

维修资金的上浮增值收益,基本可覆盖全市所有住宅小区电梯保险费 株洲为什么要试点“电梯保险”(下)

株洲日报·掌上株洲记者/吴楚

今年1月1日,株洲正式开展住宅小区电梯保险试点。从小区试点前后对比数据看,试点初见成效。

数据显示,购买保险后的电梯,电梯故障响应速度、维修速度、维保时长提升了,电梯维修成本降低了。

给电梯买保险,优点明显。然而,试点并未解决“保费从哪儿来”这一核心问题——上述试点小区,电梯保费由物业公司代为垫付。

一方面,电梯这一属于业主共有的公共设施,物业公司虽有维护之责,但并无为业主出资购买保险的义务,买了是情分,不买是本分。另一方面,全市超过一半以上的物业公司常年收费不齐,物业与业主势同水火的局面依旧存在。

同时,在先行规则下,因为业主表决门槛高、意见难统一、手续复杂等原因,全市40亿元维修资金依旧在“沉睡”。

维修资金,是业主购房时依法依规缴纳的,电梯维修,包括在使用范围内,探讨住宅小区购买电梯保险,终究要回归到维修资金使用轨道上来。

全市维修资金累积起来存入银行,属于大额存款,利率可上浮,高于业主单独存款基准利率。跳过重重复杂环节,用上浮利率产生的利息,为小区电梯购买保险。这,即是株洲思路。

再回来回顾一下上篇提到的例证:

根据今年实施的《民法典》中,动用维修资金,需要“双三分之二业主参与表决,参与表决业主双过半同意”。举例,若老张小区有600户业主,建筑面积6万平方米,那么要使用公共维修资金,就需要400户以上业主及40000平方米以上讨论通过才能用。

而在实际操作中的业主表决环节,情况相当复杂。既有业主外出难以联系,又有房屋租客无法投票,还有大量“看客”,更有各种质疑、毕竟,“收个人的钱办公家的事”从来都是件难事。

除此之外,申请使用维修基金所需材料繁琐,环节众多,涉及诸多部门,加上业主表决时间,耗时最少需要大半个月,一年以上是常事。并且,任何一个环节中出现问题,资金都无法使用。

维修资金是房屋的“养老金”“保命钱”,有必要严加监管确保资金安全。但,电梯故障、外墙脱落、消防设施等情况又人命关天,需要时却用不了。

近年来,全国各地政府试图破解这一尴尬,多地从“应急使用”突破。

湖南也不例外。去年1月1日实施的《湖南省物业管理条例》第五十五条就提出维修资金应急使用,即出现一些紧急情况可跳过业主表决直接使用,原则是“先使用再公示”。

然而,记者从相关部门获悉,新规实施18个月来,株洲维修资金应急使用成功的,只有三例。绝大多数案例,都在无休止的责任界定争端(业主跟开发商)、预算明细质疑(钱多了)中黯然流产。

目前我市维修资金缴存额为40亿元,2020年使用量共计2700万元,使用率仅为0.6%左右。

过低的使用率,导致包括电梯在内的公共设施不能得到及时维修,投诉居高不下。

“改革过程中,存钱养老向养老保险转变,存钱治病向医疗保险转变,维修资金管理使用还停留在存钱修房的阶段,思维方式落后,不适应社会发展趋势。”市房屋维修资金管理中心相关负责人直言。

算账 维修资金利率上浮 增值收益可够保费

近年来,随着各项改革的深化,商业保险市场需求打开。保险机制也已经逐步成为参与社会治理、化解社会风险的手段。

房屋维修资金,本质上是“存钱修房”,手段简单,目的简单,但使用率低,日积月累,以致体量巨大。

“维修资金使用方式完全不具备专业化、市场化、社会化的特征,不符合当前社会发展趋势。”上述负责人表示。

此外,资金大量沉淀,既造成浪费,又不可避免造成间接贬值。

保险机制,成为株洲的突破口。

那么,利用维修资金增值收益购买电梯保险,账又该怎么算呢?

首先,我市维修资金的归集标准是110元/平方米,以100平米计算,每户归集维修资金11000元,按三年期存款基准利率2.75%计算,利息为302.5元。

如果把全市所有业主缴纳的维修资金统一存入银行,即是大额存款,利率还将涨。目前,维修代管部门与商业银行谈判后,利率可达3.86%。利率比三年期基准利率上浮了1.11%,产生的利息即上浮利息。

如果统一计算,目前全市已缴纳维修资金的住宅小区维修资金余额为35亿元左右,三年期上浮利息为3800万元。而全市10800台住宅电梯统保费用就在3800万元左右。

以山水文园小区为例。该小区房屋维修资金初缴金额为2202万元,截止2021年5月资金余额为2435万元,常规派息后上浮利息为26万元,该小区66台电梯统保费用仅在23万元左右。

也就是说,在把业主的维修资金利息正常派发后,超过基准利率以上部分的利息,即上浮利息,基本可覆盖电梯保费。

“经充分测算,我市若设立住宅维修统筹账户,将派息给业主个人账户后的利息差额全部划入统筹账户,参照应急使用程序,统筹购买电梯保险费用充足,还可有大量资金解决其他应急支出事项,包括购买房屋公共部位维修保险等。”市房屋维修资金管理服务中心相关负责人介绍。

不过,上述种种,目前对株洲而言,仅是设想。

记者梳理各项政策文件发现,从2015年开始,各级政府一直“支持鼓励”探索维修资金购买电梯保险的工作,但目前为止没有相关政策文件明确“可以使用”。

我市住宅小区有10800余台电梯,一旦试点全面推开,在没有法律法规支撑的情况下,存在严重的风险。

此外,现行法律法规并未明确维修资金的收益率,对增值收益的定义也无明确规定。但是明确维修资金及增值收益属于业主所有,因此无论银行的利率怎么上浮,产生收益都存入业主专户,使用时必须通过业主投票或者启动应急维修流程,如此一来又将陷入表决难。



株洲某小区内,维修人员正在修理电梯。 吴楚/摄

他山之石

徐州 增值收益设立应急统筹,政府可统筹使用。

在物业专项维修资金项下设立统筹维修资金,主要是整合全市居民缴纳的维修资金的金额,通过增值操作,积累出来的利息收益,在扣除给房屋账户分配的活期利息之后,剩余的资金就纳入统筹维修资金的范畴。统筹维修资金主要用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主或者无法界定受益人时的维修、更新和改造。申请使用统筹维修资金,相关的业主不能形成法定多数意见的,申请人可以参照应急维修程序办理,无需业主“双三分之二”表决。2018年6月,徐州市首次将2002年11月至2017年底已实现且可分配的维修资金增值收益4500万元,对市区的585个维修资金建账小区进行分配,统筹账户按小区建账。2020年5月,1.2亿多增值收益再次被划入707

个小区统筹账户。

泰州 多方资金共建统筹账户,可直接购买房屋维修保险。

泰州借鉴“医疗保险”的做法,创新建立了维修保险新机制,即住宅维修资金由政府、物业管理企业和业主共同筹集。按照“一家有困难,万家来帮助”的思路,泰州市物业管理中心设立统筹账户,在制度上避免房屋使用若干年后当需要维修时可能存在的群众签字难或资金短缺问题,实现了房屋“生病”时按“医保”机制处理,修得快、可持续、有保障。通过创立房屋维修中报“医保”模式,群众享受到了政策的实惠与便利。2016年,累计处理市区120个小区群众房屋保修4789笔;群众申报维修不再需要找邻居签字,也不用等业委会开会,一个报修电话即可办理;申请周期从过去的平均28天缩短到现在的5天,效率提高6倍。

市保险行业协会：警惕“代理退保”风险隐患



保险在犹豫期内退保可以做到全额退保,但是过了犹豫期之后只能退还保单的现金价值。相信大部分人都具备这点金融基础常识。但近年来,一些个人或社会团体以牟利为目的,以总惠、诱导等手段让消费者委托其代理“全额退保”事宜,并以此收取消费者高额手续费,主要涉及传统寿险、健康险等人身保险产品。此类行为扰乱保险市场正常经营秩序,而且最终损害保险消费者的合法权益。

对此,今年株洲市人民政府金融工作办公室、株洲市公安局以及株洲银保分局联合发布提示,此举严重误导消费者,损害消费者利益,使消费者错失原有保险合同的风险保障,再投保时面临保费增加、重新计算等待期,甚至可能被拒保等风险,而且妨碍正常的保险经营秩序。

值得注意的是,“代理退保”黑色产业链不仅涉及传统人身险,有不法分子通过总惠个人借款保证保险消费者以“捆绑销售”等理由投诉,并提出协助“全额退保”,达到索取高价代理费的目的。个人借款保证保险,是投保人即借款人向保险公司购买的一种保险产品,用于其不能按照借款合同约定的期限还款时,由保险公司向放款机构赔付借款本金余额,也就是说,消费者一旦退保个人借款保证保险,就很可能无法获得增信支持。

株洲市保险行业协会建议,消费者应该根据自身风险保障需求,谨慎衡量是否有必要终止保险合同,防止上当受骗。

同时,要警惕“高收益”陷阱,多数“代理退保”行为并非真正为了保护消费者权益,而是以牟利为目的,在退保后诱导消费者“退旧投新”,购买所谓的“高收益”理财等,使消费者落入不法团伙的非法集资骗局。

株洲市保险行业协会提醒广大消费者,要选择正规渠道依法维权,保险消费者如对保险产品有疑问或相关服务需要,可以直接通过保险公司公布的官方维权热线或服务渠道反映诉求。如消费者未能与保险公司通过协商解决纠纷,可以向株洲保险行业协会合同纠纷调解委员会申请调解,不要轻信“代理退保”骗局,避免个人信息泄露以及不当退保导致经济损失。

此外,购买金融产品须认清机构资质。根据保险法等法律法规规定,只有取得金融监管部门颁发的经营业务许可证的机构,才能从事保险经营活动。市场上一些机构虽然冠有“××保险经纪”“××保险代理”等名号,但并未取得金融监管部门颁发的经营业务许可证,不具备合法的保险中介资格。消费者购买保险产品或办理保险业务时,应注意仔细甄别保险公司、保险中介机构或人员是否具备相应资格,比如,可以通过中国银保监会官网“在线服务”栏目查询和选择正规合法的保险机构。如果一旦遭遇“退保诈骗”等不法侵害,要及时向公安机关报案,切实维护自身的合法权益。(通讯员 姜冬红)

首付1万起读公办二中双名校 火红7月青龙湾利好频传

株洲市二中青龙湾小学2020年9月已开学,株洲市二中青龙湾中学2021年9月借助二中青龙湾小学场地区先行招收初一年级。2021年二中双名校小学一年级、中学初一年级入学报名进行中!青龙湾蓝谷国际,与公办市二中青龙湾小学一田之隔,与公办市二中青龙湾中学一路之隔,业主子女均可凭购房合同优先入学,家门口享二中全龄名校护航,让孩子赢在起跑线!

2021年,伟大集团改制20周年,株洲楼市热销神盘青龙湾将开启滨江时代,蓝谷组团全面开盘,首付1万起享二中双名校,100套指标限时钜惠,优惠超乎想象,先到先得!

■ 公办二中青龙湾小学中学招生报名进行中

2021年二中双名校小学一年级、中学初一年级入学报名进行中。9月,二中青龙湾中学将利用二中青龙湾小学场地启动办学,先行招收初一年级4个班(200人),目前已启动入学报名工作,凡符合条件的青龙湾小学业主可凭购房合同,到“株洲教育阳光平台”报名入学。

■ 青龙湾公办幼儿园预计9月开学

青龙湾幼儿园位于二中青龙湾小学旁边,是一所高标准、高规格、高品质的公办幼儿园,拥有亲子教室、图书馆、科技馆、国学馆、爱国教育基地、亲子手工和烘焙室等各种功能室。幼儿园正全面装修中,力争9月1日开学,现在正接受入学报名登记,只要达到开班人数及条件,3-6岁不同年级都会开班。

■ 小镇生活馆、邻里中心、神农茶舍即将开放

经过前期的紧张施工改造,小镇生活馆、神农茶舍即将对外开放。小镇生活馆总建筑面积约4000㎡,是集小镇邻里中心、小镇食堂、小镇艺术馆、书吧影院、清吧养生馆等为一体的多功能大型小镇生活中心。作为小镇生活配套的补充,小镇生活馆既实现了公共服务功能,又在商业服务功能上独树一帜,拥有专业的服务团队,配备先进的视听设备以及高品质、多档次的餐饮服务,全方位覆盖小镇邻里活动需求。

■ 奇迹超市装修火热进行中,力争9月开业

奇迹超市青龙湾店位于二中青龙湾小学体育馆一楼,面积为1150平方米,力争9月开业,主要经营蔬菜水果、粮油米面、水产猪肉、休闲食品、酒水饮料、洗护用品、家居用品、文体玩具等业态,开业后,将极大方便小镇居民。

■ 奥特莱斯童话小镇的招商全面推进

奥特莱斯童话小镇全面与千金电影院、海立方海洋公园、珏配名品奥特莱斯、富克斯奥特莱斯流行广场等国际国内知名品牌洽谈合作,协力打造集购物、名品消费、童话、梦幻、城堡、田园于一体多元互动街区,有效满足小镇居民的购物、餐饮、休闲、娱乐及更高层次的度假、学习、商务活动需求。

■ 四大社区景观花园改造火热进行中

7月,青龙湾将全面启动蓝谷小镇东面花海基地的建设,同时畔山美郡、中央小镇、观澜美郡旁的三大主题社区花园深度提质升级已完成,进一步提升青龙湾的形象,拓展小镇居民的活动空间。

蓝谷小镇花海基地:占地约68万平方米,规划建设花海打卡剧场、锦鲤池、湿地泡泡池、儿童趣味草地、荷塘月色等主题景观,打造成青龙湾北入口的网红打卡地。

畔山美郡社区景观花园:规划建设有小镇公约景观、皇家马车、水上教堂、玻璃秋千、小资电话亭等。

中央小镇景观花园:以太湖石为主要景观元素,打造新中式、有禅意的主题景观。

观澜美郡景观花园:以大草坪打造高尔夫果岭主题大地景观,植物搭配沿主干道以花径组团为主,大区以色列植物打造小树林为一体。

■ 伟大路沿线园林景观提质升级

伟大路从小镇生活馆至湘江段,经过前期专业园林景观规划和施工,将景观功能设置与实际环境相结合,让园林景观分区合理、动线清晰、动静皆宜,融情于景、因情造景、移情于景,通过营造有参与性、有归属感的园林景观,力求呈现美好的小镇生活氛围。(图/文 唐翔)

VIP热线:22108888

营销中心地址:株洲芦淞区董家垅青龙湾蓝谷小镇营销中心



公办二中青龙湾中学效果图。