

开栏的话:当前,吴兴区上下正兴起学习贯彻党的二十大精神的热潮,并将其作为当前和今后一个时期的首要政治任务。知为行之始,学为用之先。围绕“在湖州看见美丽中国”实干争先主题实践,即日起,本报联合吴兴区委宣传部推出“悦读吴兴”专栏,集纳该区各理论学习组和专家学者的创新思路、心得体会和理论成果等,敬请关注。

悦读吴兴

多举措优化专项维修资金使用方法

湖州学院马克思主义学院、浙江广诚律师事务所 徐先明

一、专项维修资金的由来

2003年6月8日中华人民共和国国务院令公布《物业管理条例》,其中多处提到专项维修资金。第六条列举业主在物业管理活动中享有的权利,其中第(九)项为“监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金(以下简称专项维修资金)的管理和使用。”由此可见,“专项维修资金”是个简称,其全称是“物业共用部位、共用设施设备专项维修资金”。第七条列举业主在物业管理活动中的义务,其中第(四)项为“按照国家有关规定交纳专项维修资金”。第十一条列举由业主共同决定的事项,其中第(五)项为“筹集和使用专项维修资金”。第五十三条对专项维修资金的进一步立法作出了授权,规定“专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门制定。”据此授权,建设部、财政部于2007年12月4日发布165号令,《住宅专项维修资金管理暂行办法》自2008年2月1日起施行。

二、专项维修资金的使用现状

《住宅专项维修资金管理暂行办法》对专项维修资金的使用设立了严苛的程序,大致如图1所示:

这里面最难的是征得小区2/3以上业主同意。且不说有些小区尚未选出业主委员会,即便已有业主委员会,但业主委员会并没有权限自行决定使用专项维修资金。《物业管理条例》第十五条列举了业主委员会的五项职责,没有任何一项提及专项维修资金。反之,如前文所述,《物业管理条例》第十一条把“筹集和使用专项维修资金”列为业主共同决定的第(五)项,“改建、重建建筑物及其附属设施”为第(六)项。第十二条进一步明确:“业主大会决定本条例第十一条第(五)项和第(六)项规定的事项,应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占人数2/3以上的业主同意。”

《住宅专项维修资金管理暂行办法》对于业主如何同意使用专项维修资金,区分为住宅专项维修资金划转业主大会管理前和住宅专项维修资金划转业主大会管理后两种情形,分别用第二十二和第三十三条予以规定。住宅专项维修资金划转业主大会管理前,规定为“住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主讨论通过使用建议”;住宅专项维修资金划转业主大会管理后,规定为“业主大会依法通过使用方案”。实际上,《住宅专项维修资金管理暂行办法》在三分之二以上通过这个问题上,相对《物业管理条例》是有所放松的。

首先,对于住宅专项维修资金划转业主大会管理前,《住宅专项维修资金管理暂行办法》把三分之二限制在“住宅专项维修资金列支范围

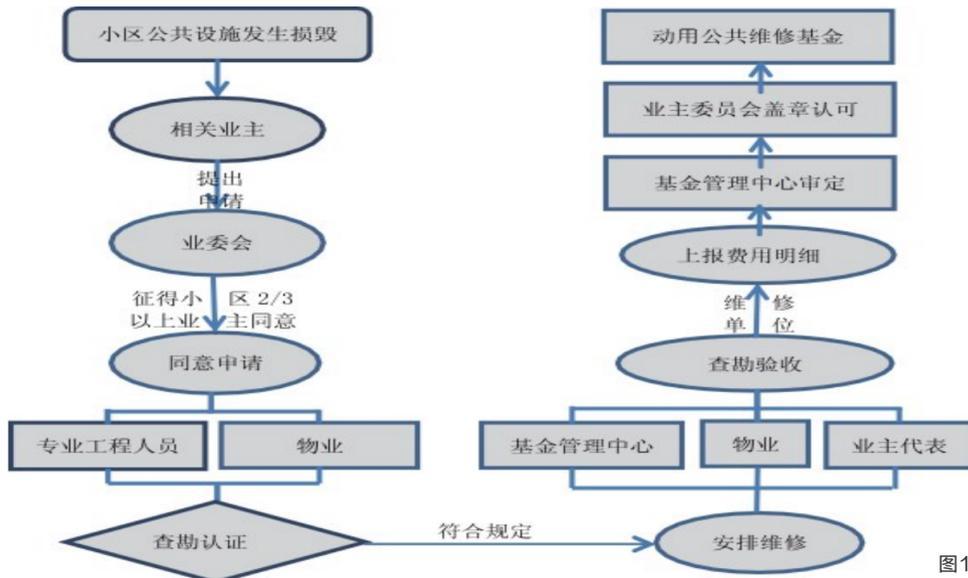


图1

内”。如果只是某一幢的共用部位或共用设施设备需要维修,那就只需要这一幢的三分之二通过,其他楼幢的业主就没有权利因为事不关己而投出反对票。

其次,对于住宅专项维修资金划转业主大会管理后,《住宅专项维修资金管理暂行办法》未再坚持三分之二以上的业主讨论通过,而是改为“业主大会依法通过使用方案”。根据民事法律行为大于法定的通识,业主可以通过某种形式的约定,把某些常见的专项维修资金使用情形固定下来,授权业主委员会、物业公司、社区居委会等有关机构做出决定。

最后,对于“发生危及房屋安全等紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的”,《住宅专项维修资金管理暂行办法》则规定无需业主表决即可由物业服务企业、相关业主或业主委员会申请使用专项维修资金并获得批准。

尽管如此,业主表决通过仍然是专项维修资金使用难的最主要原因,如图2所示:

造成的结果就是专项维修资金使用率极其低下,如图3所示:

由此可见,要破解专项维修资金使用使用难,主要还得在业主讨论通过这个环节上对症下药。

三、优化专项维修资金使用的浙江探索

2006年10月1日起施行的《浙江省物业管理条例》第十条规定“业主大会作出决定,必须经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。业主大会对筹集和使用专项维修资金,改建、重建建筑物及其附属设施作出决定,必须经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意。”这与国务院的规定是一致的,但是第十条紧接着就作出了有所创新的规定,“逾期不参加投票

业主的专有部分建筑面积和人数是否计入已表决的多数专有部分建筑面积和人数,由业主大会事先约定。但该已表决的多数专有部分建筑面积和人数应当达到物业管理区域内建筑物总面积的过半数和业主总人数的过半数。”根据这个规定,只要业主大会议事规则允许,三分之二就有比较大的可能被降低到二分之一。只要面积和人数均过半数投出同意票,那些未投票的业主就可以被视为同意;换句话说,只要面积和人数均过半数投出同意票,那么,除非反对票的业主在面积或人数上超过三分之一,专项维修资金的使用方案就被视为在面积和人数上均以三分之二多数通过。

为了进一步明确不超过三分之一反对就视为超过三分之二同意,《浙江省省直单位公有住房售后维修基金管理使用规定》干脆写明:“使用方案在公示期限内,提出书面反对意见的相关房屋所有权人不超过三分之一的,视为已经相关房屋所有权人三分之二以上通过。”

到了有立法权的设区市一级,地方性法规在业主表决程序上又有新意。以湖州市为例,自2021年5月1日起施行的《湖州市物业管理条例》第十五条把“使用建筑物及其附属设施的维修资金”列为由业主共同决定的第(八)项,把“筹集建筑物及其附属设施的维修资金”“改建、重建建筑物及其附属设施”“改变共有部分

的用途或者利用共有部分从事经营活动”分别为由业主共同决定的第(九)、第(十)、第(十一)项。接着规定:“业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第九项至第十一项规定的事项,应当经专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”

据此规定,三分之二多数同意变成了三分之二多数参与表决;而使用专项维修资金仅需参与表决的过半数业主同意。换句话说:就全体业主而言,其中三分之二以上参与表决且三分之一以上同意,即可使用专项维修资金;就全体业主而言,其中三分之二以上参与表决且二分之一以上同意,即可筹集专项维修资金、改建、重建建筑物及其附属设施、改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动。

四、优化专项维修资金使用的具体建议

第一,就建设部、财政部《住宅专项维修资金管理暂行办法》第二十四条“发生危及房屋安全等紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的”作出较为宽松的

意见。只要列入紧急情况,即可依据《住宅专项维修资金管理暂行办法》第二十四条免于业主表决程序,专项维修资金的使用率必可大大提高,广大业主的利益会得到更好的保障。

第二,遵照国务院《物业管理条例》第三十四条:“物业服务合同应当对物业管理事项、服务质量、服务费用、双方的权利义务、专项维修资金的管理与使用、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。”

新建小区交房、小区成立业主委员会,主管部门可以就业主临时公约、物业服务合同、管理规约等加以指导,列举一些常见的专项维修资金使用情形,让广大业主同意免于表决,授权业主委员会、物业服务企业、社区居委会决定。

第三,遵照《浙江省物业管理条例》第十条:“逾期不参加投票业主的专有部分建筑面积和人数是否计入已表决的多数专有部分建筑面积和人数,由业主大会事先约定。但该已表决的多数专有部分建筑面积和人数应当达到物业管理区域内建筑物总面积的过半数和业主总人数的过半数。”

小区成立业主委员会时,主管部门可以就业主大会议事规则加以指导,规定只要面积和人数过半数业主表决同意,则可将来参与投票的业主视为同意,使三分之二以上业主表决同意的法定要求得以满足。

第四,借鉴《浙江省省直单位公有住房售后维修基金管理使用规定》,明确专项维修资金使用方案在公示期内,只要少于三分之一的业主书面反对,即视为三分之二以上的业主同意。

第五,政府发证,给予某些公信力较好的第三方专门从事表决组织业务的经营资质,促进表决方式创新,方便投票,吸引更多业主参与表决。

现场表决、书面表决,这种传统的表决方式,在生活忙碌的现代化都市里,很难完成参与表决和表决同意的比例要求。表决组织工作,完全可以市场化解决。在市场竞争中,这些专业的表决业务机构,必定能创新出很多简便易行、可靠可信的表决方法。他们也会提供很多合法的服务使表决结果满足参与和同意的法定比例,例如,重点针对住宅面积较大的业主上门做好解释工作等,这些合法的服务在实际工作中必然会不断地推陈出新。

以上建议多措并举,或能缓解专项维修资金使用难。专项维修资金本来就是为维护业主共同利益而设置,如果使用率过于低下,其初衷就无法实现。或有人担心,专项维修资金使用率高了,用完了怎么办。用完了,可以筹集,筹集未必非得摊派。《物业管理条例》第五十四条规定:“利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。”这需要政府主管部门尽心指导,需要业主委员会积极有为。

为深入学习贯彻党的二十大精神,吴兴区爱山街道积极动员全街道人民用实际行动投身于“在湖州看见美丽中国”实干争先主题实践,营造“浙江有礼 湖州典范”浓厚社会氛围,积极响应“文明有礼”基本单元建设,让“有礼”的观念深入到每一个居民内心深处,让他们成为文明湖州的代言人与受益人。

推进“浙江有礼 湖州典范”文明新实践,不仅是优秀历史文化的一脉相承,更是迈向伟大征程的时代续写。今年,爱山街道结合状元街区特色融入“状元”IP,打造一个常态化的活动,让“读书文化”深入人心。同时,让孩子在开启读书生涯的第一天聆听一个红色故事,萌生爱党爱国爱家的思想,树立正确的人生观价值观。从开蒙礼到成人礼,从学有礼到“浙风十礼”,礼的内涵范畴持续深化丰富,处处见礼行礼的爱山风尚正在形成。

“礼”是规范人们言行、维护社会秩序、促进社会治理、展现社会文明的重要内容和手段。湖州底蕴深厚、文脉流长,懂礼重礼习礼守礼的习惯自觉早已融入精神内核。这些年来,无论是“义利并举、贵和相处”的传统价值理念,还是“礼让斑马线、带走半瓶水”的现代美德弘扬,在这个物质生活日益丰盈的美好时代,这份对“礼”的回应显得更加真实可感,从“爱山有礼”到“湖州有礼”的自然连接,没有违和。

这些年,爱山街道依托“志愿浙江”社区新时代文明实践站等平台招募在职党员志愿者、公益组织和辖区志愿者参与文明劝导活动。通过新时代文明实践所、商圈大屏、家园志愿广场等阵地播放文明宣传公益广告,数字化宣传文明礼让。典范带动,充分挖掘辖区好人事迹,积极参与道德好人、吴兴好人、湖州好人等评选,邀请好人演讲,以榜样力量引领文明风尚。

11月初,街道启动了“实干争先 奋斗有我”文明有礼知识有奖竞答活动,一场全民竞答的学礼热潮随即引爆。以礼为媒、礼法共治,爱山街道倡导人人都是文明典范城市的践行者、传播者、示范者,擘画湖州文明图景。这不禁促使我们思考,如何更好地推进“浙江有礼 湖州典范”品牌建设项目体系化,推动全域文明实践入脑入心。

面对传承创新的时代命题,我们只有坚持从历史有礼走向未来有礼,将礼的种子播撒在孩子的心田,将礼的精神血脉与现代社会、百姓生活相连接,才能实现礼的创新发展和创造转化,才能让浙江有礼人人传习,代代相承。

(爱山街道党工委理论学习中心组 供稿)

今年以来,吴兴区住建局聚焦“扛起主城区担当、彰显首位区风采”重大使命,积极发挥品质生活专班办公室牵头作用,大抓项目、大干快上,勇当新城建设的开路先锋,旗帜鲜明打造新青年城市。一是办成了一系列重大活动。积极筹划、组织以新青年城市为主题的系列活动,加快新青年城市形象、聚人气。成功举办“吴上乐居”新青年城市项目集中签约、“青年新城·近悦未来”未来社区政银合作暨东部新城推介、新青年城市2022年百亿项目集中开工暨重大项目签约等活动,南塘漾未来社区项目88亿银团贷款创下全省未来社区银团融资最大金额。策划启动“好样的,吴兴”线上城市话题挑战赛。

二是引进了一系列重大项目。始终保持奔跑赶超的姿态、实干争先的劲头,大批“年轻”项目在吴兴落地扎根,推动新青年城市建设加速迈入“快车道”;成功引进湖州新青年中心、湖州奥体青、矿坑运动乐园等项目25个,总投资371亿元;全国首个“中国好声音原创音乐基地”落户吴兴。

三是实施了一系列重要配套。着力完善城市生活配套设施,提升城市能级和品质,打造宜居宜业宜游生活环境。乌山邻里中心、诸葛小学、吴兴中医院等公建配套项目加紧建设,轻奢运动主题城市公园全力推进,钱塘一期已完成建设。精细化打造城市景观,成功创建省级优质综合公园、省级绿化美化示范路、省级园林式居住区,并在全省绿道网建设暨城市园林绿化工作现场会上作交流发言。

改革突破创新中首创先试。吴兴区住建局以敢闯敢试、第一个吃螃蟹的勇气,大胆探索创新,努力打造具有吴兴特色的建设模式。一是物业改革攻坚破局。直面矛盾纠纷多发、欠费问题突出、低质低价反向淘汰等物业管理热点难点,勇于创新,敢于破局,全省率先开展住宅小区物业管理提升工程,建立物业管理、考核监管奖励等一整套顶层设计,提升小区物业管理水平。开展物业费欠费清缴专项行动,完成物业费欠费清缴229户,涉及金额120.48万元,在全省率先实现无物业费小区清零。因地制宜探索强社惠民“吴兴模式”,在50个小区试点“社区抱团发展、企社资源共享”的“强社”路径。

二是城乡风貌奋力竞跑。紧盯争取城乡风貌(未来社区)省政府督查激励项目目标,抓实项目建设、抓好向上对接,全力加快推进风貌样板区创建。太湖溇港县域风貌区顺利通过省级考核验收,已正式列入省级样板名单,《湖州市织里镇义皋村风貌整治提升工作案例》入选省级优秀工作案例。创新打造“吴上乐居”全域数字平台,并向全区现代社区总平台拓展,吴上乐居数字赋能案例入选全省共同富裕基本单元典型案例集。加强未来社区建设的前瞻性、系统性,全国首出出台《未来社区全域化星级评价标准》。

三是在全国数百个市县中脱颖而出,勇夺全国首批数字家庭建设试点。成功争取全省首批强社惠民集成改革试点、全省首批城乡供气一体化建设试点,“探索公共服务集成落地”“探索带方案土地出让”“落地浙里未来社区在线”3项内容成功列入全省首批全域推进未来社区建设和城镇社区公共服务集成落地改革试点名单。

(吴兴区住建局党组理论学习中心组 供稿)

爱山街道:持续营造「浙江有礼 湖州典范」浓厚社会氛围

吴兴区住建局:真抓实干助力吴兴加快建设新青年城市

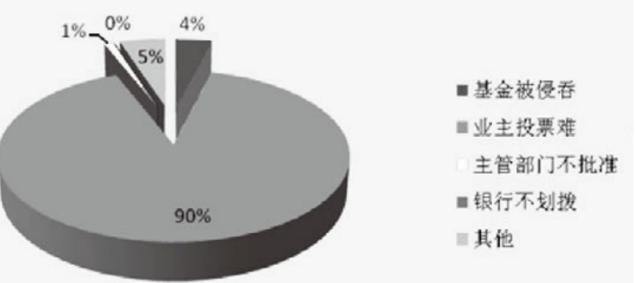


图2

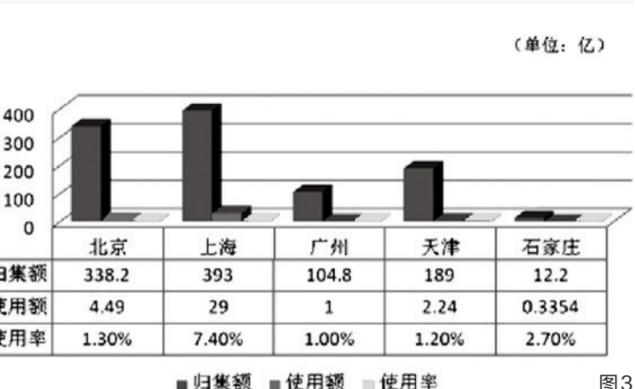


图3