

# “业主自筹+政府补贴”

## 问题>>>

### 两栋住宅楼无专项维修资金

更换电梯势在必行，但上百万元的费用谁来负担？根据2011年出台的《宁波市物业专项维修资金管理办法》，市老三区和高新区的住宅楼，在进行公共设施维修和更换时，市政府补贴50%，额度上不封顶，但前提是业主必须按规定交存满专项维修资金。

市政府、市住建委非常重视华侨城的电梯事件，相关领导要求高羽波协调、解决好华侨城电梯事件。去年8月中旬以来，高羽波也一直在为华侨

城的电梯事件忙碌。他认为，如果两栋高楼的业主交存过专项维修资金，则在更换电梯时可以在使用专项维修资金的同时享受财政补贴。“这将大大减轻更换电梯的资金压力，减小业主负担，使华侨城老旧电梯更换难题迎刃而解。”高羽波介绍道。

为使两栋高层的电梯早日更换，高羽波与市物管中心维修科科长归律于去年8月19日前往江东区房管处确认华侨城是否交存房改房维修资金或

物业管理专项资金。

查询的结果使高羽波和归律的心凉了一半：华侨城于1996年交付，当时并未交存过相关的维修资金。按照规定，如需使用物业专项维修资金，则必须先按现行标准交存144元/平方米。“也就是说，华侨城的专项维修资金为零，不能享受政府补贴待遇。”高羽波说，“两幢楼基本都是大户型，按150平方米一套来算，每户人家要交21600元。”

## 老旧电梯更换工作陷入僵局

没钱、没政策补贴。物业公司的维修资金已经陆续花完，在各部电梯的维修中。高羽波认为，通过以往的方式筹集资金非常困难。那么这笔资金由谁出，如何破局？

去年8月19日，市住建委物管中心相关负责人从江东区房管处出来后，又赶往华侨城小区属地东柳街道，与街道办主要负责人就华侨城电梯更换困局进行了问题对接，梳理

了当前所遇到的困难。

更换老旧高层住宅电梯，在宁波只有白云山庄有过类似的经验。于是，东柳街道相关负责人、华侨城部分业还赶赴白云社区学习经验。白云山庄只有十几户人家，也没有物业，是由业主自治管理的。电梯出问题之后，白云山庄的业主便想办法通过业主筹款的方式对楼内的电梯进行了维修及更换。完全照搬白云山庄的经

验显然行不通。

为破解此僵局，市住建委物管中心与东柳街道探讨了由业主自治进行维修资金筹集工作的可行性，他们提出了筹集资金享受政府补贴的最终方案。

一、业主补缴物业管理专项资金，再将这部分资金归集为物业专项维修资金，从而达到交存物业专项维修资金的效果，破解了两幢高层住宅每平方米维修金额高的难题，价格由144每平方米直降为26元每平方米；

二、为了加快推进维修资

金的交存，市住建委物管中心改变以往物业管理专项资金建账到户的方式，采用物业管理专项资金建账到幢的方式，破解了业主可以按楼层高低系数进行资金分摊的难题。

这两个难题的破解为接下来顺利筹集资金，打下坚实的基础。

高羽波认为，如果可行，业主在交存少量维修资金的基础上，还可享受50%的政府补贴，不但大幅减轻业主负担，也让广大业主享受到财政补贴的福利，使得筹集资金难度大大降低。



两栋高层住宅楼、6部老旧电梯、2个月的协调期、5个月的前期准备……备受甬城市民关注的华侨城电梯“困局”终于得到了妥善的解决——截至昨天，245户业主自筹的156万元到位，政府补贴的126万元到位，先行购置的4部新电梯已于本月10日从上海运至宁波。昨天，记者在两栋住宅楼看到，首部电梯的安装工作正在有条不紊地进行中。

纠结于业主、社区、街道、财政局、物管中心五方的问题，催生出了华侨城电梯维保新的解决方案，这一方案是否同样适合于其他老小区遭遇的电梯维保难题？记者对此进行了调查采访。

记者 杨江 孙美星 朱麟华

## 事件>>>

### 老旧电梯状况频出

1996年，中山东路旁耸立起两座高楼，它们分别是华侨城小区的明珠阁（30层共145套）、碧华阁（24层共155套），这两座高楼曾经是我市最早建造的高层住宅楼，也是我市的地标性住宅建筑。

“那时候宁波没什么高层建筑，两栋大楼配备6部电梯更是绝无仅有。”住在明珠阁的老宓自豪地说，“当时能住进两栋大楼的居民堪称‘土豪’。”

随着时间的推移，周边高楼林立，昔日的地标建筑不再瞩目，6部电梯也逐渐老旧。

“2012年12月，明珠阁的一部电梯就发生了问题。”老宓回忆道，那部载重800公斤的电梯忽然开不了门，19人被关在电梯内，幸好消防官兵救援及时。

老宓说，在随后的几年时间里，6部电梯时不时地会出现一些问题。维修人员也上门检修了无数次，但问题一直无法解决。

市住房与城乡建设委员会物业和住房维修资金管理中心（以下简称市住建委物管中心）主任高羽波也亲身“历险”。去年8月底，华侨城的电梯事件在媒体上逐渐发酵后，高羽波特地到明珠阁查看。“当时我准备上20楼，可电梯运行过10层后开始抖动，就像飞机遇到气流的那般颠簸。”高羽波回忆说，“刚巧我手机快没电，如果真被关在电梯内，还真难想像会出现什么情况。”

## 6部电梯被判“死刑”

去年，两栋大楼的业委会做了份报告向有关部门反映，他们一致要求相关部门对6部电梯进行全面检测。

两栋楼业主们的报告受到了相关部门的重视，经过专业机构的检修，去年8月中旬，宁波市特种设备检验研究院发出《特种设备安全监察指令书》：6部电梯存在严重安全隐患，9月10日前必须停用。

经过江东区政府、东柳街道办事处与业主们多次协调，在更换老旧电梯之前，对6部电梯的使用进行调整：明珠阁、碧华阁各保留一部电梯使用，并对这两部电梯进行维修，保证其安全运行；使用时间为每天早上5点半至8点整、晚上6点至9点。

## 筹款>>>

### 成立24人的业主电梯议事小组

那边是多部门积极开展协调工作，为更换老旧电梯“铺路”，这边的业主也开始了筹款工作。

“几位业主的热心帮助，让我们的工作顺利了不少，”华侨城社区党支部书记张峰说。

早在去年5月，专门针对老旧电梯更换工作的第一次业主大会召开。据老宓回忆，

“那次业主大会非常冷清，245户人家，只有29户业主参加，虽然人数少，但我们还是成立了24人组成的电梯议事小组。”

“我们也寻找过物业专项维修资金，相关部门告知，我们没有专项维修资金。”老宓说，一开始，业主们非常不理解，以为更换电梯完全可以依靠政府和物业解决。

事实并非如此，根据《物

权法》的相关规定，电梯的产权属于全体业主所有，本着谁受益谁负责的原则，业主应共同承担电梯更换费用。如果拒不交费，届时将采取诉讼等法律措施及相关管理措施。

24人小组向两栋楼的业主明确了电梯产权的归属问题，得到了大部分业主的认同。

经过多次的业主协调会议，华侨城明珠阁、碧华阁的筹资方案最终确定：按每部电梯45万元计算，先算出每幢楼所需筹款的平均金额，再取每幢楼的中间楼层为100%，按一定的系数递增或递减，最高层为150%，最低层为50%。这样算下来，两幢楼业主最低交费额是

2700元，最高为1.4万元。

为尽快筹集资金，24人小组每人“承包”5层，一家一户上门做工作。24人小组还抽出11人设立两栋楼的电梯更换操作小组，由老宓和碧华阁业主老柳担任组长。

功夫不负有心人，筹资方案定下来没多久，24人小组收到了第一笔汇款。这给老宓等人增加了不少信心。为将账务做得公开透明，24人小组在每栋楼的一楼处设立了账务清单，260套房屋的缴费日期、金额、进度等一目了然。

据张峰介绍，截至前天，两栋高楼共收集156万元，收款率达95%。

## 打通财政补贴通道

高羽波介绍，按照原先的政府补贴流程，华侨城电梯的50%政府补贴需到年底方能到账。为了加快老旧电梯更换进度，市住建委物管中心多次与市财政局联系，打通政府财政补贴通道。

去年9月28日，市住建委与市财政局联合发文，其中规定市老三区、高新区范围内

的住宅物业，在进行维修时，由市、区两级政府提供50%的财政补贴，其中市财政承担三分之二，区财政承担三分之一。

高羽波介绍，文件的关键：市老三区财政局及时将以上补贴资金（市、区二级）划拨给相应街道，并请统筹安排好资金使用，在年底时与市财

政进行结算。文件涉及的总费用才52827.36元。

也就是说，两部门先对小金额补贴资金发文，打通补贴通道，先由区级财政垫付，年底再与市财政结算。虽然只有5万多元补贴，但这项文件一出，让华侨城的财政补贴有了依据，也给华侨城业主吃了颗定心丸。

“短短20多天，业主自筹的156万元已经到位，另一半的政府财政补贴也已打通。”高羽波说，按照以往，此类政

府补贴只有在年底财政结算后，由市财政补贴，按照这种流程，必定拖延华侨城电梯更换进程。而此文件一出，华侨城业主们将提前拿到电梯更换的政府补贴。

高羽波介绍，资金到位后，业主们缴纳的费用将作为物业专项维修资金缴入市物管中心专项维修资金账户，其中的70%用于返还业主更换电梯。

至此，华侨城老旧电梯更换的费用筹措尘埃落定。

## 解决>>>

### 四部电梯到位 两部已进入更换状态

本月10日，让华侨城业主翘首以盼的其中4部电梯到位。昨、前两天，记者前往明珠阁和碧华阁查看，工作人员正在进行两部电梯的更换工作。

“为保证电梯的运行质量，

两栋大楼先各安装完成一部电梯，待两部电梯验收合格后再交付使用。”张峰告诉记者，“在电梯更换期间，原先的两部老旧电梯仍运行，剩下的新电梯最迟在5月底都可以全部更换到位，投入使用。”