

《大夏天,杭州一小区 700 多户人家整整停水六天》后续

停水 7 天后,滨文苑小区昨晚终于恢复正常供水  
问题水管为何迟迟不改造,此事引发的话题还在发酵——

# 物业维修基金为何启用难

本报记者 王丽 陈伟利 金丹丹

滨文苑终于通水了。

从6月26日晚上开始,由于自来水管网漏水,小区已经连续7天停水(本报7月2日A3版、7月3日A4版曾连续报道)。

事件中,最让人疑惑的就是,小区管网两年前就曾出过问题,为什么迟迟没有进行改造?大家都说,问题症结在于无法动用物业维修基金改造管网。

你家的小区物业维修基金用起来还方便吗?



## 滨文苑暂已恢复正常供水 欲再次投票动用物业维修金

7月2日晚上10点,滨文苑小区恢复了正常供水。小区物业查主任给钱报记者打来电话,下午他们把剩下两个漏点修复了,晚上滨江区水务公司又对小区管网作了全面检查,暂时没有发现漏点,恢复了正常供水。

但滨文苑小区居民并不安心。

“地下水管已经千疮百孔,一定会在某天重演前几天的局面。”小区业委会主任易老师说。

管网破烂不堪,业委会很清楚,并已为此进行了两次投票是否动用物业维修基金来改造管网。结果,第一次通过率低于50%;第二次投票有60%的居民同意,仍未达到物业条例要求的三分之二。易老师说,业委会正在全方位争取相关方的支持,物业公司也在努力加强巡查,及时发现漏点修补。

尽快改造管网是小区的当务之急。“我们准备再次投票表决是否动用物业维修基金改造管网。但按照规定,业委会就同一事项在半年内不能发起两次表决,所以正在请求滨江区住建局物业科能否特事特批。”易老师说。

## 物业维修基金启用难 在杭州并不是个例

物业专项维修资金有个形象的比喻叫“房屋的养老金”,主要用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后产生的维修、更新和改造费用。但,物业专项维修资金的申请使用是有一定流程的。

根据《杭州市物业管理条例》的相关规定,需要征得维修资金列支范围内专有部分面积占建筑物总面积2/3以上且人数占总人数2/3以上(以下简称“双2/3”)的业主同意后,由物业服务企业持申请表、工程预算方案及经业主委员会确认的征求业主意见表等资料,向维修资金管理机构提出申请。

恰恰是这个“双2/3”往往成为了难点。

杭州下城区长庆街道新华坊社区贾书记告诉钱报记者,体育场路一个独栋小区某单元顶楼楼顶漏水了,顶楼住户想申请物业专项维修资金进行修补,一楼二楼的住户不认同,社区做工作也没用,这事就进行不下去了。“我们后来通过街道的一个项目,把楼顶维修修了进去,要不然这事就解决不了了。”

城南的紫花苑小区也曾遇到过动用维修基金难的情况。现任业委会主任邱炳兴的印象中,从2000年交付到现在,只有两次使用

物业维修基金的记录。第一次是在2012年修屋顶——有幢高层屋顶漏水,想用物业的维修基金维修,预算九千多元,需要业主去征求邻里的意见。邱主任说,整整用了半个多月时间征求意见,才能用物业维修基金把屋顶漏水修好了;还有一次是去年给7幢高层住宅更新消防设施。

但需要说明的是,“双三分之二”其实并不是指一次性投票。杭州市物业维修基金管理中心相关工作人员介绍:“比如滨文苑这样,第一次投票如果没到‘双三分之二’,其实可以进行补充投票的:业委会可以牵头联系没投票的业主,以及投反对票的业主,如果这些业主能投同意票的话,最后超过‘双三分之二’,那这个申请还是可以通过的。”

另外,涉及电梯、消防设施设备严重损坏,危及公共安全的,还可以经业主委员会书面同意后,按照简易程序申请使用物业专项维修资金。简易程序需要有区质检局或区消防大队的书面批复,另外所有材料要经过业委会审核,要有业委会的同意函并且盖章。

## 物业维修基金该怎么用 请你来开圆桌会

在采访过程中,不少亲身参与过物业专项维修资金申请的社区负责人、区住建局的工作人员都表示,申请物业专项维修资金,最难的就是“双三分之二”的业主同意。如果是几千户的小区,这个工作量可想而知了。有

网友看到这篇新闻后留言:能不能做个逆向思维,将“‘双三分之二’业主通过”变为“‘不到三分之一’反对”呢?针对这个建议,钱报记者也咨询了杭州市物业维修基金管理中心的工作人员。对方表示,这个想法之前也有人提议过,但目前来说可能并不妥当,“因为一部分没有投票的业主,他可能是选择了弃权,并不表示他就同意这个申请。”

记者在采访中也了解到,针对这一情况,有些小区也采取了一些值得借鉴的做法。比如有些小区考虑到投票表决事项时,有业主没有投票或弃权,就将“弃权票”视为多数票写入小区公约里,当然这个小区公约是经过业主通过程序同意的(过双三分之二业主同意)。

还有的小区在现实操作中,对一些涉及金额小,又比较紧急的维修做了个设置——事先通过业主大会议事规则或管理规约(过双三分之二业主同意)等授予业委会一定的自主权,授权业主委员会在一定额度内(比如5万元)和一定情形下(事关公共安全比较紧急),不必再去挨家挨户征求意见,直接由业委会申请使用物业维修基金。

你家的物业维修基金是否也被卡住过?是否也曾因为“双2/3”的规定而头疼呢?这笔钱究竟该怎么用?

无论你是主管方物业方,还是业委会代表,或者是想吐槽有主意的同学,请在“浙江24小时”APP上的本篇文章中评论留言,也可以拨打钱报96068热线来告诉我们。

**南京银行 新晋财私,预期年化收益率高达5.65%**

产品名称	期限(天)	预期年化收益率	起点金额(元)	销售日期
稳鑫保本(保证收益型)	364	4.50%	5万起	7.4-7.10
双季盈(新晋白金卡)	182	5.30%	50万起限购100万	
杭州特供(潜力以上)	98	5.40%	20万起限购100万	
季安享(新客户)	98	5.45%	5万起(限直销银行)	
季季鑫(新晋财富客户)	98	5.50%	20万起限购600万	
双季鑫(新晋财富客户)	182	5.50%	300万起限购600万	
双季鑫(新晋私行客户)	182	5.65%	100万起限购600万	

注:直销银行系列产品,限70周岁以下客户购买。  
 新晋财富客户:认购前在我行金融资产不满300万元,认购后达到300万元。  
 新晋私行客户:认购前在我行金融资产不满600万元,认购后达到600万元。  
 具体产品及要素以我行发布的理财产品说明书为准。  
 理财非存款,产品有风险,投资须谨慎。  
 风险提示:以上理财产品的预期年化收益率不等于实际年化收益率。理财有风险,投资需谨慎!  
 更多资讯请关注南京银行杭州分行微信:njcbhz

分行营业部:下城区凤起路432号 86196400 81135997  
 城北支行:拱墅区温州路71号 88120776 88120780  
 余杭支行:余杭区世纪大道176号 89356520 86238899  
 大江东支行:萧山区义蓬镇义府大街519号 22872718 22872725  
 富阳支行:富阳区体育馆路457号 61796400 63122336  
 滨江支行:滨江区滨盛路1508号海亮大厦 86964558 86965308  
 萧山支行:萧山区市心北路200号 82335285 82335289  
 城西支行:西湖区天目山路272号 28102295 28102296  
 城东支行:江干区凤起东路135号 28351352 28351363  
 未来科技城支行:余杭区文一西路1338号 88669959 88669963  
 城南支行:上城区之江路628号赞成中心 87790373 87790379