



“房屋养老金”如何用才能“防屋老”

本报记者 杨超 马忠 实习生 武治瑾 文/图

编者按

房顶漏雨、没有监控、外墙脱落、电梯损坏……这些与百姓生活息息相关的住宅“病症”，影响着大家的幸福感、安全感。有了“病”就得治，这时候，住宅专项维修资金就派上了用场。什么是住宅专项维修资金？它具体用途有哪些方面？使用时又该注意什么？针对读者关心的这些问题，记者进行了调查采访。

民生关注



吴忠市利通区滨河锦都小区使用住宅专项维修资金维修屋顶。



吴忠市利通区芸香苑小区使用住宅专项维修资金整修路面。

收取“房屋养老金”，各地标准不同

“2018年入住后，每逢大雨，家里的墙就会渗水。”永宁县望远镇银子湖水都小区居民周先生拨打本报新闻热线讲述了他的烦恼和困惑。“房地产开发公司明确表示，房屋已经超过保修期限，不再提供无偿维修服务。不知道这种情况可以申请使用住宅专项维修资金吗？”9月15日，读者来信编辑部发出了“@业主们，你了解住宅专项维修资金吗？”话题征集，读者和网友纷纷留言或来电。住宅专项维修资金俗称“房屋养老金”，是指专项用于住宅共用部位、共用设

施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。其中，住宅共用部位一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶，以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。根据国家建设部、财政部2007年12月4日下发的《住宅专项维修资金管理办法》，商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积缴存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积缴存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

“银川市住宅专项维修资金是从2001年开始缴存的，当时的缴存标准是每平方米10元。”银川市物业服务中心副主任王珍说，2012年起，包含电梯的住宅、非住宅、别墅等房屋首期住宅专项维修资金缴存标准调整为每平方米50元，不包含电梯的普通住宅缴存标准为每平方米40元。截至目前，银川市累计归集住宅专项维修资金26.8亿元。“吴忠市从2008年开始缴存住宅专项维修资金，缴存标准为每平方米10元，这些年一直没有变过。”吴忠市住建局副局长

宋玉珍说，截至目前，吴忠市住宅专项维修资金归集总额1.87亿元。2007年6月11日，《固原市住宅区物业管理基金暂行管理办法》规定，购房者按购房款2%的比例向售房单位缴纳住宅专项维修资金。今年9月6日开始实施的《固原市住宅专项维修资金管理办法》规定，无电梯的住宅按建筑面积每平方米缴存首期住宅专项维修资金80元；非住宅、有电梯的住宅及别墅按建筑面积每平方米缴存首期住宅专项维修资金100元。

使用专项维修金，面临困难重重

近日，银川市西夏区一个小区业委会向银川市物业服务中心提出使用住宅专项维修资金，因条件不符被拒绝。“住宅专项维修资金应该如何使用？是不是物业公司、业委会就能决定？”9月18日，家住银川市兴庆区景墨家园小区居民朱亮表示，“以前，小区业委会或者物业公司经常贴出公示，说要用住宅专项维修资金装监控、修路面，作为业主，并不知道这些钱具体花到哪儿了。”按照相关规定，住宅专项维修资金的使用，要由物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出，使用范围内三分之二以上的业主讨论通过使用建议。经过这些程序，物业服务企业或者相关业主才能组织实施住宅专项维修资金使用方案，并向有关部门申请列支，经审核同意后，相关部门会从专户划转资金。

自2009年开展住宅专项维修资金使用工作以来，银川市已有378个维修项目使用住宅专项维修资金5660.65万元；吴忠市共使用住宅专项维修资金1440.64万元。“2007年至今，固原市累计收缴住宅专项维修资金5.4亿元，但一直没怎么用，后期一部分资金被纳入老旧小区改造资金中。”固原市物业管理处一位负责人表示，从今年开始，该市陆续出现使用住宅专项维修资金的情况。采访中，群众普遍反映住宅专项维修资金使用比较困难。“按照规定，使用住宅专项维修资金要向使用范围内三分之二的业主征集意见，需要二分之一业主同意。”王珍说，这项工作耗时长、工作量大，很多业主和物业公司都不愿去做。近年来，随着宣传力度加大，

居民对住宅专项维修资金认识提高了，但对如何使用认识不一，比如有的业主认为“这是我的钱，想怎么花就怎么花”，小区装饰、整修大门、安装宣传栏等都要申请使用住宅专项维修资金。“住宅专项维修资金是有限的，必须用到‘刀刃’上。如果不经管控使用完，一旦遇到水电短路、电梯损坏、地基塌陷等危及楼栋安全和居民生活的紧急情况，就只能由居民自筹资金解决了。”王珍说。记者了解到，吴忠市利通区住宅专项维修资金使用率不足10%。“申请使用住宅专项维修资金难度比较大，仅征求业主意见往往需要耗时一年多。”利通区物业办公室主任王江龙告诉记者，“每次征求意见，各种说法很难统一，比如，房屋漏雨修屋顶，低层居民不同意，修上下水管道，高层又不同意。”利通区滨河锦都小区就曾遇到此类情况，房屋漏雨严重影响顶层居民生活，王江龙反复入

户沟通，但除顶层居民外，该小区12栋楼559户居民大部分不同意维修。最后经协调，由小区房地产开发公司、物业公司承担部分费用，耗时一年半，该小区才申请使用了5万元住宅专项维修资金。青铜峡市欧景花园小区由于很多居民未办房产证，导致该小区住宅专项维修资金收缴率非常低。一场大雨后，该小区6号楼发生漏水，6楼居民刘敏家中损失惨重，随即，他申请使用住宅专项维修资金。“我们一查，该栋楼12户居民，只有6户居民缴纳了5000多元住宅专项维修资金，动用这笔钱大家不同意。”青铜峡市物业管理办公室主任孙科说，最后，刘敏只能自己掏钱，维修了屋顶。更让孙科发愁的是，随着房屋大修的到来，青铜峡市有300多部电梯使用寿命即将到期需要更换，现有的住宅专项维修资金根本无力承担。

专项资金将断顿，难题亟待破解

2017年，银川市金凤区陶然水岸小区把近20万元公共收益缴存至小区住宅专项维修资金账户，成为我区首个住宅专项维修资金续筹小区。据了解，陶然水岸小区于2013年曾申请了首期住宅专项维修资金105万元，对小区公共设施进行改造，致使维修资金余额严重不足。之后，小区业委会换届，在其提议下，小区续缴了住宅专项维修资金。记者了解到，截至目前，我区仅有银川市鲁能陶然水岸、芙蓉花园2个住宅小区续存了住宅专项维修资金，共计218091.95元。“银川市住宅专项维修资金首次缴存

标准仅为每平方米10元至15元。随着房屋使用期增加，维修的部位和程度也逐年增加，原有的缴存资金已经无法保障房屋共用部位及共用设施设备的正常维修更新。”王珍表示，截至目前，银川市97个小区首期专项维修资金余额不足30%。“针对维修资金不足的楼宇，我们也被纳入业委会或社区发出告知书，并要求向业主进行公示，组织业主开展续缴工作，但至今无一例首期余额不足的楼宇续缴。”“续筹资金不同于首期缴存的住宅专项维修资金，并没有强制要求的金额，可根据业主大会商议续筹金额。”宋玉珍表示。

记者问及维修储备金续筹难的原因，王珍表示：“归根到底还是意识问题。”虽然银川市也曾有小区业委会提出续筹住宅专项维修资金，但一经提起，居民就纷纷反对。“很多居民认为房屋维修是物业公司的事儿，应该由物业公司掏钱。”金凤区一家物业公司负责人蒲吟君表示，按照有关规定，小区楼道内灯、电表箱等损坏应由居民自己承担，而楼道外基础设施损坏才应由物业公司负责维修，“但现在不管什么坏了，业主都找物业公司。”“住宅专项维修资金续筹非常困难。”宋玉珍表示，一方面业主对无强制性措施

的义务不能自觉遵守，同时，住宅专项维修资金必须全数足额续缴，否则后期无法管理和使用；另一方面，续缴没有具体法律法规支持。“怎么续缴？谁来组织续缴？续缴的标准是多少？至今没有具体规定，我们也不知道具体如何操作。”王江龙说，吴忠市曾希望通过修改相关条例，提高收缴标准以增加住宅专项维修资金，但因为国家、自治区没有相关法律法规而被否定。随着各地小区逐步步入“中老年”，我区住宅专项维修资金“告急”的小区会越来越多，续缴问题“迫在眉睫”，需要相关部门合力解决。



(图片来自互联网)

一追到底

老旧小区“水表烦恼”有人关心有人问

本报记者 刘惠媛

9月9日，本栏目刊发稿件《共用水表引发邻里矛盾 老楼居民期待分户改造》，对银川市兴庆区民族南街178号楼居民楼共用水表问题进行了报道，引发各方关注，有很多读者纷纷联系读者来信编辑部，诉说了老旧小区共用水表的种种不便，表达了分户改造的强烈愿望。老旧小区水表分户改造如何实现？为此，记者采访了银川市中铁水务集团有限公司。该公司相关负责人介绍，用户如申请分户改造水表，可以通过物业公司、业委会、社区街道牵头，跟水务公司或下设的服务中心对接进行申请。“必须是整栋楼或者是整个单元的业主都同意后才可以申请，改造费用也需要均摊。提出申请之后，公司会安排工作人员进行现场探勘，并给出造价预算、出具设计方案。”该负责人说，根据以往经验，想要全体业主意见一致推进此事有难度，因为有的业主将房屋出租

了，觉得改不改跟自己没多大关系；有的房屋长期空置无人，甚至连房东都联系不上；还有的业主认为房屋太旧，可能很快就会拆迁，花钱进行水表改造实在不值得。银川市兴庆区前进街街道办事处华林社区党委书记吴萍介绍，接到群众反映后，社区多次联系水务和住建部门，咨询能否借助老旧小区改造项目实行水表分户改造。但因178号楼目前还没有被纳入改造项目名单中，只能等待下一批改造。“目前，申请老旧小区改造所需材料社区已收集上报。”吴萍说。吴萍说，目前，178号楼一时还无法纳入老旧小区改造项目，为保障居民的正常生活，社区已与水务公司对接沟通，社区征集辖区内的热心居民党员主动承担抄表及收取水费的工作，一旦收费遇到困难，可以及时反映，大家一起出面协调解决，避免再次出现因欠费停水的问题。

新闻热线

阳澄社区“扰民鸽棚”终被拆除引民赞

本报记者 李锦

银川市兴庆区凤凰北街阳澄社区工行家家属院1号楼1单元住户拨打本报新闻热线18909599991反映，有人在单元楼顶建鸽棚养鸽子，鸽子羽毛和粪便弄得到处都是，影响周围居民生活和居住环境，希望相关部门能够解决这个问题。“自从从楼顶建起鸽棚后，我家窗户上经常会落上鸽子羽毛、粪便，看着就闹心。”9月初，记者走访现场时，工行家家属院1号楼1单元1位住户抱怨，“鸽棚已经存在很长时间了，气味难闻，鸽子乱飞，不论冬夏我家都不敢开窗。大家都是老邻居，也不能为这事儿翻脸，可长此以往，谁受不了。”“因为楼上的鸽棚，我卖房都受到了影响。有意愿买房的人嫌鸽棚脏乱差影响居住环境。”该单元另一住户反映。随后，记者与兴庆区综合执法局凤凰北街综合执法中队取得了联系。综合执法中队现场检查发现，1单元楼顶的确存在2个30多平方米的鸽棚，属于违章建筑。“鸽棚除了扰民问题外，也因缺少有效的加固措施，存在极大的安全隐患。”综合执法局执法人员查明情况后，立即对搭建鸽棚的当事人进行约谈，最终与当事人完成了事前告知与法律讲解等工作。9月18日，凤凰北街综合执法中队组织人员拆除了违建的鸽棚，楼顶杂物也被清理一空，单元居民无不点赞。天盛律师事务所律师崔建军表示，民法典规定，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系；建造建筑物不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。物业管理条例规定，楼顶属于业主公共部分，不是某一业主的个人专用空间。如果业主未取得全体业主或业主大会表决同意，在楼顶搭建鸽棚，就侵犯了全体业主的物权。

互动方式

18909599990
18909599991
nrxdzlx@163.com



扫码进入宁夏日报读者来信微信公众号

这事儿帮您问了

抵押担保怎样避免“连环套”

灵武市民杨先生询问：我以自有存单质押担保，为朋友马某向银行贷款400万元，同时，我还与某房地产开发公司、马某签订了反担保合同，某房地产开发公司承诺以公司名下房产提供反担保。不料，马某未还贷，我作为担保人进行了清偿，但某房地产开发公司却将反担保合同涉及的房产予以处置，使得我追债无门。请问，他们这种行为属于合同诈骗吗？宁夏瀛智律师事务所律师王玲回复：针对某房地产开发公司以签订反担保合同为由，虚假承诺，无还款意图，使得担保人财产受到损失，其行为更倾向于界定为合同诈骗罪。(跑腿记者 杨超 实习生 武治瑾)

便民充电桩咋就成了“扰民桩”

网友小鱼询问：我是银川市西夏区惠民小区住户，距离我家较近的地方有一排便民充电桩，每天21点到次日10点都有充电提示音，每隔10秒响一次。我家离充电桩仅3米左右，充电桩发出的噪声导致我和家人无法入睡，请协调解决。银川市西夏区西花园路街道办事处回复：经查，惠民小区60号楼前芝清祥云商店南侧安装了一排便民充电桩，以供居民电动车充电。接到网友反映后，社区工作人员立即通过负责惠民小区的物业公司联系到充电桩管理方协商解决，由专业维修人员将充电桩系统提示音关闭。(跑腿记者 李锦)

办卡健身遭遇“跑路”咋维权

中卫市民张先生询问：小区附近的健身房突然关门，老板“跑路”了，但会员卡里仍有余额，该如何维权？北京大成(银川)律师事务所律师柳娅婷回复：健身房虽然关门了，但会员与健身房之间的服务合同合法有效，受法律保护。因此，会员有权向健身房所在地依法提起诉讼。根据民法典相关规定，会员有权要求与健身房解除合同关系，退还余额，承担相应违约责任。如因健身房的违约行为造成其他损失，亦有权要求赔偿。维权过程中的难点在于，老板“跑路”致使将来的生效判决可能无法有效强制执行。因此，建议会员可在诉讼过程中提出对健身房里相应的财产申请保全，以便维护合法权益。(跑腿记者 马忠)

代办违章怎样进行“网上办”

吴忠市民王女士询问：我想帮家人处理机动车的违章，但因工作原因没时间去交警部门窗口办理，请问，这项业务可以线上办理吗？吴忠市公安局交通警察支队回复：可以。代理人处理违章前需要在“交管12123”App上对他人机动车进行备案。登录App后，点击屏幕左上角的“机动车”一栏，进入新页面后，点击“备案更多机动车”，页面下方出现“若需要备案非本人机动车，请点击此处”的链接。此时共有扫码备案和短信验证码备案两种方式，选择“扫码备案”的，扫描车主本人在“交管12123”App上生成的机动车二维码进行备案；选择“短信验证码备案”的，填写车牌号、车辆类型等相关信息后点击“提交”，即可完成备案。备案成功后，驾驶人可查询非本人名下机动车的交通技术监控设备记录的交通违法行为，并可处理备案的非本人机动车不计分或发生违法行为后的有记分并适用于简易程序的电子监控违法记录。(跑腿记者 陈思)

初入职场如何才能不“踩坑”

固原市民王女士询问：我大学毕业通过了某公司面试，老板称要先试用半年，合格后再签订正式劳动合同，请问这样要求合法吗？北京大成(银川)律师事务所律师陈明明回复：不合法。我国《劳动法》第十七条规定：订立和变更劳动合同，应当遵循平等自愿、协商一致的原则，不得违反法律、行政法规的规定。《劳动合同法》第十条第二款规定：已建立劳动关系，未同时订立书面劳动合同的，应当自用工之日起一个月内订立书面劳动合同。因此，如用人单位自用工之日起一个月内未与职工签订劳动合同即违反法律规定。另外，《劳动合同法》第十九条规定：劳动合同期限三个月以上不满一年的，试用期不得超过一个月；劳动合同期限一年以上不满三年的，试用期不得超过两个月；三年以上固定期限和无固定期限的劳动合同，试用期不得超过六个月。劳动合同试用期超过半年即违反法律规定，且试用期包含在劳动合同期限内。因此提醒广大求职者擦亮眼睛，勇于维权，避免入职踩坑。(跑腿记者 马忠)

图说万象



小草青青 脚下留情

日前，在银川市兴庆区海宝公园一片草坪里，一些市民坐在树下纳凉聊天，没有拴绳的狗在草坪上撒欢，肆意践踏，原本绿油油的草地出现了许多块“斑秃”。(本报记者 张涛 摄)