“30%底线”，保障住宅小区平稳运行。

50%收益
流动资金补充看长效

去年，海州丽园小区改造了大门，小区开始全封闭式管理，智能化门禁系统只认牌照不认人，驾车业主凭身份证、驾驶证、房产证到物业登记车牌输入电脑，非业主车辆进小区需在门卫登记。

依据业主大会决议，小区业主车辆地面停车，每户第一辆车每天12元，第二辆每天15元；访客1小时内免费，3小时内10元，6小时内20元，12小时30元。“车位有限，我们不鼓励访客车辆在小区过夜。自从启用智能化门禁系统后，保安只管秩序，不再管车辆人工收费，堵上了管理漏洞，不但停车有序，停车收益也翻了一番。”海州丽园业委会主任严永福说，智能化门禁启用后，停车收费可补充进入维修基金的数额从过去每年6–7万增至如今的13–14万元。

维修基金，就好比一个“蓄水池”，流水不腐，资金流依法合规流动起来，有进有出，收支平衡，才是安全的。让“蓄水池”不枯竭，申城探索了多重方式，在法定续筹、日常续筹之外，公共收益补充，也是一种极为重要的长效补充机制。

事实上，依据物业管理立法规定和政府规章，小区应将不低于50%的公共收益纳入维修基金，但执行效果并不理想。小区公共收益账目不透明、不及时公布、不按照规定纳入专项维修基金的情况，时有发生。“保障50%公共收益源源不断纳入维修基金，开源节流之外，公开透明合法合规也是必须，所有公共收益收支不但要公示，使用规则更要经过业主大会表决。”严永福说，“小区停车收益的50%纳入维修基金，还有50%用于物业公司日常运行，就是通过业主大会表决的。”

海州丽园保障“源头活水”的经验，值得借鉴。对更多小区来说，如何促进公共收益依法纳入专项维修基金，保障维修基金使用和续筹安全？一种思路是，市住房管理部门将加强管理，加大物业使用领域信用信息管理力度，对未按照规定将公共收益纳入维修基金的物业服务企业和项目经理予以记分处理；对于业主未按照业主大会决定续筹的，经过行政部门送达整改通知书仍不整改，纳入本市公共信用信息平台。同时，对市民普遍关注的维修基金、公共收益管理状况，住房行政管理部门还应开展专项检查，提高小区管理的透明度；在有条件的小区，还要积极推行专业单位向物业服务企业购买服务，提高住宅小区专用设施设备服务管理，以及应急突发事件处置的水平和效率。

记者手记

一分价钱一分货

近两年里，黄浦区半淞园街道金中苑小区、海州丽园小区通过业主大会表决成功调整物业管理费。广大业主接受物业费上调，是基于共识——一味低价，不能让小区保值增值，物业管理费也要随行就市，该涨就涨。

申城商品住宅小区物业管理的质量和价格，现状如何？一边是，物业管理成本不断上升；一边是，现有收费标准偏低。物业服务费上涨困难，尤其是在一些建造年代早、管理规模小的商品住宅小区，物业企业运行压力更大，收支难平衡，企业往往通过降低用工成本来维持运营，引发业主不满，拒付物业管理费，小区运行由此陷入恶性循环。

破解困境，指责抱怨，毫无裨益。不妨先看几笔账。2005年，市物价局、市房地局出台《上海市住宅物业分等服务标准》，当年，申城最低工资标准为690元/人·月，至2015年则为2020元/人·月，为前者的2.93倍。2005年，中心城区规模为1万、3万、5万平方米的小区，物业费多层在0.8–1.4元/平方米·月，高层在1.2–1.8元/平方米·月；当年物业用工成本与物耗、能耗比约为61%:39%；目前，这一比例在1万、3万、5万平方米的小区已分别变更为88.26%:11.74%、84.58%:15.42%、80.39%:19.61%。这意味着，人工成本上升了，服务质量下降了。

数据尴尬，却是现实。小区没有好管家，物业迟早贬值；企业利润和业主权益，看似矛盾体，实则利益共同体。如何建立协商定价机制，提升物业服务收支透明度，维护业主与物业公司双方的合法权益，让“质价相符”成为申城商品住宅小区物业管理的新常态？这，需要职能部门的关注，更需要有序、有效的社区自治。而无论协商机制如何，一个朴素的真理却是：一分价钱一分货。 **姚丽萍**