

# 一些住宅逐渐老化 专项维修资金如何筹足用好？

新华社 新华视点 记者 郑钧天 王优玲

8月底，上海市发布住宅维修资金管理新规，明确不同住宅类型维修资金的归集标准和资金使用程序等。新华视点 记者在多地调查发现，越来越多的住宅进入设计使用年限的中后期，部分小区住宅专项维修资金存在续交难、使用难等问题。对此，如何破解？

## 数额少，续交难

建于1998年的上海市黄浦区复兴苑小区，曾由于维修资金不足，各种公共设施严重老化，且存在安全隐患，4台客运电梯、2台货运电梯长期处于超期服役状态。后来，社区居委会、业委会、物业公司成立专项小组，通过居民众筹补足138万元维修资金缺口，解决了电梯更换问题。如今，我国进入 中年维修期的住房逐渐增多，房屋集中老化风险加剧。据住房和城乡建设部科技与产业化发展中心数据，截至2022年底，城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%。这意味着这些房屋将进入设计使用年限的中后期，且该比例还将不断增加。

房屋老化安全隐患不容忽视，房屋公共设施的维修和更新需求日渐增多。部分小区维修资金不足问题日益凸显。易居房地产研究院副院长严跃进说。

记者在上海一个建于1998年的小区的账本上看到，该小区首期维修资金募总额超过180万元，几乎消耗殆尽，目前余额仅剩1500多元，亟待续交。这一现象并不罕见。根据上海市物业管理事务中心统计，截至2023年底，上海商品住宅维修资金低于首期交存金额30%的小区有400余个。在天津滨海新区，无专项维修资金的房屋

## 廖家村镇：主题队日 聚焦小切口 解民需

本报讯（邱德帅 谷飞言）日前，桑植县廖家村镇以 主题队日 活动为载体，集中组织驻村工作队入户走访结对帮扶对象，聚焦新时期盼难问题施策，持续有效落实帮扶措施，确保 小切口 解民需。

在走访慰问中，各驻村第一书记和工作队员与困难群众亲切交流，详细询问家庭情况、生活状况、收入来源，通过 面对面 深入了解，详细掌握群众实际困难和发展需求，梳理跟进政策性奖补、产业化扶持、兜底性保障等帮扶举措，并携手村 两委 围绕党的惠民政策、助残政策、普法宣传、反诈宣传、安全生产、矛盾纠纷化解等进行政策宣讲，同步发放各类宣传册1000余份，让结对帮扶对象知晓政策、弄懂政策、受益政策，实现了 慰问一户、温暖一家、带动一片 的预期成效，为更好落实防返贫动态监测和精准帮扶夯实了信息基础、政策基础和群众基础。

本报讯（本报通讯员）近日，在慈利县民政局、江垭镇政府的指导下，江垭镇民政社工站乐善社工协助江垭镇民政所开展对新增低保边缘家庭的入户走访工作，深入了解这些家庭的实际情况，为他们提供及时有效的帮助与支持。

走访过程中，民政所工作人员和社工们每到一户，都与家庭成员亲切交谈，详细了解他们的生活状况、收入来源、健康情况以及面临的困难和

中央组织部、人力资源社会保障部近日印发通知，进一步改进和规范事业单位公开招聘工作。针对当前有的地方和部门蓄意规避公开招聘程序和要求、招聘资格条件设置不合理、资格审查不规范等突出问题，通知提出了哪些新举措、新要求？如何更好维护应聘人员平等就业的权益？

## 看点一：合理设置资格条件，防止 萝卜招聘

所谓 萝卜招聘 ，指为有关系的候选人 量身定制 的招聘条件或者职位，从而帮助其成功应聘。

人力资源社会保障部事业单位人事管理司负责人介绍，针对公众高度关注的 萝卜招聘 因人画像 等问题，通知要求，综合分析研判岗位职责要求和近几年招聘情况等，明确招聘岗位类别和等级，科学设置学历学位、学科专业、年龄、工作年限等条件，不得设置歧视性、指向性以及不合理的限制性条件。

为营造公平竞争的环境，通知提出，要按照招聘公告明确的资格条件进行资格审查，符合公告所列条件的应聘人员原则上都应当允许进入下一个招聘环节，不得进行 简历筛选 。资格审查工作不得委托考试服务机构

约占25%。

根据原建设部和财政部联合颁布的《住宅专项维修资金管理办法》，业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

多地基层干部感慨： 让业主掏钱的工作实在太难了，连物业费都很难交齐，更何况维修资金。

居民为何不愿意续交？记者走访多个老旧小区发现，居民的顾虑多集中于 以前的维修资金花哪了 我交了钱别人不交怎么办 交钱后怎么确保资金会合理使用 等。

一些地方维修资金的交款基数标准多年未变，亟待根据实际情况予以调整。

以上海为例，目前商品住宅首期专项维修资金交纳标准是以新建商品住宅每平方米建筑面积成本价1295元为基数乘以一定系数，该基数自2000年确定至今已经使用了20余年。北京商品住宅的最高交纳标准为每平方米200元，自2009年以来未调整过。

## 使用门槛高，挪用现象时有发生

业内人士表示，维修资金使用门槛高、手续复杂，有时难以发挥应有的保障作用。

使用维修资金一般要组织召开全体业主大会。对于超大规模的小区，把几千名业主召集起来开会，是一个不容易完成的任务。北京一名街道干部说。

对于维修资金的使用，多数城市采用审批制。即使业主大会表决通过，监管部门也可能会以使用依据不充分为由，否定动用资金的提议，因为审批制意味着审批部门要担责。

湖南省株洲市住建局有关负责人

表示，维修资金使用牵涉多方利益，加上小区自治机制不完善，业主意见难以统一，导致使用较难。以电梯故障为例，启动使用维修资金程序短则一周，长则数月，且容易起纠纷。

部分小区还存在维修资金被滥用、挪用问题。如江西南昌某小区业主曾向政府投诉开发商挪用维修资金1600多万元，导致1300多户业主房产证无法办理；河南郑州一家物业公司以 走紧急程序 为名私自挪用维修资金17万余元，2000多户业主毫不知情。

维修资金为何会被挪用？记者调查了解到，部分地区维修资金收费程序不够规范，允许由开发商或物业服务企业代收首期归集款，给后期违规挪用提供了空间。

此外，一些地方的物业管理规定均允许，当出现电梯故障、火灾、外墙脱落等紧急情况时，物业服务企业或业委会可 先斩后奏，立即采取应急防范措施。

一些物业公司等滥用紧急程序，甚至伪造业主决策文件套取维修资金的情况也时有发生。南京市江宁区某小区曾在业主不知情的情况下挪用1600万元维修资金进行消防改造；长沙市某小区物业公司长期伪造业主签字，私自动用维修资金。

## 多渠道筹集，提升使用效率

业内专家呼吁，针对维修资金续交难、使用难等问题，进一步完善相关制度，实现多渠道筹集、严格监管，提升维修资金使用效率，充分发挥维修资金保障功能。

首先，要多渠道补充账户资金。近年来，多地探索将小区停车费、广告费等公共收益用于补充维修资金。



9月7日，相声演员在S910列车上为旅客表演快板。  
 当日，由天津北站开往蓟州北站的首班乡村旅游徒步轻旅火车开行。该线路在既有津蓟市郊线路基础上通过接驳车串联起特色乡村旅游资源，设置徒步路线一日游、地方文化特色二日游两种文旅产品，丰富旅客出行文化体验，为游客提供乡村旅游新选择。  
 新华社记者 孙凡越 摄

## 江垭镇 :用心帮扶新增低保边缘家庭

需求，通过耐心倾听和细致观察，全面掌握了新增低保边缘家庭的真实需求。

谢某某一家是此次新增的低保边缘家庭之一，由于家庭成员身患重病，医疗费用支出巨大，导致家庭经济负担沉重。社工在了解情况后，不

仅为他们详细介绍了相关的救助政策，还积极协助他们准备申请材料，争取早日获得相应的救助。

此外，针对一些家庭存在心理压力和情感困扰的，社工们运用专业知识进行了心理疏导和情感支持，鼓励低保边缘家庭和服务对象保持乐观的

## 事业单位招聘新规四大看点

新华社记者 姜琳 黄姹

等第三方进行。

应聘人员与招聘单位工作人员有亲属关系的，应当要求在报名时主动报告，其中与领导人员有亲属关系的要从严审核把关，切实防范 近亲繁殖 问题。

## 看点二：切实提高命题质量，确保面试公平公正

围绕少数公开招聘中存在的命题质量不高、考务委托乱象以及高科技作弊等安全风险，通知要求增强招聘考试针对性和科学性，严明纪律要求，坚决防止出现试题抄袭拼凑、重复使用等问题。上述负责人表示。

自主命题的，应当抽选熟悉人才测评技术和事业单位公开招聘相关政策规定、了解拟招聘岗位履职要求的相关领域专家参与命题，委托命题的，应当选择专业水平高、符合保密要求等条件的考试服务机构承担命题工作。

通知要求，确保面试工作公平公正。面试考官一般应当在5人以上，其

中外部邀请考官人数不得少于三分之一。同一岗位的考生原则上由同一考官小组使用同一套面试题本进行面试。面试室应当配备录像、录音设备，全程记录面试过程。

## 看点三：不得自行制定倾斜政策、随意扩大倾斜范围

专项招聘、加分等属于事业单位公开招聘的倾斜政策，中央事业单位人事综合管理部门有明确规定，如面向退役军人、国家设立的基层服务项目期满考核合格人员的事业单位专项招聘政策等。

但在实践中，有的地方自行制定出台倾斜政策或者随意扩大国家规定的倾斜范围，造成政策不平衡，违背公开招聘原则。 上述负责人说，为此，通知要求，各地区各部门各单位不得自行制定面向特定人员的专项招聘、加分等事业单位公开招聘倾斜政策，不得随意扩大国家规定的倾斜政策范围。

如宁波、徐州等地引导小区业委会将物业共用部位、共用设施设备等产生的公共收益用来补充维修资金。

一些地方出台措施抓好维修资金的筹集、续交。近期，天津市要求，已完成老旧小区改造但未建立住宅专项维修资金的小区，业主委员会应当组织筹集专项维修资金。长沙市新修改的物业专项维修资金管理办法规定，续交的物业专项维修资金可以一次性交存，也可以随物业管理费逐月交存。

其次，优化操作流程，破解 钱不好用 难题。株洲市发布物业专项维修资金统筹账户购买电梯维修保险改革试点操作流程，试点最快7个工作日内完成整个流程；同时，在维修资金使用中引入商业保险机制等。

上海市物业管理事务中心有关负责人表示，维修资金的使用应以便民利民为原则，优化流程，提升效率。目前，上海正在试点推行业主线上参与表决，提升表决便利性；同时，积极探索推进维修资金预算使用年度计划试点工作，力求实现 多事一议、简化表决、公开透明 。

针对部分地区目前存在的维修资金管理漏洞问题，北京林业大学经济管理学院物业管理系主任程鹏建议，建立更加规范的维修资金管理和使用制度，引进第三方审计，对资金使用情况开展全过程评价，并加大对相关违法违规行为的打击力度。

房子和人一样，会 变老 ，会 生病 ，需要保护和维修。维修资金对保证房屋安全、提高居住品质是非常必要的。 广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，应提高居民对维修资金作用的认识，业委会、物业应和业主进行持续、公开透明的沟通，而不是收钱的时候再去沟通。  
 （新华社北京9月6日电）

# 我市开展水利工程建设质量与安全生产培训

本报讯（王方 刘琴 吴鼎）9月6日，市水利局举办2024年水利工程建设质量与安全生产培训。为切实提高水利工程建设质量安全管理水平，确保培训产生实效，该局特邀水利部稽查专家余宗国、省水利厅运管监督处一级调研员孙金国两位水利专家进行授课和政策解读。

专家结合日常稽查、检查发现的问题，对水利工程质量概念、质量管理行为、项目法人履职、质量评定及验收、稽查问题清单、问责标准、重大隐患排查、水利安全生产政策法规等内容进行深入讲解，通过系列案例分析，指导水利工程参建各方在水利工程建设管理中的工作实践，让参训人员更加直观地理解水利工程建设质量管理和安全

生产的重要性。

本次培训是贯彻落实省水利厅及市人民政府关于质量提升、质量强市的有效措施。培训对象涵盖市本级和各区县水行政主管部门及质量、安全监督机构负责人；在建项目的建设、监理、施工等单位主要负责人。培训覆盖面广、课程针对性强、内容丰富生动，讲解深入浅出。参训人员纷纷表示，通过此次培训，进一步增强了水利工程质量与安全管理责任意识，清醒认识到水利工程在质量和安全生产管理方面面临的新挑战和新压力，在今后工作中将学以致用，时刻绷紧质量与安全这根弦，切实加强监督管理，助力我市水利工程建设的质量安全管理水平进一步提升。

## 现场抽签 阳光分配 武陵源区15户家庭中签公共租赁住房

本报讯(毛娟 张铁桥)9月6日上午，武陵源区公共租赁住房分配抽签仪式在区住房保障中心举行。此次共有32户家庭符合公租房申请条件，现场实到参与本次抽签家庭30户。

本次分配抽签仪式采取现场卡片抽签的方式，抽签顺序按报名申请的先后顺序确定。仪式上，工作人员随机抽取了两名参与抽签的代表检查票箱、查验卡片。大家在工作人员的引导下逐一进行身份核验、登记、抽签等流程，抽签结果当场宣布、中签通知单现场签发，整个过程井然有序。最终，15处房源全部完成配租。后续，抽签结果将面向社会进行公示，接受人民群众监督。

## 桑植县酿造 甜蜜事业 蜜蜂产业年总产值近2亿元

本报讯（吴兵）秋高气爽，桂花飘香。走进桑植县上洞街乡村组道路沿线，但见迎风开放的桂花和各类播撒花卉、野生花朵竞相绽放，吸引蜜蜂成群结队采蜜酿蜜。这是桑植县畜牧水产事务中心携手蜜蜂养殖队伍同向发力推动蜜蜂养殖产业化的一个缩影。

近年来，桑植县畜牧水产事务中心紧扣部门职能使命，围绕县域植被丰茂、蜜源丰富的县情，按照 政策帮扶+技术指导+市场对接+职业蜂农 的产业推广模式，以 空

中农业、庭院经济、甜蜜事业 为产业培育导向，着力打造覆盖全县23个乡镇的桑植蜂蜜产业集群，特色蜜源植物有油菜花、五倍子、板栗花、刺槐、黄柏、野菊花等多种类型，还有不知名的野生花卉蜜源多达上千种，可供蜜蜂规模养殖的优质蜜源面积达350平方公里。据统计，目前全县涉足蜜蜂产业的新型经营主体达300多个，其中规模达30箱以上的养蜂大户约1800户，蜜蜂产业年总产值近2亿元。

## 系牢基层治理的 平安结 喻家嘴派出所积极探索 社区警务+ 模式

本报通讯员

近年来，张家界市公安局武陵源分局喻家嘴派出所坚持和发展新时代枫桥经验，以派出所主防为抓手，以构建基层社会治理为目标，积极探索 社区警务+ 模式，推动基层综治、司法、村组等各方力量共治，多措并举开展普法宣传、纠纷调解，民意收集、隐患排查等工作，以 社区警务+ 支撑辖区的大稳定，系牢基层治理的 平安结 。

## 强化源头治理，化解纠纷

别看这些鸡毛蒜皮的小纠纷，如果不及时处理，久而久之，小问题可能变成大问题。 喻家嘴派出所副所长喻春山说道。每月逢二五八 日是武陵源区索溪峪街道赶集的日子。这天喻家嘴派出所的民警例行巡逻时，发现朱某某和毛某某因口角发生纠纷，双方争执不下，民警见状赶紧上前劝阻，将双方召集在一起，通过摆事实、讲道理，当场将二人的纠纷消除、矛盾解除。二人表示，今后发生这样的事情，一定先冷静冷静。

自开展 两队一室 改革以来，喻家嘴派出所设置社区警务队，案件办理队，综合指挥队，其中60%警力向社区倾斜，社区警务队下设4个小组，每组由1名懂法律、讲政策、会调解的民警和1名人熟、地熟、情况熟的驻村辅警，以及2名所内辅警组建而成。民辅警化身为一线哨兵员、民意收集员、矛盾调解员，依托 百万警进千万家 等入户走访活动核查一标三实信息，全力收集辖区的社情民意矛盾纠纷，真正做到了早发现、早介入、早化解。

2024年以来，喻家嘴派出所共排查矛盾纠纷28起，化解矛盾纠纷28起，实现化解率100%，真正打造了感知风险、积极预防的主阵地。

（新华社北京9月5日电）

## 开展 五防 宣传，守护万家

大姐，平时门窗关好没？液化气使用完后是否及时关闭？ 喻家嘴派出所民警通过上门对辖区群众开展询问的方式，提高群众的安全防范意识。

为进一步提高降警情、降发案，喻家嘴派出所充分发挥社区警务队作用，开展 防盗、防骗、防毒、防矛盾纠纷、防治安灾害事故 的五防宣传，通过下社区、进校园、走企业、入场所，发放宣传资料，面对面讲解。同时，常态化开展防范电信诈骗专题讲座，耐心向群众讲解常见电信网络诈骗的第一道防线，需要发挥社区警务的阵地作用，用社区警务助推辖区平安建设。喻家嘴派出所紧盯平安建设关键点和群防群治理念，结合本辖区人口特点、社区分布、安全隐患、矛盾纠纷等自然要素情况，通过网络格员、治安保安、楼栋长等多元社会综合力量参与到社会治理过程中，形成多元共治 生态圈，有事一起议、办法一起想、工作一起干，全力提升辖区群众安全感、幸福感和满意度，用实际行动守护辖区平安。

## 依托警社联动，共建平安

警官，你们又来巡逻啊，每天都看到你们巡逻，辖区群众安全感都提高了不少呢！社区民警是矛盾纠纷收集和社情民意收集的第一道防线，需要发挥社区警务的阵地作用，用社区警务助推辖区平安建设。喻家嘴派出所紧盯平安建设关键点，结合本辖区人口特点、社区分布、安全隐患、矛盾纠纷等自然要素情况，通过网络格员、治安保安、楼栋长等多元社会综合力量参与到社会治理过程中，形成多元共治 生态圈，有事一起议、办法一起想、工作一起干，全力提升辖区群众安全感、幸福感和满意度，用实际行动守护辖区平安。