

# 华侨城成功破解电梯困局

## 探讨>>>

## 华侨城模式是否适合推广?



昨天下午，电梯安装工正在安装新电梯。 记者 王增芳 摄

### 老小区纷纷学习华侨城经验 物业专项维修资金难收

记者从市特种设备检验研究院了解到，宁波共有电梯62134台，其中住宅电梯20234台，老旧电梯有1100余台。华侨城的成功受到了其他老小区的关注。

江东东柳街道幸福苑社区相关负责人说，“幸福苑·文景花园有8栋住宅楼、10部电梯，大都处在运行10年以上的状态，而8栋大楼只有2栋楼有物业专项维修资金。”

受到华侨城经验的启发，他邀请江东区质监局特种设备检验研究院对10部电梯进行了全面检测，检测结果显示电梯仍能正常使用。

不过，他担心，待10部电梯到了大限后，华侨城的问题同样也会在文景花园发生。徐主任认为，华侨城的经验值得借鉴，但需要与业主加强沟通，得到业主的理解与支持。

同样，江北文教街道

繁景花园也关注了华侨城的模式，据繁景花园工作人员介绍，繁景花园同样属于老小区，也没有物业专项维修资金。去年7月，他们曾与物业一起对小区征收物业专项维修资金的问题进行过摸底调查，结果支持率颇低。“华侨城的经验值得借鉴，但如果没有了业主的支持，无法收齐物业专项维修资金，华侨城的模式也就难以复制。”该工作人员说。

### “小区公共收入+业主自筹+政府补贴”是未来方向

在此次华侨城电梯处置过程中，虽然结果让人满意，但过程充满曲折，其中几个问题值得深思。

市住建委物管中心相关负责人认为，我市建于上世纪90年代初的许多高层住宅的电梯已经或者即将进入“衰老期”，越来越多的高层住宅老电梯需要更新或者大修，而电梯更新或者大修涉及一笔不菲的费用（一部7~9层的国产电梯至少要20万元以上）。随着房屋私有化改革，房屋产权属于业主个人，电梯属于共用设施设备，按照“谁受益，谁负责”的原则，电梯理应由全体产权业主共同承担，但在电梯停用后的短时间内由那么多业主共同凑足这么庞大的一笔费用本身就是一个难题。

而华侨城的难题，主要得益于业主、政府之间的相互信任、相互协调下才得以圆满解决。

现在各小区存在的难

点是，根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》规定，小区建立、交存物业专项维修资金之后方能享受政府50%的补贴，而许多老小区没有缴纳物业专项维修资金。

该负责人认为，华侨城的模式不能简单的复制，因为各小区交付时间不同，所承担的物业专项维修资金也不同。其实，未来小区电梯中修以上的问题主要的方向为，小区公共收入+业主自筹+政府补贴模式。

目前，市住建委物管中心已经着手研究小区公共收入分配问题，这也是市住建委物管中心今年的工作重心。“目前，许多小区的停车费、广告费大都为物业收取，从严格意义来说，这笔资金属于全体业主所有。但物业公司也处在两难的境地，物业支出成本越来越高，而10多年来，我市的物业费标准还没有上浮，缺口难以

填补，只能依靠小区的广告、停车收入来进行填充。”高羽波介绍，因此，“我们会要求业委会与物业公司签订协议，公共收入的比例分成由双方协商而定。”

高羽波介绍，小区公共收入交给物业公司后，剩下的资金由业委会以整个小区的名义交存市住建委物管中心物业专项维修资金账户，待小区业主每套房的物业专项维修资金积累到标准数额后，就能享受到政府的补贴了。

目前，丽园馨都、天池家园、东外滩三个小区已经以小区的名义将公共收入的一部分交存入物业专项维修资金账户内。

高羽波介绍，按照市政府的要求，市住建委正在研讨老旧电梯引入保险机制的问题，如果有可能走保险市场化，将为老旧中修或更换，提供一个很好的途径。



# 宁波国际汽车博览会

## 全家欢乐嘉年华

### 3.27-30 国际会展中心

#### 车博会门票大派送

关注“宁波车博会”官方微信，即有机会免费获得车博会门票，早一天关注，多一次机会!



宁波车博会官方微信

发布最新最全的汽车行情、新车发布、用车常识、自驾游等汽车相关资讯



### 中国A级车展

### 品牌云集

### 车型齐全

#### 厂方限额特惠

#### 风暴来袭!

(一)

奔驰金冠  
威霆房车  
仅2台

最高  
优惠  
直降  
170000

展位号: 室外W-13

浙江中华

沃尔沃  
热销车型  
仅30台

最高  
优惠  
直降  
120000

展位号: 2号馆2-03

丰利沃尔沃

比亚迪思锐/  
速锐/S6  
仅9台

最高  
优惠  
直降  
15000

展位号: 室外W-06

经纬比亚迪

中华V5  
仅8台

最高  
优惠  
直降  
13000

展位号: 室外W-04

翔宇中华

更多特价车信息请关注“宁波车博会”官方微信

具体活动详情，请以现场为准。