

# 小区想修水管 就怕维修资金不够

## 不少老旧二手房当年维修资金交纳标准低,如今维修成问题

家里打开水龙头,水流只有筷子那么细,一个普通的水壶,两分钟才能放满水。住在集庆路120号金轮园小区的一些居民最近很烦:想把小区的供水系统彻底修一下,但又担心维修资金不够。

记者调查发现:与商品房小区不同,许多老旧房改房小区,由于当年维修资金的交纳标准低,正面临“养老钱”不够的问题,这恐怕是许多二手房购买者没想到的事。

### 老小区毛病不少

金轮园小区5楼的一位业主说,近期家里打开水龙头,水流只有筷子那么细。而刚搬进来的一些业主则反映,在重新装修时,发现自来水管是埋在墙体里的,墙面上经常渗水。找自来水公司检修,又说水压没问题。

管理这个小区的南京天晟物业管理公司总经理董伟祖说,小区确实存在这个现象,据他了解,就有10多户发生了严重渗水,物业公司只能采取应急措施,用PVC管临时“嫁接”,但这肯定不是长久之计。要修的话,只能整体重新铺设水管。

金轮园小区1幢居民、业主委员会负责人沈良连说,小区毛病不少,不光水管,4

幢楼的门铃系统也差不多全要“报废”了。

这些都要掏钱修,钱从哪来?居民们想到了房屋维修资金。

### 维修资金不够花咋办

“金轮园小区的这种情况,可以动用维修资金。”南京市物业办人士表示。但是,统计下来,居民们愣住了,小区维修资金总额只有30多万元。要重新铺设水管,还要更换门铃系统,钱够用吗?

沈良连说,他不知道不够用,因为去年南京就有一个小区改造小区供水系统,就花了40多万元。

金轮园小区维修资金为何这么少?记者了解到,金轮园小区是1996年左右建成的老小区,居民大多是1997

年开始入住的,共有136户,其中有80多户是单位房改房。

按照2003年6月份出台的维修资金管理规定,“属于1995~1997年度房改政策的已购公有房,售房单位按售房款的15%(高层20%)交存,购房人按购房成本价的1%交存维修资金”,而2000年1月7日之前签订商品房买卖协议的,房屋建设单位按30元/m<sup>2</sup>(多层)或45元/m<sup>2</sup>(高层或设电梯的多层)标准交存维修资金,购房人按15元/m<sup>2</sup>标准交存。

按照这个标准,属于多层的金轮园小区,单位房改房的维修资金总共交了房款的16%。一位房改房的业主回忆说,当年单位房改时,他房款

只有2万元,只交了200元维修资金,加上单位交的总共也只有3200元。即使有一部分是按商品房出售的,按一套60平方米的房子来算,维修资金也只有2700元。

有业内人士算了一笔账,如果按照新的维修资金交存标准来核算,金轮园小区不带电梯,可以归集到维修资金97.5万元,就不会像现在这样捉襟见肘了。

### 买二手房要看维修资金

维修资金不够,可以“续筹”,但是怎么个续法,国家建设部并没有明确方案。

去年11月份的一份数据显示:南京市共使用维修资金4389万元,而房改房的维修就用了3000多万元。据统计,由于房改房建成年代较

早,涉及到房屋主体维修、屋面渗漏水等项目就占到整个维修费用的50%。南京市房产局人士表示,老小区多为房改房,它们的维修资金不够用也是必然的。政府部门已经考虑到这个问题了,近两年来,南京已经出清了114个老小区。

但是,仅仅依靠政府小区出新这样的措施,并不能根治老小区维修资金不足的“顽症”,只有出台具体的续筹办法才是根本出路。在目前没有明确规定的情况下,业内人士建议市民,购买二手房时,要考察房子的维修资金等情况,不能一味贪图房价便宜,由商品房小区转化而来的二手房,和这些老旧二手房相比,含金量显然不同。 快报记者 尹晓波

### 数字新闻

## 127套退房 有兴趣去看看

快报讯(记者 尹晓波)南京市房产局昨天公布了3月份的期房退房量,在2月17日至3月16日期间,南京新增了20套退房,加上此前未消化掉的107套退房,3月份的期房退房量达到了127套。

本期新增退房一改以往“面积不是大就是小”的状况,其中有9套房源是在80~110平方米之间。比如钟山南苑一期04幢12楼一套84.98m<sup>2</sup>的住宅,单价为10040元/m<sup>2</sup>;江宁的天元吉第城也有两套80多m<sup>2</sup>的退房。

上述退房将于本月28日在南京市房地产交易登记中心大光路分中心(白下区大光路49号宏鹰大厦3楼)举行公开抽签摇号,有兴趣的市民可登录网上房地产(www.njhouse.com.cn)查看相关房源。

## 38个人 上月死于车祸

快报讯(通讯员 宁交轩 记者 田雪亭)晚上6点到8点,死亡事故高发!昨天,记者从南京交管部门获悉,2月份事故分析报告已经出台,警方提醒市民晚间驾车出行时务必谨慎慢行。

据交管部门介绍,2月份,南京市共发生财产损失较大或造成人员伤亡的交通事故(含非道路交通事故)112起,造成38人死亡,107人受伤,直接经济损失82.35万元。与去年同期相比,事故起数、死亡人数、受伤人数分别下降6.67%、7.32%和21.32%。但在晚间,事故出现高发势头。交管部门介绍说,从死亡事故发生的时间来看,2月死亡事故大多发生在晚间6点至8点。

## 1000多名普查员 上街调查污染源

快报讯(通讯员 许小倩 邵艺 记者 安莹)从今天起,南京1000多名污染普查员和普查指导员,将持证“走街串巷”,深入企业、农村、酒店等场所,完成南京5万多家污染源的人户调查工作,并制定出一份详细的南京污染“电子地图”。

据南京市环保局局长严苏扬介绍,南京首次污染源普查除了普查工业、农业污染源外,还将对面广量大的生活污染源进行普查,具有一定规模的住宿、餐饮、洗染、理发及美容、洗浴等都纳入普查范围。按照计划,7月31日之前,南京将完成对普查数据的汇总工作。

## 1亿元资金 帮助中小企业

快报讯(记者 张波)近年来,国家仍然延续紧缩的货币政策,这让中小企业贷款更加困难。昨天,记者从南京市工商业联合会了解到,一次针对这些企业的资金帮扶行动即将启动,此次涉及的资金超过1亿元。

南京市工商业联合会的相关负责人黄国平表示,此次资金帮扶主要针对在2006~2007年荣获政府部门表彰的民营企业;2006~2007年积极履行社会责任,投身光彩事业、慈善捐赠等有关社会公益活动的民营企业等。

## 钢瓶回收价这么低 还不如卖给废品收购站

市民侯女士最近遇到个烦心事,家里通上天然气后,原来的液化气钢瓶失去了作用,不知该如何处理。她找到百江公司,对方的答复是:超过检测期的钢瓶不回收,即便在检测期内的钢瓶,送到站点只能拿到35元。侯女士就很纳闷了:我卖废品也不止这个价啊?

### 钢瓶回收还不如卖破烂

据了解,由于天然气比较经济,很多原先使用液化气的用户这两年也纷纷改用天然气。去年,南京市原使用瓶装液化气的用户(港华称之为民现户)已有3万多户改用了天然气,这就意味着至少每年有3万多只液化气钢瓶面临淘汰。可记者调查发现,百江等一些液化气公司对回收钢瓶并不起劲,甚至不愿收。用户对于手中多余的钢瓶也很苦恼。最终,不少用户只能将钢瓶卖给收废品的,最终流到其他小液化气公司,甚至有很多流向了黑气点。记者昨天也拨打了百江热线咨询,接线员答复说:“过期报废钢瓶不回收,如果是检测期内的钢瓶,送到站点来可折价35元。不过,近期我们暂停了钢瓶回收业务。”记者了解到,由于材料和新钢瓶涨价等原因,钢瓶卖给收破烂的,大多也不止35元。

### 企业为啥不愿回收钢瓶

对于钢瓶暂停回收的问题,南京百江负责人的答复是,主要是为了防止其他公司串换好的钢瓶。从去年起,他们已经投入了2000多万元用于更换到期报废钢瓶,可实际操作中发现,钢瓶回收的数量远远超过正常的数字,甚至一些小公司看到百江换新瓶,偷偷拿旧瓶前来串换,给企业带来了不小的损失。不过这位负责人表示,对于正常用户手

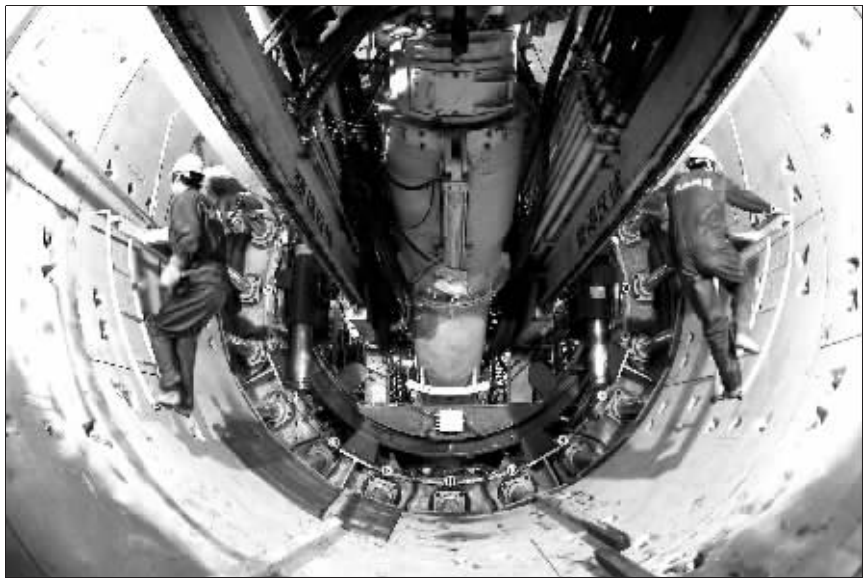
中的钢瓶,他们凭天然气安装通气的单子还是给予回收的。

业内人士分析,由于百江等企业定的钢瓶回收价太低,因此,实际上很多钢瓶都流向其他企业,不仅给百江带来损失,也给管理带来了混乱。燃管部门去年查扣了1832只钢瓶,除了报废钢瓶外,还有不少正规企业的钢瓶,多数就是从废品回收渠道流入的。

### 钢瓶回收将有指导价

对于钢瓶回收带来的问题,南京市燃气管理部门已经意识到,春节前,他们和燃气协会一起对钢瓶回收合理价格拟定了一份报告,正在等待物价部门的批准。按照设想,老式钢瓶15年寿命,按4年一次的检测期分档,5年以内的钢瓶一般规定回收价为70~80元,其余的也按照残值折旧,即便是废瓶也能卖10~20元。这样做的好处是发挥主渠道的作用,减少钢瓶外流。但燃管处负责人也坦言,真正操作起来还需要企业配合,这有小小的难度。由于新型钢瓶国家规定的报废年限是8年,加上质量监督部门规定的角阀也与过去形式不同,换成了不可更换的小角阀,因此钢瓶的回收价值也发生了变化,增大了操作的难度。不过,有关负责人表示,如果钢瓶回收能规范起来,对用户和企业来说都是一件好事。

快报记者 鲍铭东



盾构机正在进行施工 快报记者 顾炜 摄

## 一号线南延,前进!

快报讯(通讯员 迪轩 记者 毛丽萍)昨天,长达76米的“庞然大物”——“天津城建先锋1号”盾构机在江宁区胜太路顺利始发,标志着南京地铁一号线南延线首条盾构隧道开始掘进。据介绍,到今年底,盾构机将打通整个“胜太路—小龙湾”区间的左线隧道。到明年4月,再打通胜太路站到河定桥站之间的左线隧道。

据天津城建隧道股份有限公司项目总工程师孙家旺介绍,此次施工起点为胜太路站,经百家湖站到小龙湾站,穿越的地层较河西略好些,不过仍多粉质粘土、粉砂和粉土夹粉质粘土,隧道埋深最浅6.2米,最深达17米之多。因此,防止盾构机漏水、漏砂是重点。“地质条件虽然比较恶劣,但总体来说要比河西段好得多……今天开始正式掘进,速度大概每天17米

左右。”

南京地铁一号线南延线有一半的线路是隧道,还有一半是高架,在2009年6月份之前,隧道和高架部分将同时完工。南延线目前还有三个车站及区间线尚未开工,它们是位于江宁大学城内的南京医科大学站、海事职业技术学院站以及中国药科大学站,目前这三个车站以及区间线路还在最终设计中,今年上半年动工。包括这三个车站在内,南延线所有车站和线路都将在2009年底前建成并通车。

### 相关新闻

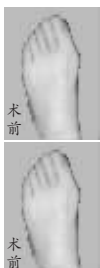
#### 南延线停车不再难

乘坐地铁的确很方便,不过换乘有点让人头疼。记者昨天从相关部门了解到,正在建设中的地铁一号线南延线和二号线已经规划配备了停车场,解决停车难问题。

据了解,初步规划建设停车场的站点有:二号线的王家村站、中和村站、元通站、钟灵街站、马群站;一号南延线的百家湖站和城东路站。虽然目前这7个站点停车场只是初步规划,但是建成后共可以容纳1500多个泊位。 实习生 谭明村 快报记者 毛丽萍

## 微创大脚骨治疗

专家提示:该项手术独家引进北京专利技术,已开展一千多例,采取局部麻醉方法,具有出血少,痛苦小,不损伤血管、关节、神经,不留后遗症,术后无疤痕等特点。随治随走,不需住院,切口仅为3毫米,短时间将骨赘去平。矫正歪趾,使脚恢复正常。 龙峰



**南京金陵康复医院**

诊疗科目:外科

接诊时间:8:00-18:00

咨询电话:025-83475827

**13770932268**

(南京总店:2007) 025-151-2115

地址:南京中山北路307-1号

可乘16、31、32、34路公交萨家湾站下即到

**南京机关医院肛肠治疗中心**

# 痔疮肛瘘

肛肠专家会诊2月26日~3月31日

治疗费优惠50% 外痔治疗费100元

★南京机关医院耗巨资率先引进新一代高科技大型肛肠射频治疗系统,专业诊治内痔、外痔、混合痔、脱肛、肛裂、肛瘘、肛周瘻管、脓肿、大便带血、滴血等肛肠疾病,全电脑监控,患者可亲眼看到痔核脱落过程,不开刀、不住院,随治随走,快速解除你的痛苦,治疗后正常排便,不影响工作与生活, (并发质量跟踪卡)。

**专家热线:025-84664115**

地址:南京龙蟠中路46号院内南京机关医院 市区乘南金线、40、58、59、93、68、313路,九华山下车华山饭店对面(节假日不休)。