

株洲日报·掌上株洲记者/吴楚 通讯员/朱建轩

购买商品房,要缴纳住宅专项维修资金。之后,钱去哪儿了?还剩多少?怎么使用?时至今日,仍有不少市民对此一知半解。住房专项维修资金,是房屋的“养老金”。商品房使用日久,修修补补总是难免。然而,“交钱容易花钱难”。因为“投票门槛高”、“参与度低”、“决策难”等原因,长期以来全国范围内都不同程度存在维修资金“动用少、使用难”情况。尴尬背后,藏着一个社会治理的难题:在小区物业管理和业主自治中,如何保障业主参与公共事务决策的知情权、话语权、表决权?今年1月开始,市房屋维修资金管理中心在城区小范围试点手机小程序“掌上维资”。业主用手机微信扫码登录小程序后,可在线参与表决、查看公示及维资账户资金动向。沉睡的房屋维修资金正在被“唤醒”。

# 初窥株洲「掌上维资」试点 唤醒「沉睡资金」 探路智慧物管

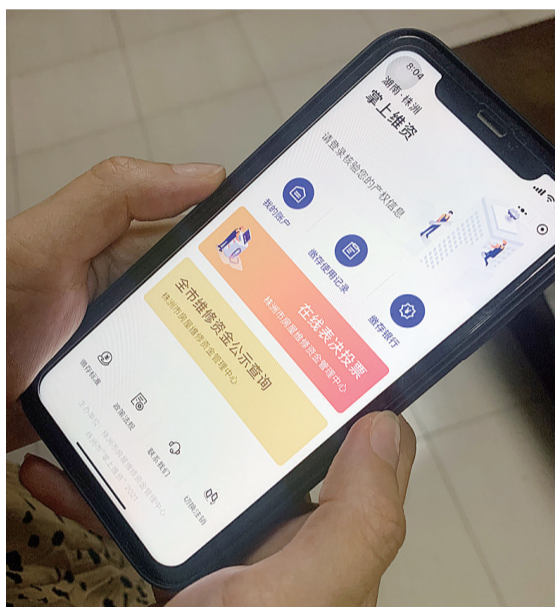
## 2. 让业主更知情

“老实讲,缴纳维修资金后,也没怎么管它,并不是太了解,这次通过小程序投票时,顺便查看了账户余额跟相关政策。”金域天下小区业主陈奕奕说。在线投票,只是“掌上维资”的基本功能之一。它还包含了查询个人维资账户基本信息、缴存使用记录、缴存银行信息、全市维修资金使用公示信息几大功能。“钱在哪、还剩多少、派息时间等等,原来根本不清楚,现在随时可查,感觉更安心了。”李农说。在市房屋维修资金管理中心主任邢民看来,结合多年来的各种案例,在维修资金使用操作过程中,确保业主“知情”,与破解“表决难”同样重要。这一点郭玲深有体会。她说,曾经很多业主除了只知道自己交了钱外,几乎对维修资金一无所知,很多时候上门请业主签字时都不知如何解释,“还有不少人认为钱是交给了物业公司”。

近年来全国各地屡屡发生的“业主被签名”事件则是“不知情”的直接结果。去年10月,荷塘区某小区进行防水、路灯等维修施工时,业主们调查发现,纸质签字表中很多业主愿意被改动过,还有部分业主“被签名”。

而市房屋维修资金管理中心只是房屋维修资金的代管机构,按照程序对动用房屋维修资金的手续进行审查,也一时难辨纸质签名的真假,又没有执法权,如果申请人作假,无法追责。

“业主注册登录时,层层捆绑个人信息并进行人脸识别,确保身份真实。其次,电子投票具有可追溯性,最大程度避免申请人造假的问题,也减少了以往纸质签字难以辨别真伪而引起的投诉,提高了维修资金使用效率。”邢民认为。



市民可通过微信搜索“掌上维资”小程序。吴楚摄



株洲市房屋维修资金管理中心

## 3. 探路智慧物管

维修资金使用难,是现代物业管理中的突出问题,但也只是问题之一。还有诸如小区公共收益的管理、业主物业费欠缴情况、物业公司服务品质评价等问题,都成为小区物业管理与业主自治过程中的“拦路虎”。

而大多数问题,都与如何保证业主参与小区公共事务决策时的知情权、话语权、投票权有关。随着移动互联网迅猛发展,互动模式日益多元,各类指尖端政务服务日益智能化、网络化,“智慧物管”成为众望所归。“掌上维资”,是株洲智慧物管的一次探路吗?

记者从市住建局获悉,在“掌上维资”试点经验基础上,市住建局已于今年7月在部分城区开始试点“新管家”App。金钩花园是我市“新管家”App试点第一站,小区共有264户居民,在短短三天的

试点推广工作中,已有138户业主安装该款软件。金钩花园业主廖申学,以前,组织业主投票、收取物业管理费用、管理档案建立、与业主沟通手段落后,导致老旧小区业主自治管理效率低,信息不透明,群众难以满意。

“通过手机软件,小区信息、物业费缴纳、上门维修、反映问题,都可以动动手指,在第一时间得到反馈。”廖申学说,如果需要小区居民一起决策,点击投票,便可以畅所欲言,表达自己的意见。

在今年我市物业服务满意度调查回收的6690份调查问卷中,92.15%的业主希望开通线上缴纳物业管理服务费并能对物业服务进行评价。“只有应用互联网技术加以辅助,才能有效弥补业主自治管理工作的不足。”石宋路社区党支部书记王伯崑说。

### 相关链接

#### 《民法典》今年实施后 维资使用门槛降低

根据《物权法》之前的相关规定,筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意,这一规定通过的比例过高,实践中有些业主不参与表决甚至无法联系,导致需要业主共同决定事项无法快速形成有效决议,维修资金难以发挥作用,公共设施得不到及时维修。

今年实施的《民法典》第278条规定,使用建筑物及其附属设施的维修资金,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二的业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

也就是说,《民法典》降低了需要业主共同决定事项的表决门槛,即只要“双过2/3参与表决”即可,从“同意”到“参与表决”,难度明显降低。由全体业主的“双2/3同意”降为参与表决的业主“双过半同意”,降低了维修资金使用的门槛,实际只需双1/3以上业主同意即可使用住房维修资金。

## 1. 线上投票获点赞

打开微信搜索栏,输入“掌上维资”,甚至不须写“株洲”,便能搜到这款小程序。全国独此一家。

在经过产权信息、人脸识别等细致身份信息核验后,方可注册登录。

李农住在荷塘区嘉盛华府小区。十多年楼龄的楼梯房,前两年外墙开始渗水。他说,雨季令人头疼,去年也申请过维修资金,但因不少住户不在家,达不到表决条件而放弃。

今年6月,“掌上维资”开始在该小区试点。再次提出申请后,业主们通过线上投票,大大缩短了时间,很快就有超过《民法典》所规定的三分之二的业主同意使用维修资金。

不久前,天元区金域天下小区7栋单元电梯坏了一个多月,经过检修后确定要更换配件,需要动用维修资金。在物业工作人员的协助下,两天之内单元楼业主们就通过手机完成投票。

8月初疫情期间,在芦淞区金路小区4栋1单元。从市房屋维修资金管理中心线上培训物业工作人员,到发动业主线上投票,再到完成表决,仅耗时四天。

“过去,业主表决环节要占用大量时间,我们得拿着纸质版文件挨家挨户敲门让业主签字,效率很低。现在只要在群里或者打电话通知大家就行了。”嘉盛华府物业工作人员郭玲说。

据悉,目前,株洲“掌上维资”小程序仅在我市荷塘月色、金路小区、嘉盛华府、金域天下四个小区试点,下一步将根据试点情况适时推广。

## 河长在线

28831967 责任编辑:赵云超 美术编辑:许萃 校对:张武

“河畅、水清、岸绿、景美、人和”

# 5“+”行动,护出好风景

株洲日报·掌上株洲记者/俞强年 通讯员/漆小丽

水清不清,关系着城市的健康;水美不美,关系着城市的颜值;水活不活,关系着城市的未来。株洲在全省率先实施河长制工作,坚持以水养城,以水兴产,以水乐民的治水理念,取到上级领导肯定、老百姓认可的合格答卷。

去年,“一江两水”全部达到Ⅱ类水体标准,河长制工作斩获两个“全国先进”,“五化”工作模式得到了国家发展改革委《改革内参》和水利部工作简报专刊宣传推介,清水塘老工业区搬迁改造落实长江经济带“生态优先、绿色发展”经验在中央电视台《焦点访谈》播出。

今年,我市持之以恒,打好河湖管护攻坚战,大力开展“河长制工作提升年”活动,推动河长制“有名”“有实”“有力”“有效”。特别是,重点开展5个“+”的行动,建设河湖生态活力轴,促进生态环境优化与经济永续发展良性互动,让老百姓居其中,享其果,乐其业。

## 1. “搬迁+治理”腾笼换鸟造新城

锦绣石峰山下,美丽湘江之滨,1515平方公里的清水塘老工业区,经历脱胎换骨的涅槃锻造后,驶入腾笼换鸟、绿色转型的轨道。

以壮士断腕的决心举全市之力攻坚,实施清水塘老工业区搬迁改造,破解化工围江困局,摘除湘江流域重金属污染“毒瘤”,清水塘老工业区霞湾港彻底甩掉了“牛奶河”“黑水河”“五彩河”帽子,湘江水质由国家Ⅲ类水质提升到国家Ⅱ类水质。

有序推进排污口整治,港水截留清淤,施工废水处理及堤岸生态修复、绿化等综合治理,霞湾港治理工程、老霞湾港治理工程、大湖治理工程9个项目完工,基本解决清水塘工业区厂外历史遗留污染水体、废渣等问题,清水塘老工业区退出重金属污染重点防控区。

全力打造河湖生态活力轴,推进清水塘环境、小微水系、生活污水治理等综合治理,建设霞湾等4条生态景观带,打造贯穿全区4个街道的最美水系,建成茅潭新村主干渠样板河工程。完成新南路排渠6.5公里黑臭水体整治,实现管网互联互通、集中净化处理。投入1200多万元,改造地下管廊,完成湘麓一区等60多个小区的雨污分流,投入500余万元,建成农村集中式污水处理场所18处,完成分散式污水处理900余户,农村生活污水排放问题基本消除。

如今,这里已从烟尘蔽日,到蓝天白云;从超标排放,到空气清新;从江水浑浊,到碧波荡漾;从粗放发展,到生态崛起……株洲获评“全国水生态文明城市”“中国绿水青山典范城市”。



石峰区智慧河湖监控中心 株洲日报·掌上株洲记者/俞强年 摄

## 2. “内动+外联”构建跨界治理新模式

问渠那得清如许?为有源头活水来。治水在上游,上游不给力,下游投入再多,也将付诸东流。

我市与萍乡市共同推行绿流域联防联控,打造绿流域湘赣省际样板河。与衡阳市、湘潭市分别签订上下游横向生态补偿协议,涑水流域的炎陵县、茶陵县、攸县,以及绿流域的醴陵县、浏口区相继签订横向生态补偿协议,有效控制了污染增量。

河湖治理是一项系统工程,既要统筹山

水林田湖草治理,又要统筹水的全程治理,更要团结一切可以团结的力量,管理和保护河湖生态。市、县、乡、村四级河长与民间河长、爱水护水人士一起巡河,“4+1”轮值执法船日夜坚守,空中有无人机,岸边有监控设备,严控湘江涉水污染。

探索“企业河长”治水模式,通过构建“政府主导、企业认养、多元参与”的河长制工作新模式,充分发挥企业示范带动作用,促使企业投入资金进行技术改造升级,参与

## 3. “兴水+兴产”美富的幸福河在流淌

岸经济等新产业加速导入,成功引进科技文化未来中心、国际会展中心等一批新兴产业项目,落户注册新业态企业727家。田心片区紧盯轨道交通产业智能化、高端化、绿色化的发展方向,推动企业生产工艺全面升级换代,有力推进了园区减污降排。一座崭新的生态科技产业新城正在石峰区崛起。

推行“河长制+服饰”,新芦淞洗衣工业园,为洗衣行业提供了产业培育平台,创新推动平

河道清理、违规排放巡查、环保知识宣传等公益活动。

探索“校园河长”治水模式,在校内宣传河湖管护知识,培养学生环保意识,开展“小手拉大手”活动,以学生带动家庭,以学校带动社会,发动家长、社会人员一起参与到护河治河的行动中。

河湖治理,由政府主导在特定时间组织的“要我参与”的宣传引导方式,变为由学校经常性开展的“我要行动”的自觉践行行为。

台、资源整合平台,原本小而散的“黑产业”,变成新而强的“绿产业”,助推服饰产业迈进千亿。

推行“河长制+通航”,通过政府购买服务、政企合作方式引导翔为通航、市航校等拓展运营领域。

## 4. “全域+全民”构建河湖管护大格局

从干流到支流,从江面到岸上,从上游到下游,从城市到乡村,从人防到技防,治水贯穿于绿色发展的全过程、全领域。

今年5月10日以来,我市在全市范围内开展“啄木鸟”河湖突出问题“零容忍”专项行动,通过“督查+举报+曝光”的方式,以一江两水八港、三水库的干流及一级支流为重点,对全市314条设置了行政河长的河流进行监督。

发挥社会协同作用,邀请人大代表、政协委员开展河长制专项视察、督查,组织“河湖卫士”“青蓝志愿者”等社会力量,开展志愿巡河护河活动,“1+15”志愿者队伍、2000名民间河长,日夜紧盯400余条河道,实现了护水工作的多元性、互动性、广泛性,为全民护水打下坚实的基础。

实行河湖问题举报奖励机制,发动群众积极提供线索,联动株洲日报、株洲电视台、株洲发布等地方媒体,对群众反映大、久治不愈的典型问题进行跟踪报道,以舆论倒逼促进河湖问题及时有效地整改到位。

“这是坚持‘开门治水’的理念,通过发动全市上下广泛巡查河湖水域。”市河长办相关负责人表示,为引导发动更多社会参与治水、护水,营造全民参与、共享共治的浓厚氛围。

## 5. “网格+数字”提升河湖治理现代化水平

每月,清水塘街道大冲村村级河长、网格长李文,都要完成至少三次的巡河任务。发现问题,在自己能力范围,他第一时间解决;若超出能力之外,便及时将信息报送至区网格管理中心。

“治水,不仅靠人力、财力、物力的投入,还要依靠科学的手段和大脑。”市河长办相关负责人介绍,我市通过积极探索新时代的治河管河护河模式,突出治理精细化、精准化、数字化,不断提升管护现代化水平。

通过智慧河湖监管平台,把全市26条重点河流划分为620个网格单元,配备3000多名网格员,对网格内的河湖管护状况全方位不间断巡查。

建设全覆盖可视化智慧河湖监控系统,对各水库和湘江沿岸汛情进行监控预警,对河湖“四乱”现象进行360度、24小时全天候的监控。

依托网格化信息平台,以河湖治理为导向,由网格化管理服务中心统一整理相关问题,网格中心再对相关责任单位转交河长办,河长办按照“一单四制”的原则派单给相关成员单位,联动解决这些问题,所有的流程都在网上留痕,整改一个便签号一个,未能按时整改的,数据将成为抹不掉的证据,直接影响到年终考核。

发挥科技助力作用,启用无人机巡河,让巡河不再有盲区死角河道建设“智慧柱”在线视频监控,实时监测水质数据;在重要河库探索3D数字建模,完善河库信息档案。