

省政府规章第一次立法听证 新标准将为百姓省一大笔钱

住房维修资金是否按新标准交?要看购房合同日期

四大关注

■何时出台

新政将进一步研讨
肯定会尽快出台

“我是一个拆迁户代表,最关心的是这个政策什么时候能正式出台?”旁听代表陶红说,拆迁户大多是困难群体,希望新政策早点出台,为他们减负。

对出台时间问题,昨日听证会的主持人、省政府法制办副主任邵伟明说,“这么重要的立法项目,特别是关系到老百姓切身利益的,肯定会尽快地出台。但是会上反映出不少问题,所以也不会在这项问题未解决前匆忙出台这项政策。”他提到,对缴存比例、使用等,都是必须再做研究的,特别是对政府部门的代收代管行为,“的确首先要从法律性质上来研究清楚。”

缴费标准有望以
购房合同日期为限

还有市民代表关心:现在买了房子,没有办理房产证,可不可以等到新的办法实施后再缴存?这个时间节点在哪里?

江苏省建设厅人士答复说,这个可以考虑在办法之外再出台类似的细则。而南京市物业业人士则表示,因为牵涉到老百姓按哪种方式省钱的问题,“我们偏向于按签订购房合同的时间算起,办法执行之日后签订购房合同的,按新办法执行,此前的则按老标准缴纳。”

■更加民主

“开门立法”
将成寻常事

“这项政策与百姓关系实在太密切了,当然有必要听取最广泛的意见。”省政府法制办副主任邵伟明说,“相信大多数人都关心,我也是业主,我也关心。”

昨天这场立法听证会,不经意间创下了江苏的一个第一:省政府规章第一次立法听证。邵伟明说,在此前制定规章的时候,也采取了各种各样的措施,例如基层调研、召开座谈会、专家论证会等,但像这样公开征集各界人士、举行公开听证的形式还是第一次,“这有利于听到更广泛的声音,有利于增加决策的民主和科学性。”

“今后,类似的立法听证会还会越来越多。凡是与百姓切身利益相关的规章制度,需要拿出公开听证的形式,我们会继续采用这种形式!”

修个屋顶要 2/3 业主同意才行——
省建设厅回应维修资金“使用难”

【关注一】
维修资金“使用难”,怎么办?

“我家住在顶层,屋顶经常漏水,去找物业公司,对方说要 2/3 的住户同意才能动用维修资金,整个小区有好几百户,我总不能一家一户去找他们签字吧!”昨天,旁听市民史丹青以自己的亲身经历提出建议:设立维修资金固然好,但就是用起来太麻烦了!

这个例子可谓充分代表了诸多市民的看法。

记者了解到,在昨天论证的草案中也有规定:物业管理企业应当根据房屋的实际情况,制定维修资金使用计划,报业主大会审核。业主大会决定使用维修资金,须经维修涉及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同意。

对此,省建设厅有关人士接受记者采访时说,两个“三分之二”的规定是按照《物权法》的大框架制定的,但江苏通过“相关联”原则将其具体化了。例如,楼梯断裂谁来决策,只需这个单元就可以,不需要整个小区召开业主大会,只要相关关

心的黄文良说,他们这样操作下来,维修资金是略有盈余的,因此建议维修资金的利息支付方式可以按照“整存零取”的方式操作。

维修资金“不增值就是不称职”会上,很多人认为,维修资金光靠利息增值太单一了。张辉代表说,“维修资金不增值就是不称职”。他说,维修资金通过买国债、利息收入等合法方式一定会增值。

■相关

南京维修资金仅仅用了 1.2% 多一点

今年 11 月份,南京市房管局公布了一份数据:南京市(江南八区)房屋维修资金共筹集 36.53 亿元,目前已经使用 4389 万元,其中 1200 多万元用于商品房维修,3000 多万元用于房改房维修,其中一次性使用维修费用

最多的三个小区,分别用了 67.6 万元安装监控系统,44.1 万元改造小区供水系统和 43.5 万元维修消防、电梯等设备。这个使用的比例仅仅只有 1.2% 多一点。

是不是维修资金在使用时太“难”用了?南京市房管局人士表示,

怎么办?

对此,省建设厅有关人士表示不会出现这种情况。“各地建立维修资金的时间不是很长:从上世纪 90 年代中期到现在,主要是新建的商品房,还没有到大规模维修的周期,目前的使用量很小。”

【关注三】

老旧小区没有业委会,怎么办?

“我们是老小区,想用维修资金怎么办?”听证会上,有人发问:如果没有业主委员会,该怎样才能用上专项资金呢?省建设厅表示,通过业主之间协商就可以了。例如楼梯断裂的问题,单元住户们自己就可以就资金的使用形成决议,每家每户签字解决。

【关注四】

“小区出新”用了谁的钱?

旁听市民史丹青还关心一个问题,“小区出新的费用跟小区维修资金是否有关系,小区出新是否挪用了维修资金?”对此,省建设厅明确答复:没有挤占维修资金。政府为了改变旧小区的居住环境,改善城市的面貌,完全由政府出资进行小区出新改造。



旁听市民认真思考



听证代表聚精会神



听证会现场

焦点三 电梯维修资金由开发商另缴,9人赞成2人反对

【草案】

设电梯的房屋,另由建设单位按照业主拥有房屋专有面积每平方米 20 元至 100 元标准,一次性缴存属业主所有的维修资金。

9 位赞成:缴存比例应再高点
9 名听证代表一致认为“带电梯的房屋,就应该由开发商另缴一部分维修资金”。

专家学者代表、陈述人南京工业大学副教授吴翔华说,南京的一些老旧小区,就是因为维修资金不足,导致电梯维修难的问题极其突出;而让开发商缴纳这部分的费用,并不是推动房价上涨的一个理由。

史廷玉也坚持认为,让开发商缴 20—100 元/m² 的标准还是低了,应该缴到 30—120 元/m²。而苏州市房管局的陈述人吴宁打了个比方说,以一梯一户的 12 层小高层为例,日均 120 平方米计算,如果按 50 元/m² 的标准缴存,就是 14.4 万元

(120m²×24 户×50 元/m²),电梯 15 年一个更换周期,理论上这些资金只能管 30 年使用期,而让开发商缴 20 元/m² 几乎没有意义。

2 位反对:“羊毛出在羊身上”

“带电梯的房屋,由开发商缴维修资金是没有任何意义的。”房地产开发企业代表,江苏亚东建设发展集团有限公司刘成刚认为,维修资金应该是“谁使用,谁缴存”的原则,而不应由开发商来缴纳。即使让开发商缴这笔钱,开发商还是会增加到房屋单价中去。

房地产行业协会代表,南京房地产开发建设促进会秘书长张辉也认为,和房屋的维修资金一样,不管是否带电梯,首次缴存还应该是业主缴存,否则开发商肯

定要计算进房价,最终还是“羊毛出在羊身上”,要由业主自己来买单。

代表担心:房价因此被抬高?

张辉代表提出,维修资金首次缴存的主体是业主,而不应该由建设单位来承担,包括电梯维修资金等。

草案中提到由开发商另缴这笔钱,开发商发展集团有限公司刘成刚认为,维修资金应该是“谁使用,谁缴存”的原则,而不应由开发商来缴纳。即使让开发商缴这笔钱,开发商还是会增加到房屋单价中去。

对此,专家学者代表吴翔华则提出不同的看法,“资金的调整不会引起房价的升高,现在的房地产价格并不

是成本推动型的上涨。”

省建设厅副厅长宋如亚同样认为“不会抬高房价”,“我们现在采取的‘一房一价’管理政策,不会因为维修资金项目的调整而放松松价管理力度。”

建议:电梯问题单独立法规范

张宁代表认为,带电梯的房屋要由建设单位缴存维修资金,但标准可以适度放低一点,最好以现有电梯的一次性造价成本向建设单位专项收取,在规定的时间内一次性交存,以便后期正常维修使用。

“应该规定一个合理的期限,让开发商终身保养电梯”。史廷玉说,开发商缴的维修资金,就是对“电梯”专款专用的,建议单独立法来规范。

焦点四 政府部门代收又代管,究竟合适不合适

【草案】

维修资金由市、县(市)人民政府物业管理行政主管部门代收代管(以下简称代管单位)。维修资金管理业务量较大的城市,物业管理行政主管部门可以按照精简、效能的原则,设立一个非营利性的事业性质管理单位,承办维修资金的缴存、使用、核算、监管等工作。

行政主管部门“代收代管”合适吗

房管部门代表、陈述人苏州市房管局的吴宁说,苏州就没有专门设立维修资金的一个管理单位,而是由房管局和银行约定:业主直接将维修资金缴到指定银行的专户,银行发放一个缴存卡,业主凭卡就可以办理房产证。“要是再成立一个资金管理中心,这些人员的开支成本是要‘吃’维修资金利息的”。

不过,朱鲜荣认为,由政府行政部门代为管理目前是个最佳的方案。为什么这么说?交给业委会管理,除那么用的可能外,其成本肯定会增加;而由政府部门代管,对单个小区而言,这个成本可能是零,政府管理的规模效应当然节省了管理成本。

谁来监督政府部门

如果政府部门代管后,谁来监督他们?对此,省建设厅副厅长宋如亚表示,维修资金属于业主所有,所有

权属于老百姓,政府只是代管理,实际上在目前的管理中已经形成了一套比较完善的监管体制。”首先是按栋建账,分到每户。苏州、常州等地方每户都有一个卡,市民可以凭卡进行查询,每年要公布一次,政府部门还将进行审计,非常严格。”

交给基金公司来管怎么样

“可以借鉴其他国家地区维修资金管理的经验。”卢增宽说,在美国,是通过基金公司来管理维修资金。如果房屋需要维修,就由物业公司报到基金公司,基金公司到市场上寻找维修公司进行维修。而在资金闲置期,留足 15% 的资金后,可以以借支的方式借给大银行,银行要付给基金公司利息——这样市场化操作的好处是业主自我管理,权利义务公开透明。

不过,如果要改“谁来管理”的话,那可就是大改。在这次的办法草案中,有关政府代管的规定是重大的调整之一,并有较多条文与代管有直接或间接的关系,总体上也按照政府代管的思路设计的。“考虑到代管管理规定在办法草案中的地位,建议政府应当作出进一步研究。”卢增宽表示。

争论焦点

焦点一 20~100元/m²标准是高是低

【草案】

商品住房的维修资金首次缴存标准:(一)非单一产权商品房住房(含经济适用房、集资建房、拆迁安置房、建设单位自用房屋)、住宅小区内的非住房或与住房结构相连的非住房,由业主按照各自拥有房屋专有面积每平方米二十元至一百元标准缴存;(二)住宅小区内单一产权的独立式住房,由业主按照拥有房屋专有面积每平方米二十元至八十元标准缴存。

次缴存应该多一点。

业主:高了,应该再降点

“按 20—100 元/m² 的标准来缴维修资金,具体什么样的房子缴 20 元/m²? 什么样的房子又要缴 100 元/m² 呢?”业主代表河海大学教师王得祥发问说,这个一定要明确。

业主代表史廷玉认为标准还是高,他建议业主缴纳的标准减少到 15—80 元/m²,而另外 5—20 元/m² 的部分,要让开发商缴纳。开发商要是觉得吃亏了,可以设定一个条件:如果房屋维修资金若干年没有动用,说明房子质量好,可以返还给开发商,这样也鼓励开发商在盖房时提高房屋质量。

据悉,在 30 名旁听人中,多数业主也明确表示“标准还是高了,最好再降点”。

物业:低了,还要提高

和业主代表持相反的意见的是物业企业的代表,陈述人扬州新能源源管公司的杨杰、南京凌云物业顾问服务公司的张宁均认为标准还要提高。张宁说,从目前物业的维修情况来看,让业主主动缴维修资金的难度很大,首

焦点二 车位维修资金该不该收

【草案】

与住房结构相连的汽车车库中,通过合法转让方式取得的属于业主专用的车位,由业主按照每车位三千元至五千元标准缴存;属于全体业主共用的车位,不单独计算缴存。

“车位的维修资金,我认为最好是不收。即便要收,这个标准也偏高了。”房地产开发企业代表,陈述人刘成刚认为,现在南京郊区的车库一般是 5 万块钱,如果按照 3000—5000 元缴纳维修资金,比例将达 8%—10%。

房地产行业协会代表张辉则直接明确主张“不该交”。草案中提到了业主专用车位的缴存标准,但共有车位不单独缴存。“可是如果共有车位也存在维修的问题,如果发生这种情况,它的资金从哪里来?难道是产权人、全体业主共同来支付?这肯定不可能!所以,现在共有车位的维修资金找

不到有效的渠道来解决。既然如此,就不该对专有车位进行收取。因为共有车位和专有车位都是相连的,你出了问题,可能就会影响到我的使用。”

除此以外,张辉也同样建议考虑一下缴存标准,“这是全省的草案,但各地的经济发展水平是不一样的,一些城市郊区的车库可能最多 3 万块钱。就算按照最低标准 3000 元收也有 10%,确实高了!”

那么,假如不收车位的维修资金,车位的维护、维修如何进行?对此,物业管理企业代表张宁建议,“凡是专用车位,可以由业主自行负责维修,所有