

社区聚焦·关注小区物业服务管理⑥

随着住宅使用时间越来越长，有些维修工程需要动用
物业公共维修基金才能完成。那么，物业公共维修基金容易
申请吗？目前还有哪些难点？

如何用好小区“养老金”

■ 本报记者 殷骁

申请成功

基金派上大用场

“现在 8 部电梯已完成更换，物业公共维修基金派上了大用场。”7 月 8 日，合肥市蜀山区五里墩街道家家景园社区凤凰城家家景园小区业委会主任孟伟告诉记者。通过申请物业公共维修基金，该小区电梯故障得到排除，老旧电梯已更换，居民出行更安全舒心。

凤凰城家家景园小区三期于 2007 年建成并交付，小区内有两栋高层住宅，共 8 部电梯，至今已使用约 14 年。自 2019 年开始，8 部电梯不断出现故障，运营维管单位经排查发现，由于部分业主使用不当，电梯长年超负荷使用，造成轿厢轻微变形。

2020 年 4 月底，家家景园社区联系省特种设备检测院检测凤凰城家家景园小区三期电梯情况，并根据检测结果，决定申请专项维修基金更换电梯。同时，为保证电梯更换期间居民安全出行，社区党委与小区业委会和物业公司沟通，决定分批更换电梯。

在申请支取公共维修资金时，凤凰城家家景园小区业委会发现，由于业主缴纳公共维修基金意识淡薄和此前相关要求未能严格执行，部分业主公共维修资金一直处于未缴清状态。另外，该小区大量空置房业主联系不上。根据规定，楼栋所有业主公共维修资金全部交齐方可办理使用。“不能因为部分业主无意中引起的意外，影响整个工程进展。”家家景园社区党委书记吴传升说。

经多次协商，物业公司先行垫付近 9 万元，先申请并落实公共维修基金，再由小区业委会和物业公司联系欠缴公共维修资金的业主，劝说其补足分摊部分。公共维修基金到位后，凤凰城家家景园小区业委会于 2020 年 10 月底启动对 8 部电梯更新的招标工作，并在当年 11 月完成招标，维修、更换费用为 228 万余元。目前，物业公司已对该小区剩余可运行电梯开展正常维保工作。业委会已对 8 部电梯分批次更换，第一批 4 部电梯在去年 1 月底前已完成验收。

“物业公共维修基金怎样使用、如何申请，原来只是一知半解。加上又出现了突发情况，所以申请过程有些曲折。今后会认真总结经验，指导小区业委会规范使用公共维修基金。同时，我们将继续关注欠缴业主的资金补充情况。”吴传升告诉记者。



更多内容
扫码阅读

投票受阻

推进过程颇费心

“从昨天开始公示居民对物业公共维修基金的投票情况，如果在公示期间没有异议，小区消防系统改造就将启动。”7 月 7 日，指着公示单，合肥市蜀山经开区万泽社区红皖家园小区业委会主任韩荣柱告诉记者。历经两次居民投票，该小区已有 1642 户居民参与投票，超过规定人数的三分之二，物业公共维修基金即将申请成功。

去年，负责红皖家园小区物业管理的安徽上联物业服务有限公司发现，该小区消防泵房接近报废，管网故障较多，导致消防系统无法正常使用，将给居民生命财产安全带来隐患。经施工单位初步估算，维修和更

新改造费用为 550 余万元。由于数额较大，该公司提出申请物业公共维修基金的建议。根据相关规定，从去年开始，小区业委会采用上门入户、签字确认形式征求居民意见。

“物业公共维修基金是什么？维修工程不是可以使用公共收益吗？”这是不少居民的疑惑。为此，业委会和物业公司多次向居民解释，消防系统维修改造资金缺口较大，通过使用公共收益或居民自筹均无法完成全部工程。还有居民怀疑物业公司企图借机套取公共维修基金挪作他用，不愿签字同意。因而，小区动用物业公共维修基金首次表决失败。



近日，合肥市五里墩街道家家景园社区凤凰城家家景园小区工作人员在检查已更换的电梯。

本报记者 殷骁 摄

治理创新

使用方式应灵活

物业公共维修基金是专项用于物业共用部位、共用设施设备期满后大修、更新、改造的资金，因而被称为“小区养老金”，通常由房管局等部门代管。根据《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》规定，商品住房在销售时，购房者与售房单位应签订有关维修基金缴交约定。购房者应当按照购房款的 2%至 3%的比例向售房单位缴交维修基金。物业公共维修基金产权属于全体业主，必要时使用，由业委会等组织向相关部门申请获取。

按规定，要使用住宅专项维修资金，需经过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讨论通过。由于牵涉多方利益，这“两个三分之二”的指标操作起来存在一定困难。“如果一栋楼有

100 户业主，只有 10 户外墙面漏水，那么漏水面积明显达不到总面积的三分之二，其他 80 户同意使用公共维修基金的积极性就不高，对他们的说服和解释工作就比较费力。”一名物业管理公司工作人员说。

即使说服了大部分居民，物业公共维修基金的支取还有其他手续需要办理，比如要提出维修方案，经现场查勘认证合规后，才可以安排维修资金。维修结束后，还要经过上报费用明细、审核公示等种种程序，才能真正将维修资金拿到手。

业内人士表示，物业公共维修基金是一笔“巨款”，不排除少数物业公司动机不纯，套取和挪用基金，因而依据相关规定，申请基金的支取手续较复杂。“不能因噎废食，不能让真正

资金有缺口，消防系统却不能不修。今年 3 月，红皖家园小区再次启动物业公共维修基金使用表决，并根据相关部门建议，采取了手机支付宝 APP 电子投票确认方式。不过，这次依然出现了问题：有些居民以为是诈骗，不想用支付宝投票；有的业主是老人，没有智能手机或不会使用支付宝，影响了投票效率。万泽社区了解情况后，及时发动社区党员、网格员向居民做好宣传解释工作，带动 700 多名居民投票，保证了投票顺利进行。

“据我所知，社区支持小区使用物业公共维修基金并动员居民的情况很少，这次能够完成居民意见征集，启动物业公共维修基金申请，多亏了万泽社区帮助。”安徽上联物业服务有限公司负责人武建享坦言。

需要使用基金的小区在申请时面临重重困难。”韩荣柱告诉记者。他建议，对确实需要使用基金的小区，住建、消防、街道等部门可成立联合小组，监管维修基金申请和使用情况，适当简化申请流程，让基金及时、顺利申请成功，造福居民。

今年以来，合肥市依据《民法典》调整维修资金使用表决规则，将原“双三分之二以上业主同意”调整为“双三分之二以上业主参与表决，参与表决业主双过半同意”，降低维修资金使用表决门槛。该市房产、财政、审计等部门建立了维修资金存储管理联席会议制度，进一步规范维修资金存储管理。调整外墙、屋顶渗漏维修申报使用维修资金查勘方式，减少申报使用前置环节和时间；优化系统模块，整合项目决算和资金结算申报环节，进一步简化流程；精简业务收件、减少审批环节、压缩办理时限，业务办结时限压缩至 3 个工作日。

用基金提供了可乘之机。因此，相关主管部门应建立健全信息公开机制，让公共维修基金明细及去向透明化，以保障业主知情权、参与权、表达权、监督权。

公共维修基金取之于民，就必须用之于民，业主要有主人翁意识。为克服维修基金公共决策失灵，亟须严格遵循“所有权人决策”的原则，把决策权真正交到小区业主手中。这就倒逼小区业主尽快建立健全业主大会、业主委员会等自治方式，为小区使用公共维修基金提供最基本的“通道”。作为公共维修基金监管方，房管局等部门要加强管理，并在核实情况的前提下，适当简化申请支取流程，让基金真正为民所用。

和美家园·

“板凳会”，干部来当解答员

■ 本报记者 李浩
本报通讯员 吕昂

近日，记者来到郎溪县梅渚镇桃园村，村委会前的小广场上，镇纪委负责人、桃园村“两委”干部和村民代表们围坐在一起，正准备举行“板凳会”。

“板凳会”一开场，党员和村民代表纷纷打开了话匣子。“村里的路面硬化什么时候完成？大家都很期盼！”“村里还有部分路段没安装路灯，走路不太安全，近段时间能安装上吗？”……

面对村民的诉求，桃园村党支部书记谈和平与其他村干部逐一耐心地解答。当天晚上，大家面对面提建议、谈想法，会议持续了一个多小时，村民提出的 11 个问题均当面得到了解答。会议结束后，梅渚镇纪委对村民们提出的所有问题汇总整理成清单，表示将进行跟进监督，确保群众需求事事有回音、件件有落实。

今年以来，郎溪县纪委监委在部分乡镇推行清风“板凳会”，常态化深入群众身边，让群众唱主角，村干部当听众和解答员，形成“收集、协商、落实、反馈”完整治理闭环。“过去，村干部在台上讲，我们在下面听，有距离感。现在不一样了，大家坐在一张板凳上可以喝着茶坐在一起谈，关系非常融洽。”提及“板凳会”，桃园村村民仲建群深有体会地说，这种面对面谈的方式村民乐于接受，参与村里事务的积极性也明显提高。群众说事、干部理事、多方议事、部门办事，群众身边一桩桩烦心事，在“板凳会”上得到解决。

与此同时，“板凳会”也成为日常监督的“旋转探头”，撬动起基层监督的支点，架起党群之间的“廉”心桥。截至目前，郎溪县纪委监委通过“板凳会”的方式已收集群众意见建议 43 条，推动解决群众关心关注问题 38 个，查处群众身边的腐败和作风问题 4 件 3 人。

“随时办”，网格化服务“不打烊”

■ 本报记者 朱茜

“自己现在只要在家门口交一次材料，剩下的都是网格员帮忙跑腿代办，没想到现在服务这么便捷！”近日，家住淮南市八公山区新建社区的退休职工雷女士感慨道，现在在社区就办完了领取独生子女父母光荣证一次性奖励的所有手续。

淮南市八公山区按照“成熟一批、下放一批、承接一批”的原则，推进就业创业证办理、大病医保申请等高频事项下沉至村、社区为民服务中心，将政务服务的触角延伸至全区各个角落，让原本需要多部门、多层级申请的事项变为“跑一次”“一次办”。网格化提供“跑腿代办”服务，实现高频事项“不出村”。目前，该区累计提供帮办代办服务 500 余项。

据了解，八公山区还创新推出“红色党建引领、蓝色平安护航、绿色生态文明、橙色暖心服务、金色多元共治”五色网格模式，精细划分城乡网格 216

个，借助网格员人熟、地熟、物熟和事熟的有利条件，及时准确采集网格内的信息，并将群众需求反馈至帮办代办队，上下联动，打破传统政务大厅“坐等”的服务模式，转变为主动靠前服务，实时动态化跟踪群众需求，让群众“人在网中行、事在格中办”。去年 8 月，家住新淮园社区的百岁老人董凤兰身份证丢失，年近行动不便，社区网格员了解到这一情况后，主动联系八公山区帮办代办队，上门为其办理身份证，并免费邮寄到家。

近年来，淮南市针对群众办事热点、难点，聚焦基层为民服务能力提升，延伸服务链条，推动服务方式优化，将高频热点服务下沉至基层办理，通过网格员这个“身边人”，提供“优质、便捷、贴心、高效”的 7x24 小时“随时办”服务。淮南市数据资源管理局相关负责人介绍，目前该项改革举措已在八公山区率先试点并取得明显成效，下一步将在全市复制推广。

“一线办”，引摊入市解诉求

■ 本报通讯员 刘燕

“没想到我刚反映问题诉求，社区就派人到现场调查处理，很快解决了小摊贩占道经营的问题，现在地面油污少了、噪音小了，我们吃的也安心了。”家住合肥新站高新区站北社区居民杜宇田高兴地说。

日前，杜大姐到社区反映家门口出现了流动摊点，油污重，噪音大而且还不卫生。接到情况反映后，社区负责人立刻带队到现场调查核实情况。为了有效治理，社区多次通过领导现场走访收集住户意见并以此为基础提出疏堵结合的解决思路。“我们一方面要求小区门前不得进行流动摊点经营，另一方面鼓励摊贩点到附近新规划的澜汇美食城进店经营，并帮助他们统一办理食品安全许可证，打造放心食品店。”站北社区主任陈正说。通过治理，十几户流动小摊贩进入美食城经

营，杜大姐所在小区门前的市容面貌得到了有效提升。

今年以来，站北社区践行“一改两为五做到”要求，探索“一线工作法”，对群众反映的急难愁盼问题由社区领导深入一线了解情况、提出对策、解决诉求，在确保做到“件件有着落，事事有回音”的同时提升办件质量与效率，切实提升群众安全感、满意度。

“社区领导班子成员将办公场所搬到了基层工作一线，面对面解决群众遇到的难题。对于群众反映的难度大、情况复杂的问题，落实分管领导包保，成立专班，及时研讨调度，提出有效解决方案，切实增强工作实效，确保问题得以解决。”陈正说。截至目前，该社区已解决群众诉求问题 20 余件。接下来社区领导班子还将定期开展一线办公“回头看”，切实将问题化解，解决关乎民生、关乎群众利益的实事。

全覆盖，文化广场乐农家

■ 本报通讯员 孙传银

“我们社区终于有了自己的文化广场。居民们一起下棋、锻炼，大伙开心极了。”7 月 4 日，谈起新建的法治文化广场，桐城市龙膊街道水源社区和平苑小区居民汪文芳点赞道。

水源社区原有的 18 个村民组已全部拆迁，有 15 个村民组陆续安置在和平苑小区。目前和平苑小区已入住 7000 余人。“今年 3 月，我们践行‘一改两为五做到’要求，在多次走访和调查中了解到，居民们希望修建一个能够满足日常健身锻炼、融入法治元素的文化广场。”水源社区党总支书记姜海介绍，今年 4 月初，该社区投资 8 万余元，在和平苑安置小区新建 800 平方米的法治文化广场。作为该街道首个村级法治文化广场，目前已完工并投入使用。

广场上，组合训练器、仰卧起坐床等健身运动器材一应俱全，还放置了两张棋牌桌。每天来这里健身锻炼、下棋娱乐的社区居民络绎不绝。广场四周的橱窗中，重点宣传宪法、民法典、纪检监察、廉政文化、法治小故事、以案释法、12348 公共法律服务热线等与居民生产生活密切相关的法律知识和文明卫生常识。

如今，老年人在广场健身锻炼、下棋，中青年人阅读法治文化书籍，一张张笑脸汇成了水源社区的一道风景。“随着城乡一体化的推进，村民的休闲时间越来越多，他们闲暇时到广场上阅读法律内容、健健身，这才叫幸福生活啊！”龙腾街道纪工委书记李序说，全街道 11 个村 6 个社区均将修建文化休闲娱乐场所，实现居民健身工程全覆盖，进一步提升宜居水平和居民的幸福感。