

我为群众办实事

建立长效补充机制,从物业费调整中支取 徐汇破题“维修资金续筹难”

视点
事件

“不到非不得已的节骨眼儿,小区是不会轻易启动维修资金续筹程序的。而往往到了这时,已是折腾到伤筋动骨了。有没有新的办法呢?”最近,徐汇区凌云街道梅苑二居春华苑、湖南街道亦园大厦启动了一种日常续筹新模式:在通过物业费调价方案的同时,尝试从物业管理费中提取部分资金补充维修资金。房屋专项维修资金又称“房屋养老金”,如果只用不充,很容易枯竭。随着维修资金余额濒临30%的红线,甚至出现“赤字”,沪上越来越多的小区将面临维修资金续筹治理难题。近期,徐汇区几个居民区的探索提供了一种解题新思路。

调整物业费的契机到了

凌云街道梅苑二居春华苑小区建于上世纪九十年代,历经30年风雨,如今也被打上了老旧小区标签。

最近两年,春华苑迎来了脱胎换骨的转机。凌云街道于2016年启动417片区改造,该片区约九成都是售后公房小区,春华苑是417片区中为数不多的商品房。而作为街区一体化改造的一部分,梅苑二居春华苑被列入了“三旧”变“三新”旧住房综合改造的名单,得到了政府相关补贴,小区由此获得改造的机会,硬件设施、环境面貌均有了巨大的提升。

“三旧变三新”改造为小区新增不少绿化景点,物业服务成本也相应有所增加。“而1元/平方米·月的小区物业费标准已实施近10年,早已支撑不了正常的物业运转。”春华苑所在的梅苑二居业委会主任郑大芬说。居委会、业委会、物业企业都觉得物业费该调整一下了,否则换了新颜的小区很快会被打回原形。

“说实话,一开始我是担心的,怕居民对涨物业费有想法:为啥其他小区不涨我们涨?但这恰恰又是调整物业费的好契机。”凌云街道梅苑二居委书记张君平说道,恰逢小区与徐房物业的服务合同即将到期,居民又实实在在享受到了政府出资改造的政策福利,“此时不提调整物业费,何时提?”



(扫描二维码阅读原文)



春华苑第三套方案出炉

2023年8月2日,梅苑二居召开“春华苑业主代表扩大会议”,会上,物业服务企业提交了第三方机构出具的物业服务价格评估报告,全面细化的物业管理成本涉及200多项指标。根据测评,春华苑的物业费成本价达到了2.3元/平方米·月。

这次会上推出两个方案。方案一:从明年1月起物业费调整为1.4元/平方米·月;方案二:分步调整,第一步从明年1月起调整为1.2元/平方米·月,

第二步从2026年1月起调整为1.4元/平方米·月。

大部分居民认为方案二比较温和,这也让“三驾马车”心里有了底。经凌云街道城建中心协调,徐房物业综合考虑群众意见、小区公共收益及维修资金等情况,整合出第三套方案——分步调整物业费并从中取出部分资金补贴维修资金,第一步是从2024年1月起把物业费调整为1.2元/平方米·月,第二步是从2026年1月起把物业费调整为1.4元/平方米·月,第三步是自2026年1月起,从物业服务费中提取0.05元/平方米·月补充至相关业主维修资金账户。这个方案可谓一举多得,得到了大家的一致认可。

亦园的日常续筹尝试

就在春华苑探索新模式的同时,徐汇另一个小区亦园也在做同样的尝试。

从2014年开始,亦园已经历过三次续筹。第一次是2014年针对地下车库改造的专项续筹,第二次是针对小区内消防和安防系统的专项续筹,第三次则是2022年开始的为更换电梯而进行的专项续筹。

一次又一次的专项续筹,业主也不胜其烦。徐汇区房管局为亦园提供了一个新的解决思路:日常续筹。亦园开始尝试通过结合调整物业费来完成维修资金的日常续筹,即从物业费中抽出一部分补充到维修资金中。

亦园开启“物业费调价”计划,经过业主代表大会表决通过,从2024年1月1日起,亦园的物业费将增加1.82元/平方米·月,从每一个1.82元中都会抽取0.10元补充到缴费业主的维修资金账户中,扩大维修资金的池子,以避免未来遇到问题再不断启动专项续筹。

但和续筹一样,亦园调整物业费的最大难点在于如何说服业主。如何让小区内的业主都能达成共识,同意物业费调价的方案?亦园业委会主任箫飞认为,关键在于透明公开。

“透明公开”也体现在物业费缴费的机制上。“每个居民都能清清楚楚地看到钱在自己的账户里而不是在物业的账户上,其中哪部分钱是提抽出去放到了维修资金账户大家也都能看到。所有账目都公开可见,大家就会放心。”

提供一种新的解题思路

自主题教育开展以来,徐汇区房管局聚焦主题主线,全面开展“满意物业”创建工作,正在持续探索可复制推广的续筹模式,督促业委会依法依规做好续筹。

目前,湖南街道亦园大厦,凌云街道春华苑、和平小区正在尝试结合物业服务费调价,从调价后每月上交的物业费中划转一部分补充维修资金。区房管局表示,接下来将继续探索这种可复制推广的日常续筹模式,督促业委会依法依规做

好续筹推进法定续筹程序。针对业主大会未能形成续筹决议的,引导业委会开展法定续筹,由开户银行以挂号信等方式向业主寄送再次筹集维修资金的交款通知,并积极争取“将不交纳维修资金与个人征信相挂钩”的试点工作。

“小区公共收益监管和公共收益转存维修资金我们两手一起抓。”区房管局相关负责人表示,在日常工作中正以住宅小区物业“五查制度”落实和业委会年审制度的全覆盖,督促小区物业和业委会依法依规公开公共收益账目,及时足额纳入业主大会账户。

(来源:《解放日报》王海燕、吕佳 图:资料)