

《上海市住宅物业管理规定》执法检查报告今提交市人大常委会审议

“房屋养老金”守住30%底线



本报记者
姚丽萍

目前，申城实施物业管理的住宅小区约 1.06 万个，面积 5.97 亿平方米，覆盖率为 96.6%。

维修资金，就好比房屋的养老金。随着住宅使用年限不断加长，动用维修资金的需求不断增长，一些住宅小区维修资金余额已经低于 30% 的法定续筹金额标准。

“房屋养老金”的使用和筹集，存在哪些突出问题，如何破解？今天，《上海市住宅物业管理规定》执法检查报告提交市十四届人大常委会第 33 次会议审议。



■ 随着住宅使用年限不断加长，动用维修资金的需求不断增长

杨建正 摄

物业管理

“2/3”后仍有尴尬

曾经，“2/3 尴尬”是小区物业管理维修资金使用中的一个难题。

雷雨季节，小区的避雷针坏了；顶楼业主的屋顶忽然漏水……火烧眉毛，赶紧修吧！可是，依照当时法规，专项维修资金使用和续筹方案的决定，必须经过物业管理区域全体业主所持投票权 2/3 以上通过。

既然“2/3”导致如此低效率，立法就应该设定“强制维修”——当小区物业被损坏，对小区公共安全造成直接或者潜在威胁，需要动用维修资金紧急维修时，不必拘泥于“2/3”。

为此，2010 年住宅物业管理规定修订后明确——对于电梯水泵故障、消防设施损坏、屋顶外墙渗漏等情形，设置了紧急维修流程，以免动用“维修资金”再遇“2/3 尴尬”。

小区里，一旦发生紧急维修事项，依据法定流程，由物业公司制定方案，报业委会审核后维修；因此，业委会的决策能力在很大程度上决定了能否尽快排除安全隐患。

与此同时，如果不能按照规定流程实施维修或更新改造，区县房屋行政管理部门可以依法组织代为维修，维修费用从维修资金中列支。实践中，“代为维修”却面临着困境——假如没有业委会主任、副主任敲章，维修资金就无法从银行

支取；一旦业委会瘫痪或不履行义务，就会导致紧急维修落空，影响业主生活和小区公共安全。

为此，执法检查提出，如何设计专项维修资金的使用流程，提高紧急维修的审核效率，缩短申报时间，确保紧急维修紧急进行，政府主管部门要拿出方案。

维修基金

“30%”底线要守住

“2/3 尴尬”后的尴尬，仅仅是维修资金紧急动用时遇到的难题，而在紧急动用之外，维修资金更大问题在于：续筹，如何守住“30% 法定底线”。

当专项维修资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，及时续筹专项维修资金。启动续筹程序，关键一步是，业主大会作出决定。但市人大常委会执法检查表明，实际操作中，专项维修资金续筹难，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。

目前，本市 1.2 万多个住宅小区中，还有 1400 多个小区未成立业委会。事实上，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资金，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资金；还有部分小区本身专项维修资金不充裕，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，包括对维修资金续筹的指导，以便守住“30% 底线”，保障住宅小区平稳运行。

此外，需要说明的是，守住“30% 底线”，现有法规也对业主有明确要求。在业主申请房地产转移或者抵押登记时，必须同时向房地产登记机构提供已足额交纳专项维修资金的凭证，房地产登记机构应该把好“审核关”。

公共收益

50% 应进“蓄水池”

保障小区安全，维修资金就好比一个“蓄水池”。流水不腐，“蓄水池”的资金流依法合规流动起来，有进有出，收支平衡，才是安全的。

续筹维修资金，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，各个小区应将不低于 50% 的公共收益纳入专项维修

资金，但执行效果并不理想。执法检查显示，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资金的情况，时有发生。

如何促进公共收益依法纳入专项维修资金，保障维修资金使用和续筹安全？执法检查透露，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资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资金、公共收益管理状况，住房行政管理部门将开展专项检查，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。

在资金续筹之外，一个值得关注的问题是：在“蓄水池”建立之初，它的资金规模究竟该如何确定，首次筹集应该是多少，才符合现实需要？执法检查得到的一种反馈意见是，目前申城住宅小区首次筹集专项维修资金的标准是以 2001 年建筑面积成本价 1295 元/平方米为基数计算，这个 15 年前的“基数标准”，距离 15 年后的现实需求究竟有多大差距，还需要行政管理部门给出确切的答案，不妨依据经济社会发展水平适时调整首次筹集专项维修资金标准。

记者手记

管理出效益

人老了，要过体面的生活，养老金短缺可不行。房子也一样，五年一中修，十年一大修，还有急修和维护保养，样样少不了维修资金。要是只出不进，就会入不敷出，这可不是好现象。维修资金，怎么才能收支平衡？

在法定续筹、日常续筹之外，盘活小区资源，将公共收益纳入维修资金，就是一种很不错的尝试。

新闻路上的新福康里，曾在 8 年时间里增收 500 万元维修资金，资金来源多为公共收益——停车收益和广告收益。新福康里的 26 幢楼各有两本账：一本是停车收益，另一本是广告收益，每幢楼收益都不同。

停车占用小区公共场地，每户该得到多少收益才公平？要公平，不难——整个小区建筑面积是 11 万平方米，用停车总收益除以总建筑面积，就是每户该得到的收益，每户收益相加就是本幢楼的停车收益。

而广告收益就不一样了，越是高层住宅，受众越多，广告费起点相对就高，小高层相对要少一点，而不带电梯的多层就要更少一点。各幢楼停车收益和广告收益有差异，但公平计算让大家心服口服。

在新福康里，小区公共收益来源稳定，支出透明，为沪上小区善用善管维修资金创造了典范，并为众多小区所借鉴。

新福康里能有这样的创意，借用业委会主任邵乐一的话说，那叫——管理出效益。 姚丽萍

四项措施培养“小区好管家”

众满意度——

● 开展“物业行业规范服务年”专项行动。由区县、街镇、房管部门共同对所有实施物业管的住宅小区进行物业服务规范、合同履行和法定职责落实情况地毯式检查，规范物业服务企业经营服务行为。

● 推动建立公开透明的物业服务环境。督促物业服务企业主动全面公开物业服务合同、物业服务内容、服务收费标准、办事制度、办事纪律及维修资金、公共收益使用管理情况。

● 建立以企业及项目经理信用管理为核心的惩戒机制。将企

业、项目经理的诚信情况与服务企业资质升降、招投标管理挂钩，推动物业服务企业诚信服务、规范经营。

● 完善上海物业 APP 平台建设，建立“物业服务价格信息发布机制”。充分发挥新媒体在政府动态监管、实时监督和提供市场

信息、专业服务及增值服务的作用，提升政府监管效能和服务水平，引领物业服务行业创新转型发展；指导督促市物业管理行业协会建立物业服务价格信息发布制度，已于今年 6 月底在市物业管理行业协会网站上发布首批市场信息，为业主和物业服务企业协商确定服务标准和服务价格提供参考。

本报记者 姚丽萍

目前，本市有 3000 多家物业服务企业，具有一级、二级资质的不足 20%，从业人员 41 万人。

一个想要保值增值的小区，如果有一个专业的、懂管理、善服务的物业服务企业，那无异于有了一个好管家。这样的“小区好管家”，如何培养？

来自市住房城乡建设管理委员会的信息显示，本市将采取四项措施，强化行业监管，提升社会公