

# 73.9%受访者感觉公共维修基金使用困难

## 专家指出,激活公共维修基金的前提是降低业委会成立门槛

“如果业主连涉及自己安全的公共维修都不去了解和关心,还指望谁呢?”中国社区服务工作委员会业委会和物业管理工作委员会主任舒可心说,对于一般公共维修基金的使用,政府不应该过多干涉,不过对于一些小区业主不表决但是牵涉公共安全的设施设备问题,政府一定要进行协助。

近年来,各地曝光的房屋质量问题越来越多,但真正使用过公共维修基金的小区却非常少。如何激活沉睡的公共维修基金,成为公众关心的话题。

近日,中国青年报社会调查中心通过搜狐新闻客户端调查显示(8161人参与),仅5.9%的受访者确认自己所在的小区用过公共维修基金,71.3%的受访者表示“没用过”。

**73.9%受访者感觉当前公共维修基金使用困难**

北京市业主委员会协会申办委员会召集人任晨光所在的小区,从来没有用过公共维修基金。“公共维修基金用起来比较困难,因为钱在政府管辖的公共账户里,使用起来手续较多。”他认为,每个小区都应该有自己独立的公共帐户,由业主亲自管理,政府来监督。现在小区成立业委会后,经政府同意可以把公共维修基金转到小区的账户里,但是现在小区业委会成立困难,这是制约公共维修基金使用的大难题。

调查中,73.9%的受访者感觉当前公共维修基金使用困难。

对于公共维修基金使用困难的原因,受访者首选“监管缺失,公共维修基金被挪用”(49.2%);其次是“公共维修基金管理权属不清”(37.3%);第三是“小区没有业主委员会,

使用和支取无人出面”(33.4%)。其他还有:物业推诿责任(33.3%);公共维修基金的用途规定不明确(33.1%);申请公共维修基金手续繁琐(32.8%);如何统一业主意见缺乏操作性(20.9%)等。

在北京首一业主大会工作辅导中心理事长张大宪看来,公共维修基金使用困难的原因是很多业主觉得公共维修基金是70年用于维修的保本钱,所以当小区公共设施出现问题时,就凑合着。其实这个资金不是一次性的。我国有规定,如果公共维修基金本金的存款率低于30%时,所有业主需要续缴。

他认为,还有一个原因是政府有关部门的衔接问题,动用公共维修基金涉及安监局、资金管理中心、房管局等部门,出现过互相推诿的情况。比如业主买房时的价格不一样,缴纳的公共维修基金不同,在使用时就涉及分摊比例问题,只有分摊表做好了有关部门才同意划转资金。但不少业委会并不掌握每位业主缴纳公共维修基金的金额和利息,有的部门又不愿意提供相关信息,分摊表就很难做,所以有的小区公共维修资金拖了一年都批不下来。

**61.7%受访者希望公共维修基金使用信息定期向业主公开**

其实,对于公共维修基金的相关情况,许多业主并不了解。调查显示,40.6%的受访者知道公共维修基金的主要用途,26.8%的受访者并不知情。只有7.4%的受访者了解过所在小区公共维修基金的去向,92.6%的受访者没有主动了解过。

作为全国第一家启用公共维修资金为业主服务的小区——北京新天地小区在2006年提取公共维修基金并由业委会选定银行进行

管理之前,业委会在小区里做了大量宣传工作。据张大宪介绍,对于公共维修基金的用途、使用方法、为什么提取出来、如何监管等问题,他们当时都给予了明确回答。当时小区已经3年了,再过两年过了保修期就会有维修问题,所以他们拿出一小部分钱放在7天存款里,这样能随时取出,而且利息比活期存款高;还有一部分放在3年存款期里,利息更高一些;其余的钱存了5年期。这样一来,1000万元的公共维修基金在5年内就可以增值近百万元。

新天地小区的公共维修基金使用过3次,经过业委会测算,光使用公共维修基金的利息就足够了,所以召开业主大会时很快表决通过。张大宪表示,新天地小区的经验有两点:一是小区需要尽早成立业主委员会,否则公共维修基金就不能由小区业主管理;二是发现公共维修问题,要尽早解决,这样花钱越少,剩下的公共维修基金增值越多,增值多了就会推迟公共维修基金本金的使用年限,业主续缴也会推迟。

任晨光指出,激活“沉睡”的公共维修基金首先要降低业主委员会的成立门槛。虽然法律规定政府有关部门应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助,但是现实中一个小区要想成立业委会依然困难重重,“很多业主心有余而力不足。”

“如果业主连涉及自己安全的公共维修都不去了解和关心,还指望谁呢?”中国社区服务工作委员会业委会和物业管理工作委员会主任舒可心说,对于一般公共维修基金的使用,政府不应该过多干涉,不过对于一些小区业主不表决但是牵涉公共安全的设施设备问题,政府一定要进行协助。

中国消费者协会律师团团长、北京汇佳律师事务所主任律师邱宝昌认为,解决公共维修基金使用困难首先要完善制度设计,找出难用的原因、基金应该怎么用、怎么管理、怎么盘活等都需要通盘考虑,并且根据各地的不同情况不能“一刀切”,在一些急需维修的时候也要有相应的应急保障,确保公共维修基金能够便捷使用。

据张大宪介绍,北京市规定了六项公共维修基金的应急使用,物业公司不用通过三分之二的业主通过就可以上报上级机关使用基金。这个应急方案是对的,但业主们担心的一个问题是,比如外墙脱落的墙皮超过30%,物业公司可以直接申请,一些物业公司可能在外墙脱落10%、20%的时候都不去维修,因为日常维修是花物业费的。所以要公共维修基金的应急使用还需要再完善,比如成立专门的应急班子,应该有业主代表参加,这样才能尽可能维护业主的合法权益。此外,政府应该大力宣传、普及业主的公共维修基金专业化知识,对于公共维修基金的分摊表政府也应该要求开发商无条件提供,减少使用障碍。

怎样才能有效使用公共维修基金? 61.7%的受访者希望公共维修基金使用信息定期向业主公开;46.9%的受访者期待完善公共维修基金的法律规范;44.7%的受访者希望明确监督和代管单位,保证公共维修基金保值增值;41.0%的受访者建议缩短使用审批流程,完善公共维修基金支取制度;38.1%的受访者希望政府鼓励帮助小区成立业主委员会;32.6%的受访者建议日常紧急的公共维修简化程序。

(据《中国青年报》)



读

# 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

## 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

- 一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com
- 二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。
- 三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343