

# 上海发布住宅维修资金管理新规

## 明确各类房屋归集标准 规范维修资金使用流程

昨日,上海市房屋管理局印发《关于规范本市住宅维修资金管理若干规定》(简称《若干规定》),涉及住宅物业管理区域内维修资金的归集、使用和管理,进一步细化物业管理区域内不同住宅类型维修资金的首次归集原则,明确商品住宅、公有住房售后、公共建筑设施、机动车停车位以及非居住房屋的归集标准。

### 细分归集原则

《若干规定》明确了商品住宅房屋维修资金归集标准,按照每平方米建筑面积成本价计价;公有住房售后房屋维修资金归集标准,按照本市公有住房出售政策中有关规定执行(包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金),三项资金合并使用。

按规划要求配建的公共建筑的维修资金,由建设单位按照商品住宅房屋维修资金归集标准交纳;非居住房屋维修资金的归集标准,按商品住宅房屋归集标准执行;机动车停车位配备电梯或者与其结构相连的地面房屋配备电梯的,按配备电梯的商品住宅房屋归集标准交纳维修资金,其余情形按不配备电梯的商品住宅房屋归集标准交纳维修资金。

### 重申交纳手续

《若干规定》重申住宅维修资金交纳手续,按新建房屋首次归集、维修资金续筹方式分别进行了说明。

新建房屋首次归集的,区房屋行政管理部门依据建设单位提供的土地权属证明、建设工程规划许可证、房屋土地权属调查报告和维修资金产业分户清册等资料,出具交款通知书。建设单位凭交款通知向专户银行交款后,凭交款凭证向不动产登记机构申请办理房屋所有权首次登记。已开通业主大会账户的住宅物业管理区域内,新建房屋的维修资金交存至该物业管理区域

业主大会账户。

2019年3月1日前完成首期维修资金交款的项目,建设单位应在业主大会成立之后起15日内,垫付尚未出售商品住宅中原应由物业买受人交纳的维修资金,交存至所在区的维修资金专户。

维修资金再次筹集的,管理规约中应当明确维修资金日常补充筹集规则。小区维修资金余额不足首期筹集金额30%的,业主应当按照国家和本市的相关规定、专项维修资金管理规约或者业主大会的决定,采取一次性或分期方式再次筹集维修资金。属地街镇应根据区房屋行政管理部门提供的相关小区清单书面通知相关业主委员会,督促其按照专项维修资金管理规约启动再次筹集程序,或召开业主大会就再次筹集事项进行表决。

### 明确使用程序

《若干规定》规范授权物业服务企业、业主委员会使用维修资金流程,完善维修资金实施内容、业主大会成立前及成立后的维修资金使用程序、支取维修资金书面材料。

业主大会可以决定授权物业服务企业、业主委员会直接使用维修资金的金额,直接授权的维修资金使用情况应由业主委员会和受委托的物业服务企业每半年向业主公布。业主委员会应当定期对授权物业服务企业直接使用维修资金的工程任务单进行核对。

关于维修资金的使用程序,业主大会尚未成立的,由居民委员会将实施方案在物业管理区域内公示7天,征求相关业主意见,补充完善后经全体业主或者部分共有部分的相关业主表决通过后,根据表决结果委托物业服务企业或专业单位组织实施;业主大会已成立的,业主大会应当依据表决通过的实施方案,确定施工单位。业主大会、物业服务企业和施工单位应当签订施工承包合同。 本报记者 杨玉红

## 建立资金续筹机制 满足小区维修急需

# 144户业主

# 存下“零花钱”办“安居大事”



老旧小区需维修更换的设施设备多,收益来源少,所需维修费用一次性筹集难,困局如何破?在静安区广盛公寓,144户业主通过聚沙成塔的方式筹措维修资金,让小区修缮改造能有序实施。

### 迎难而上勇担当

广盛公寓建于2000年,有一幢高层和三幢多层,是典型的“既老又小”的住宅小区。2019年,王永健被选为业委会主任,“我查询小区维修资金余额,才120万元。”王永健回忆,新一届业委会成立后,马上盘点了居民反映突出的问题,罗列出许多急需实施的维修项目,每个都开支不菲。“棘手的是,小区空间狭小,公共收益也少。”王永健说,小区最多可停40辆机动车,固定车位收费180元/月,临时车位收费100元/月。小区物业服务费虽实行酬金制,但由于物业费收入低于物业服务企业的管理成本支出,部分公共收益已约定用于弥补物业费不足。“最终,业委会决定续筹维修资金,并先启动各项宣传、科普工作。”

“业委会刚上任,就提出‘续筹维修资金’设想。当然,居民有些议论,比如‘每个月多收一笔钱,不是变相提高物业费吗?’等。”静安区宝山路街道青云路435弄居民区党总支书记、居委会



小区一号楼维修后的电梯 杨玉红摄

主任殷立鸣介绍,为支持业委会做好维修资金续筹工作,居民区党总支组织社区党员培训、楼组长会议、社区志愿者活动时,都邀请业委会成员参加,亮出“家底”,讲明情况,宣传续筹必要性。

### 未雨绸缪获支持

正当业主们围绕要不要续筹争论不休时,小区一号楼两部超期服役的电梯因故障频发必须更换。业委会查询了一号楼的维修资金余额为70多万元,而更换电梯预计要40万元。“一号楼更换电梯由楼栋全体业主说了算,业委会负责‘打下手’。”王永健一边指导一号楼居民成立“换梯小组”,一边向街道相关部门咨询政策规定。换梯询价、选择供应商、合同签订……每个环节都由“换梯小组”商量决定,业委会配合做好签约、办理维修资金支取手续等,每

项工作都公开透明。随着新电梯投入运营,业主们看到了业委会成员的无私奉献,也充分认识到保持一定维修资金储备的重要性,有利于办好“安居大事”。

“一号楼两部电梯就花费了40余万元,小区今后其他设施设备更新改造也需要钱,难道都要等事到临头,再想办法临时筹措?”业委会最终确定筹措维修资金的办法——细水长流、日积月累,144户每个月存笔“零花钱”,先坚持存五年。王永健算了一笔账,每月按0.2元/平方米续筹维修资金,以户均面积100平方米计,一套房月存20元,五年可存入1200元,144户业主五年累计可存入17万多元。此举获得小区业主支持,为让大家放心,物业工作人员收物业费时,同步代为收取续筹维修资金,每个季度在小区公示收支明细。 本报记者 杨玉红



参观者戴上VR眼镜体验《上海1924》

陆佳慧 摄

走在平地上却有明显失重感,老式电梯楼层指针转到罗马数字VII,耳畔传来“咔嚓”的倒带声,时间也退回1924年,身着旗袍的帮佣钟姨迎上来,邀请来访者来到当年女影星王小姐的屋里厢……走进武康路393号,戴上VR头显,打卡近期大热的《上海1924:武康大楼百年

历史沉浸展》(简称《上海1924》),就能真切“穿越”到百年前的武康大楼,体味曾经的历史。这种身临其境的虚拟体验是如何实现的?主创团队成员之一黄华青娓娓道来。

### 六个月打磨半小时的剧

黄华青把这场展览视为一座数

## “穿越”到百年前,造访女明星屋里厢

# 他们打造“武康大楼版”时光隧道

字博物馆与一台沉浸式戏剧。他坦言,VR大空间项目需要多专业合作,主创团队里有来自戏剧导演、视觉传达、游戏设计、建筑设计等人才,他自己则在上海交通大学设计学院建筑学系任教。“设计虚拟场景和设计真实世界,其实有许多相通之处。”黄华青说,两者都需要对空间的尺度、人与空间的关系有清晰的认知。他的团队对于向观众展示武康大楼建筑结构早有成熟想法,最关键的是创作剧本。团队成员遍寻上海近代建筑史、文化史、社会史资料,试图找到切口,展现海派建筑和城市精神之间的相关性。

《上海1924》的故事在女星王小姐、帮佣钟姨、时尚青年娜娜三名不同时代的女性的经历中展开,形成独特的“时光隧道”。她们的生活都与武康大楼紧密相关。黄华青介绍,百年前,以武康大楼为代

表的现代公寓建筑设计与空间布局,塑造了公寓中的生活方式与社会关系。

故事主线确定了,写作又数易其稿。黄华青说,为了把展览做成大众可消费、易理解的内容,团队改变表达习惯,放弃艰深晦涩的学术名词,只用浅显易懂的日常语言,写稿、修改、内部读稿、再修改……一场半小时的戏,近三个月后才定下了剧本初稿,之后内部测试的三个月内,又尝试不同表达节奏,微调数十版。

### 共筑理想之家

在社交媒体上,网友好评不断,纷纷点赞剧中逼真的细节,“第一次体验如此真实的VR”,“上下电梯会有坠落感,每个场景都感觉身临其境”,“看到沙发忍不住想坐上去,完全忘了是在虚拟世界”……黄华青将真实感归功于空间尺度的把控,

以及云渲染、触发式交互等技术的加持。其实,也离不开主创团队设置场景前细致入微的考据。

武康大楼历经百年风雨,内部空间已发生巨大改变,如何还原它原来的风貌?团队成员多方搜寻,找到当年设计师邬达克的设计手稿和大量历史老照片,将百年前武康大楼的空间场景学术性复原。流畅的弧线、复古的红砖、漂亮的券廊拱门……透过VR眼镜,“远东第一公寓”重焕昔日荣光。

女明星王小姐之家的“虚拟陈设”也颇费心思,集纳了同时代沪上多名名流家居的元素:张爱玲摆在常德公寓的一张天鹅绒沙发、邬达克为自己家设计的桌椅,以及彼时在《良友》《建筑月刊》《新女性》等期刊上刊登的时髦设计效果都被收入,融合成一间用色大胆、风格典雅的装饰艺术派房间。

本报记者 陆佳慧