

核心报道 In-Depth

关键词:立法审议

江苏物管条例二审送出八大利好,多条为全国首创

小区车位不得“只售不租” 维修资金至少8成可转存定期

传利好

昨天,《江苏省物业管理条例(修订草案修改稿)》提交省十一届人大常委会第三十一次会议再次审议。最新版本的草案亮出了八大利好,业委会可申请将小区专项维修资金不低于80%的款项活期转定期,对小区车位“只售不租”的问题,修改稿给出史上最强音:业主要求承租车位车库的,建设单位不得只售不租。

□现代快报记者 马乐乐 鹿伟

专项维修资金

民意说:
动用资金能否快点

专项维修资金的动用,一直是困扰小区物业的难题。按照上位法,动用这笔钱必须征得三分之二(面积、户数)业主的同意,但现实生活中,一些小区入住率低,业主签名很难征集;一些小区没有业委会,启动征集签名的程序都困难,这就卡住了动用这笔钱的程序。

然而一些突发的紧急情况却容不得拖延,房屋漏水可能让业主家中天天遭灾,小区大门的面摇摇欲坠随时危及业主的生命安全(此前快报曾报道南京江南文苑案例)。为了救急,突破“三分之二”的规定,已经成为不少业主的呼声。

以往两个2/3的规定太严,能否改成“经公示后,反对业主不足1/3,就视为2/3的业主动意。”——一位来自盐城房管局物业科的人士

拟修改:
六种情形可立即动用

江苏物管条例草案一审中,就已经规定了6种情况下不需要走“三分之二”流程可以直接动用。

- 1.屋面防水损坏造成渗漏的
- 2.电梯故障危及人身安全的
- 3.公共护(围)栏破损严重,危及人身安全的
- 4.楼体单侧外立面有脱落危险的
- 5.专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人

江苏省人大法制委员会副主任委员刘克希: 这是近年来征求民意最多的一个条例

昨天,《江苏省物业管理条例(修订草案修改稿)》递交省十一届人大常委会第三十一次会议再次审议。细心人士会发现,最新版本的修改稿中处处都有民意的影子。对此,江苏省人大法制委员会副主任委员刘克希表示,这确实是近年来征求民意最多的一个条例。

“审议结果报告一般不超过8页,但这个条例却用了12页。”多年从事立法工作的刘克希解释说,条条都关系民生,关系百姓的利益和政策走向,因此条条都不



小区车位不得只售不租

维修资金使用打破三分之二“硬杠杠”

维修资金可“活转定” 漫画 俞晓翔

身、财产安全的6.危及房屋安全的其他情形。**提醒:**小区维修不属于这六种情形的,则仍然需要按照上位法,继续走“三分之二业主同意”这一流程。

民意说:
存定期可以增值不少

没有“三分之二”的同意,维修资金就不能活期转定期,这也饱受争议。

此前听证会上,江苏蓝海律师事务所律师周友权就认为,专项维修资金的转存,其实并不是使用,所以就不能再依据维修基金的使用程序,要求业委会去一个个征求业主意见。这个意见得到了很多业委会主任的赞同。

如果转存70%的3年定期,那么1000万元一年就要多增值50万元,10年就有500万,而活期一年就5万元,10年也才50万元,相差9倍之多。如果是转存5年,那将相差更多,直接转存定期,能为业主增值这么多,何乐而不为呢?——江苏蓝海律师事务所律师周友权

拟修改:
至少8成可“活转定”

在此次二审中,增加了规定:业委会可以向住宅专项维修资金代管部门提出申请,将不低于住宅专项维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款,住宅专项维修资金代管部门应当自收到申请之日起五个工作日内予以办理,利息计入相关业主的住宅专项维修资金分户账。住宅专项维修资金代管部门应当

将维修资金保值增值情况向业主公开,业主有权查询本人的住宅专项维修资金结存情况。

“江苏目前总共有专项维修资金近300亿元,业主们的使用率不到1%,这不仅仅是江苏的现象,也是全国的现象。如此巨大的资金在银行大量地以活期形式沉淀,非常可惜!”江苏省人大法制委员会副主任委员刘克希说,如果将活期转化为三年、五年定期,收益将非常可观,其中的利息差,很小的一个小区就可能达到20多万,大一些的小区一年多“赚”上百万元不是问题。他认为,通过立法让专项维修资金“活转定”,受益的是每一个业主,也有利于预防有关部门的腐败。他认为,新规可以让业委会直接去“活转定”,少了繁琐的程序,有利于资金的增值。

小区车位

民意说:
“只售不租”易引发纠纷

地下空空荡荡,地面车满为患,开发商对车位只售不租,是小区物业纠纷的高发区。如何应对只售不租,也是省物业管理条例大修中一个焦点话题。

此前修订草案中,对于小区车位的相关描述是:物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足本区域内业主的停车需要。未出售或未附赠的,应当优先出租给本区域内业主、物业使用人。

从这个措辞看,“应当”意味着立法仍然停留在倡导和建议上面,如果开发商坚决不愿意出租车位,那么仍然奈何不了。在立法听

证会上,市民代表和开发商代表就这个话题曾经展开过激烈交锋。

解决:“只售不租”,应该进一步详细约定。物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库不得低于本区域内房屋套数的百分比,其中有一定的百分比不能出售,仅供出租。——常州工学院工商管理学院院长应可福

拟修改:
必须租,车位少就摇号

在昨天的二审讨论中,立法针对“只售不租”发出了最强音:业主要求承租车位、车库的,建设单位不得只售不租。

“江苏是最有针对性地提出,开发商不得只售不租,争取在全国率先解决难题。”刘克希表示,物权法规定,小区车位应首先满足业主需要,这不能仅应理解为卖,还应当包括租。“如果开发商违反的话,将根据本条例进行严厉处罚,如果处罚后仍不改正的,可以作为新的违法行为再处罚。”“有的小区车位定价太贵,但开发商还不出租,变相逼着业主买。如果这个新规施行,会倒逼开发商顺应市场,用合理的价格来出售车位。”一位代表高兴地说。

此次立法还建议增加:拟出租车位、车库数量少于本区域房屋套数时,应当通过抽签等随机方式确定,每户业主可承租一个车位、车库。同时,为了既符合首先满足本区域内业主停车需要的规定,又缓解本物业管理区域周边车主的停车困难,建议增加“在首先满足本物业管理区域内业主的购买和承租需要后还有多余车位、车库的,可以出租给本物业管理区域外的使用人,但租赁

期限不得超过六个月”的规定。之所以限定六个月,是因为如果小区业主需要购买或承租,六个月期满后就可以优先购买或承租。

政府责任

民意说:
物业无执法权很尴尬

私搭违建、小区门口堵车……遇到这样的事,小区物业往往是“心有余而力不足”,因为没有执法权,只能劝导,效果可想而知。今后再遇到这样的事,相关行政主管部门便会出马处理。据悉,这一做法在全国亦属首创。

拟修改:
执法部门将进小区处理

在听取了大家的意见后,修订草案修改稿中增加了一条,“城市管理、公安、工商、环保、卫生、规划等行政主管部门,应当加强物业管理区域内公共秩序、治安消防、环境卫生、房屋使用等方面的监督管理,建立违法行为发现登记制度,并在物业管理区域公布联系人姓名和联系方式,依法处理违法行为。”

其他利好
物业企业享受免税政策
小区公用管养所有水电气与居民同价
每3年内调整1次物业费基准价
7成停车收益进专项维修资金
小区水电气维修居民不掏钱

大格局

江苏建3大都市圈,各市发展有定位

《江苏城镇体系规划(2012-2030)》

送审稿(以下简称“规划”)送审稿中提到的,全省建“一带两轴、三圈一极”的格局,南京都市圈、徐州都市圈和苏锡常都市圈是主要的城镇集聚空间。13个市也有了各自发展定位。

南京:国家主要科教基地、综合性产业基地、交通枢纽和历史文化名城,长三角地区重要科技创新中心、现代服务中心,南京都市圈核心城市。

无锡:国家高新技术产业开发区、先进制造业基地和风景旅游城市,长三角区域中心城市,苏锡常都市圈核心城市,现代化湖滨花园城市。

徐州:全国重要综合性交通枢纽,长三角区域中心城市,淮海经

济区商贸物流中心,徐州都市圈核心城市。

常州:国家先进制造业基地,长三角地区重要物流基地,文化旅游名城,苏锡常都市圈核心城市。

苏州:国家高新技术产业开发区、创新型城市和风景旅游城市,长三角区域中心城市,苏锡常都市圈核心城市。

南通:国家历史文化名城,江海交汇的现代化国际港口城市,长三角北翼的经济中心和门户城市。

淮安:国家历史文化名城和生态旅游城市,长三角北部地区交通枢纽和先进制造业基地、苏北重要中心城市。

扬州:国家历史文化名城,长三角旅游休闲与生态宜居城市。

镇江:国家历史文化名城,长三角重要的港口、风景旅游城市。

宿迁:以轻型工业为主导,现代旅游休闲服务业为特色的生态园林城市。

连云港-赣榆:我国沿海中部沟通东西、连接南北的区域性中心城市,现代化的港口工业城市和海滨旅游城市,区域性国际物流枢纽。

泰州-姜堰:中国医药名城和长三角先进制造业基地,滨江生态旅游城市。

盐城-大丰:东北亚特色物流转运基地、长三角新兴工业城市、沿海湿地生态旅游城市。

现代快报记者 毛丽萍 鹿伟 赵丹丹

南京2030年前 再建12条过江通道

昨天,《江苏城镇体系规划(2012-2030)》送审稿(以下简称规划)提交省人大常委会审议。到2030年,南京过江通道数量将达21个。相比《南京城市总体规划修编成果草案(2007年-2030年)》中提及的16个,一下子又增加了5个,占了全省过江通道的一半以上。

此外,“十二五”期间,江苏将再建4条过江通道。

平均9公里1条过江通道

在新规划中,江苏共规划建设41条过江通道,长江江苏段仅360多公里,差不多9公里就有一个。

新规划中提到,全省规划区域域交通过江通道20处,南京境内8处,扬镇段2处,秦常段2处,澄张靖段3处,沪苏通段5处。

城市和跨江城市组群内部过江通道要预控,南京段预控10-15处、扬镇段预控3-5处,秦常段预控1-2处,澄张靖段预控2-3处过江通道,这些城市应优先规划和预控内部过江通道,城市内部过江通道以隧道形式为主,避免对长江主航道的干扰。

所谓区域过江通道,是指“串”在高速公路网或国家铁路网上的公路大桥、铁路大桥或公铁两用大桥。城市及跨江城市组群过江通道,则主要沟通城市内部交通。

南京还要规划建12条

《南京城市总体规划修编成果草案(2007年-2030年)》中,南京规划12条过江通道、预留4条,昨天记者发现,新规划中又增加了5条,变成了21条。

目前,南京已建成的过江通道有:长江大桥、长江二桥、长江三桥、纬七路过江隧道,南京大胜关铁路桥。即将通车的,有长江四桥。

正在建设中的为:地铁10号线、地铁3号线、纬三路过江隧道。

规划中的有:南京长江五桥、南京上元门过江通道、南京龙潭~仪征通道、南京七乡河过江通道、地铁4号线、南京锦文路过江通道(从滨江到桥林)、南京浦仪夹江通道、南京龙潭过江通道、南京汉中西路过江通道、南京江宁西路过江通道、南京和燕路过江通道、南京仙新路过江通道(从新港到玉带)。

相关负责人表示,此次实际上只加了两条过江通道:南京浦仪夹江通道和南京和燕路过江通

区域过江交通设施

南京大胜关铁路桥	已建
南京长江三桥	已建
南京长江五桥	规划
南京长江大桥	已建
南京长江二桥	已建
南京长江四桥	已建
南京上元门过江通道	规划
南京龙潭~仪征通道	规划
润扬大桥	已建
五峰山过江通道	规划
泰州大桥	已建
秦常过江通道	规划
江阴大桥	已建
新长铁路通道	规划
如皋~张家港通道	规划
锡通过江通道	规划
苏通大桥	已建
沿海客运专线通道	规划
崇海长江大桥	规划
崇启长江大桥	已建

城市内部过江交通设施

南京七乡河过江通道	规划
南京应天大街过江通道	已建
南京轨道10号线过江通道	在建
南京轨道4号线过江通道	规划
南京模范西路过江通道	在建
南京轨道3号线过江通道	在建
南京锦文路过江通道	规划
南京浦仪夹江通道	规划
南京龙潭过江通道	规划
南京汉中西路过江通道	规划
南京和燕路过江通道	规划
南京仙新路过江通道	规划
润扬第二通道	规划
扬中夹江大桥	已建
扬中夹江二桥	已建
扬中夹江四桥	规划
江阴第二通道	规划
江阴第三通道	规划
张靖过江通道	规划
苏通第二通道	规划

新思路

江苏现行高考模式 对理科生不利?

省人大教科委调研报告:多数教师倾向恢复3+X方案

还记得今年高考中南师大广电网新闻专业的“公主班”吗,全班21人只有一个男生,男女生比例失衡曾一度掀起对高考科目设置的质疑。

昨天,省人大常委会第三十一次会议,听取了省政府关于全省基础教育工作情况的报告、省人大常委会教科文卫委员会提交的关于全省基础教育工作情况的调研报告。

调研报告认为,决定高中生上哪所大学的是两门语言课和一门数学课的成绩,一些偏重理科的学生丧失了机会,“男生读理科的较多,在现行的模式下不占优势”。在调研中,多数高中的负责人和教师倾向

于学业考核与高考脱钩,恢复3+X的高考方案。

现行等级制难选人才?

昨天,苏南一所中学的校长告诉现代快报记者,男生一般选理科的多些,在语言类科目上不如女生,“高考三门统考科目,两门是语言类,女生在这方面有天然优势,看看这两年的高考状元,几乎是清一色的女生。”

调研报告指出,在制度设计上尽管把选修和必修科目的成绩作为升学的依据,但最终决定上哪学校的还是两门语言课和一门数学课的成绩,这样给理工类高校选择合适

的生源增加了难度,也使一些具有发展潜力但偏重于理科的学生,丧失了培养和学习的机会。

江苏某重点高校招生办负责人向现代快报记者表示,现在A、B、C、D四个等级,是根据考生成绩分布划

出的,A+级为前5%,A级为前5%~20%,B+级为20%~30%,B级为30%~50%。等级越靠后,容纳的考生总数越多,这些学生缺乏区分度的标准。

不过,也有不同声音认为,等级制能避免“一格一格降人才”的刻板。南理工自动化学院教授邵云多年参与自主招生面试,“考察人的能力,分等级更合理,因为同等级的学生能力相差不大会太大。”

“3+X”能不能推行?

1999年以来,江苏高考经历了“3+2”,“3+小综合”,“3+大综合”,

相关链接

**每年的福彩公益金
至少两成用于助残****快报讯(记者 鹿伟)**昨天,江苏省十一届人大常委会第三十一次会议听取了省人大法制委员会副主任委员田幸作的关于《江苏省残疾人保障条例(草案修改稿)》审议结果

的报告。其中明确了福利彩票中用于残疾人事业的比例,规定各级福利彩票公益金每年安排不低于百分之二十的经费用于残疾人事业。

**发生动物疫情
政府部门别想扯皮****快报讯(记者 鹿伟)**昨天,江苏省十一届人大常委会第三十一次会议召开,听取了省人大法制委员会主任委员丁巧仁作的关于《江苏省动物防疫条例(修订草案修改稿)》审议结果

的报告。草案修改稿增加了条款规定:“控制出租汽车客运经营权有偿出让,已经实行出租汽车客运经营权有偿出让的,应当逐步实行无偿使用”的内容。

“3+1+1”等4个版本,现行的“3+学业水平测试+综合素质评价”的模式自2008年延续至今。

调研报告指出,江苏高考10年换了5个方案,让学生和教师无所适从。多数高中的负责人和教师都倾向

于学业考核与高考脱钩,恢复3+X的方案。

苏南一所中学的校长对这项建议格外推崇,“根据现行高考政策,不算附加分总分400多分,大部分学生积压在270-370分之间。只考3门课,如果有一门考砸,想上好学校基本就没戏了,3+X的风险会小一些。”

东南大学高教研究所所长、教授仲伟俊认为,“3+X”方案要比现行的方案好。3+X方案看的是学生的综合成绩,允许学生在单科上有所失

误,只要总分够了就行;而现行的方案既要看分数,还要看等级。这意味着即使分数再高,等级不够,也照样上不了好学校。

也有人建议3+1+X或3+1

苏南一所中学的校长建议,可将现行高考模式改革为“3+1+X”,“3”是语数外,“1”跟现在选测科目的必选科目一样,文科为历史,理科为物理,“X”则可以根据学生的兴趣或特长,再从政治、地理、化学和生物中任选一门,考试成绩还是按照等级来评价。“一来分数增加,分数梯度可以拉开,二来对理科学生来说,考察两门文科、两门理科科目,也更能发掘学生潜能。”

还有中学教师表示,也可以尝试改成“3+1”的模式,文科再增加一门历史,理科再增加一门物理,4门课程全部按照具体分数进行测算。

在仲伟俊看来,可以借鉴国外的经验,“国外的做法主要是参考分数,但不是唯一的依据。”他建议,一是放弃围着分数转的做法,从几个方面对学生进行分析考察,不仅看最终的分数,还要考察学生的素质、平时的成绩表现等等。第二,要给学校充分的自主招生权,让学校根据自身的特点来录取到合适的学生。

现代快报记者 金凤 鹿伟

关闭动物、动物产品交易市场;卫生部门负责做好相关人群监测。

**吸毒醉驾被销照
不得从事道路运输****快报讯(记者 朱俊俊)**江苏省十一届人大常委会第三十一次会议上,听取了省人大法制委员会副主任王鹏生作的关于《江苏省道路运输条例(草案)》审议结果的报告。在草案初审阶段,曾规定具有吸毒史的,不得申领道路运输从业人员资格证件。二审中这一条款被删除,要求因吸毒、醉驾等违法行为,被吊销或注销驾驶证的,道路运输管理机构才可撤销其从业资格。

草案曾规定实行出租汽车总量控制,草案修改稿删去并增加“综合考虑公司规模、交通流量、交通结构、出行需求等因素确定出租汽车的投放数量和车型”的内容。

在草案修改稿中增加了条款规定:“控制出租汽车客运经营权有偿出让,已经实行出租汽车客运经营权有偿出让的,应当逐步实行无偿使用”的内容。