

预售合同备案前,须缴存物业维修资金,应急使用资金事中要公告

新版《长沙市物业专项维修资金管理办法》即将施行

王 文

物业专项维修资金是房屋的“养老金”,关乎民生福祉。笔者今日从长沙市物业维修资金管理中心了解到,新修改的《长沙市物业专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)目前已获通过,将于近日施行。《办法》对物业专项维修资金的交存、管理和使用作出了新的规定,其中,维修资金交存时间调整到办理商品房预售合同备案前,通过维修资金相关事项的表决比例修改为“双三分之二”业主参与表决并经“双过半”业主同意,应急使用物业维修资金过程中,增加了事中公告环节,《办法》有效提升资金归集,提高了资金使用效率,加强了资金监管。

物业专项维修资金是按照国家规定专项用于物业保修期满后物业共有部位、共有设施设备的维修、更新和改造的资金,涉及千家万户。笔者了解到,现行《长沙市物业专项维修资金管理办法》自2013年实施,距今已经9年。为长沙市解决物业共有部位、共有设施设备的维修、更新和改造,保障广大业主的居住安全,发挥了重要作用。

随着长沙市经济社会法制环境的不断发展变化,现行《办法》的有些规范在实施过程中出现了一些不容忽视的问题,如不动产制度改革后归集节点的调整问题、业主意愿不强造成使用难的问题、部分小区维修资金使用完后的续筹问题等,为解决这些问题有必要对现行《办法》进行必要的修改。

《办法》结合《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等上位法新规和变化进行修改,根据涉及物业专项维修资金管理的相关行政管理部門职能变化作相应调整。同时,结合简政放权和经济社会发展实际,对应急维修时可组织代修的主体、一次性表决使用物业专项维修资金时有关资金额度等作了调整。近年来,长沙市在物业专项维修资金的交存、使用、管理过程中形成了一些好的经验和做法,通过立法予以固化。《办法》的修改过程



2022年12月15日,长沙市物业维修资金新管理信息系统上线运行,新系统新增“电子投票”表决方式,有效破解了业主参与表决等难题。(长沙市物业维修资金管理中心供图)

中,积极开展了调研,组织召开多次立法讨论会、政府立法基层联系点调研座谈会、专家论证会、市直部门及区县(市)政府征求意见会,广泛听取社会各界的意见,经反复研讨和修改,最终形成了《办法》修改送审稿。

缴筹并重,提升归集成效

《办法》强化维修资金首期交存。根据《湖南省物业管理条例》第五十三条规定,《办法》第六条将首期物业专项维修资金交存时间由“办理入住手续前”修改为“在办理商品房预售合同备案前或者竣工验收备案前”。此举有利于提高物业专项维修资金首期交存率,也更具操作性。通过加强政策法规宣贯,积极引导业主落实交存维修资金义务。坚决杜绝开发建设单位、物业服务企业代收维修资金现象发生。

长沙市将畅通维修资金交存渠道,通过优化交存方式,通过扩大银行网点、设置购房现场交存服务窗口、开设资金线上自助交存功能等方式,进一步优化归集业务流程,实现资金归集“一次办、马上办、网上办”,为购房人提供便捷交存服务。

此次修改进一步探索建立维修资金统筹、补建机制。根据《湖南省物业

管理条例》第五十三条规定,《办法》第十五条增加“一次性交存”和“随物业管理费逐月交存”两种续交物业专项维修资金的方式。“随着房产使用年限久远,未来几年,长沙将迎来一波物业专项维修资金续交高峰期”长沙市物业维修资金管理中心相关负责人表示,对于业主分户账面维修资金余额不足首期交存额30%或无维修资金的小区,要采取有效措施,确保补交、续筹工作正常开展。

创新机制,提高使用效率

专项维修资金使用涉及广大业主利益和多方主体,在专项维修资金使用管理中,最大的难题是“双三分之二表决难”。维修项目需要业主书面签字表决,快则月余,慢则半年以上,规模大的小区则需要更长时间。原始的表决方式、单一的表决手段是制约专项维修资金使用的“拦路虎”。

前不久,长沙市物业维修资金新管理信息系统上线运行,新系统新增“电子投票”表决方式,有效破解了传统书面签字表决存在的周期长、效率低、真伪难辨及业主因地域限制难以参与表决等难题。《办法》对业主参与和通过物业专项维修资金相关事项的表决比例进行修改,由以前“双三分之二”业主同意,修改为“双三分之二”业主参与表决并经“双过半”业主同意,有利于形成共同决定。

今后,小区排水系统出现故障需要维修,可应急使用物业专项维修资金。《办法》将排水系统出现重大安全隐患以及其他危及公共安全的紧急情况纳入应急使用物业专项维修资金的范围。《办法》还将一次性表决的单项物业维修、更新和改造项目费用由“三万元以下”提高至“五万元以下”,以方便防水、电梯维修、供水供电、消防等应急小额维修资金使用。

此外,该中心将通过简化资金使用流程,落实应急使用制度,探索资金使用新渠道,进一步纾解业主“一事一

决”表决难问题,提高物业专项维修资金使用效率。

规范管理,严格资金监管

长沙市将进一步加强物业维修资金的监管,规范物业维修资金的管理,确保业主物业维修资金的安全。

“此前,小区应急使用物业维修资金维修电梯、外墙漏水等,维修完成后才进行公告”长沙市物业维修资金管理中心相关负责人表示,由业主反映这种“先修后报”的做法引发业主不满。根据基层群众意见,《办法》在应急使用物业维修资金由街道和乡镇发起,区住房和城乡建设行政主管部门只负责审批。

以前,小区应急使用物业专项维修资金发起单位和审批单位均为区住房和城乡建设行政主管部门,为了改变主管部门这种既做“裁判员”又做“运动员”的局面。根据市委办公厅、市政府办公厅《关于下放部分市级经济社会管理权限的决定》(长办发〔2014〕4号)规定,《办法》删除区住房和城乡建设行政主管部门对应急维修项目组织代修的内容,今后,小区应急使用物业专项维修资金由街道和乡镇发起,区住房和城乡建设行政主管部门只负责审批。

“今后,房屋转让时,不再要求出具物业维修资金缴存纸质证明。”长沙市物业维修资金管理中心相关负责人表示,随着信息化发展,维修资金缴存管理实现了网上查询办理,不用再出具有效证明。《办法》集合实际执行情况,落实市政府“放管服”、“最多跑一次”的有关政策精神,删除“出具有效证明”。《办法》还新增加“所有权人决策”作为物业维修资金管理的基本原则,充分发挥小区业主主观能动性。《办法》加强物业专项维修资金使用审核,将原《办法》第二十七条的中的“审核”修改为“造价审核”,明确审核人必须具备造价师资质。

千年花猪 百亿产业 ——宁乡花猪三产融合走出广阔前景

李曼斯 刘尚华

腊月已至,年味渐近。位于宁乡市流沙河镇的花猪小镇里,来自长沙县的王先生携家带口,杀年猪、品花猪,不亦乐乎。

流沙河是宁乡花猪的发源地,而花猪小镇则是一个集花猪主题农庄、文化展厅、特色农产品展销中心为一体的乡村产业综合体。

宁乡花猪,盛名在外,吸引了一波波游客,引来了一波波投资,富裕了一位位村民。

近年来,宁乡充分发挥花猪品牌特色,在大力发展养殖规模的基础上,做好花猪产品精深加工文章,全面推进休闲观光、乡村旅游等项目,拓宽三产融合路子,不断延伸产业链条,有效增加附加值,使“花猪+”效益全面彰显。

做强一产,以流沙河牧业、楚汤香等为龙头的花猪企业带动专业合作社、养殖户,采取“统一供种、统一饲料、统一技术、统一防疫、统一保底价回收”的管理模式和“开班授课、现场指导、信息化服务”的推广

模式,降低农民生产和市场风险,实现农民增收致富。

做靓二产,宁乡建立花猪专用屠宰线1条,宁乡花猪冷鲜肉分割车间2个,宁乡花猪产品加工生产线7条,产品加工能力大幅提升。紧跟市场需求,开发了里脊肉、五花肉等100多种不同规格 of 宁乡花猪精细分割产品,肉卷、腊肉、香肠、火腿等46种深加工产品,受到各地消费者的喜爱。

推动三产,宁乡探索发展“农业+”模式,以湘都生态农业园为代表,因地制宜推动宁乡花猪产业与休闲观光、乡村旅游、科普教育、餐饮康养等深度融合,盘活闲置民房、学校、废弃矿区,聘请农民管理房屋,建立利益联结机制,壮大村级集体经济。

如今,宁乡花猪产业坚持“百亿产业、富民产业、品牌产业”发展定位,形成了“种质有保障、高端有市场、产业全链条”的发展格局。截止2022年11月底,全市累计存栏宁乡花猪25.53万头,出栏宁乡花猪39.72万头(含配套系),全产业链产值37.34亿元。

拒腐防变 阳光执法 东安县自然资源局打造忠诚担当队伍

“对蔡某这种破坏耕地的违法行为,你就算给我一座金山,我也不会徇私枉法!”

近日,东安县自然资源局执法大队大队长带领队员在芦洪市镇中心村巡查时,发现该村村民蔡某存在毁田取土等违法行为,执法人员迅速制止,并依法对蔡某毁田取土行为进行了立案调查。随后,就有熟人不断找上门来,表示这次若能放蔡某一马,定有重酬。面对这些请托说情,秦大队长毫不留情面的当即予以拒绝。

近年来,在县委监委督导下,东安县自然资源局在执法监管工作中始终做到廉洁自律,态度坚决地向腐败现象说“不”,充分展示了自然资源领域执法人员的良好形象,受到人民群众的点赞肯定。

该局大力开展岗位廉政教育和党纪法规教育,进一步筑牢执法人员思想意识防线,切实提高了防腐拒变的能力。同时,派驻县住建局纪检监察组积极前移廉洁防控端口,对该局执法人员开展典型示范教育和案例警示教育,把正面教育与反面警示有效结合起来,使广大执法人员充分认识到权力是把

“双刃剑”,时刻绷紧执法办案的高压线,消除特权思想,做到警钟长鸣,树立执法队伍的良好形象。

在执法过程中,该局积极推进执法公开透明化,大力推行“阳光执法”。对所有的行政执法数据信息,该局均会在永州市信用信息共享平台和执法公示平台进行公布,随时接受社会监督。2022年以来,该局执法大队共开展动态巡查220余次,下发《停止违法行为通知书》35份,立案查处违法案件17宗,已下达《行政处罚决定书》12起,均已全部进行公开、公示。

该局深入开展案卷评查和案后责任追究制度。通过案卷评查,促使广大执法人员以高度的责任感去廉洁公正执法,不断提升行政执法工作质量。

“作为一名执法人员,只有真正做到清正廉洁,才能秉公执法,更好地为民服务,下一步,我们将持续抓好清廉制度建设,努力打造一支忠诚担当、纪律严明、作风过硬、法治公正、蓬勃向上、清廉务实的新时代综合行政执法队伍。”该局党组书记唐德光表示。

(蒋海兵 张 逸 秦伟华)

新邵:村级巡察促乡村振兴大提速

“环境保护是发展经济的底线要求,发展村集体经济要紧扣区域特色……”2022年12月28日,笔者走进雀塘镇龙头村,看到党支部书记陈降平仔细核对着巡察组的整改意见,立即联系村里苗圃基地技术人员,去补种好雀塘循环经济产业园附近的绿植。

根据巡察组整改要求,龙头村确立了“美丽经济+生态休闲+多产业聚合”的发展集体经济思路,将高污染、高能耗的废旧塑料回收企业逐步淘汰,大力引进一批新能源、新材料企业回乡建厂。昔日“田里种不出庄稼、塘里喂不出鱼虾”的现象不见了,如今的龙头村格外“亮眼”,街道整洁、道路畅通、生态宜居,乘着特色循环经济小镇的“东风”,村集体经济年收入更是增长到28.48万元,还评上了“湖南省乡村振兴示范村”,成为名副其实的“美丽龙头”。

近年来,新邵县切实发挥巡察联系群众纽带功能,通过开展“七个一”工作,即组织一次“巡察暗访”、播放一遍“村村响”、召开一场“院落会”、讲授一堂“巡村党课”、开展一轮“谈心谈话”、落实一次“集体会商”、填写一张“问题清单”,聚焦群众急难愁盼问题,有序推动巡察监督向基层延伸,有力规范乡村振兴提速发展,有效增强基层治理效能。

据了解,新邵县聚焦乡村振兴发展难题,采取不打招呼、不用陪同、随机走访等形式,深入田间地头

上、山间小溪旁、群众家里,看实地、察实情,听取群众真实呼声。同时,该县还结合调阅资料、院落会、巡察暗访获悉的情况,针对村支两委成员及信访人群、防返贫监测户等重点群体开展针对性谈话,精准发力,提高工作实效,着重发现群众身边的腐败问题和不正之风。针对巡村过程中发现的专业性问题,巡察组向相关职能部门和技术人员咨询后,组织召开集体商会会议,对照政策清单逐个会商。最后,巡察组对所有“疑难杂症”,从聚焦方面、问题概述、问题依据、巡察建议等方面,将每个被巡察村的情况分门别类整理,开出一张乡村振兴的“诊断单”。

巡村以来,该县巡察信息公开村组覆盖率100%、村民知晓率达100%。截至目前,共召开院落会议157场,接待群众1849人次,受理群众诉求82件,为群众解决困难17起;列出村级清单137个,问题780个。

“村级巡察就是要紧扣民生、民心问题,督促基层党组织发挥领航作用,激励党员干部担当作为,助力乡村振兴和基层治理,提升群众的幸福感、获得感、安全感!”新邵县委巡察办负责人表示。下一步,新邵县将进一步提升对村(社区)党组织巡察质效,动真碰硬、敢于担当,把常态化巡察与整改提质结合起来,推动基层治理的长效化发展。

(肖斌辉 李学军 刘 艳)

昌小英 胡晓建

课堂上,老师带领学生开展讨论,提高学习效率;课后,学生自由选择,参加丰富多彩的兴趣活动。2022年12月初,笔者走进邵阳市大祥区各中小学校,学生们快乐学习、愉快成长的场面令人印象深刻。

“孩子的作业都在校内完成,还可以在学校参加足球、武术、书法等特长培训,家长省心、省钱。”三八亭小学学生家长陈宏说。

近2年来,大祥区把“双减”工作作为“一把手”工程,坚持校内校外双向发力、减负与提质并重,打造“双减”背景下教育高质量发展新格局。2022年7月全省“双减”工作视频会议上,该区作为2个典型经验发言县区之一介绍经验。

重拳整治， 校外培训机构大洗牌

日前,大祥区教育局联合区市场监管、街道办事处等部门组成联合执法督查组,开展校外培训机构专项督查。行动共抽查87家校外培训机构,查处变形的学科类培训3起。

“我们将持续保持高压态势,继续在节假日、休息日开展督查,严查‘隐形变异’‘打擦边球’等违规学科类培训,发现一起、打击一起。”大祥区教育局副局长孙小红说。

治理校外培训机构是做好“双减”工作的重要一环。大祥区建立区委书记任顾问、区委副书记任总召集人的“双减”专班,增设校外教育培训监管股,协调区教育局、市监局、公安局及民政、人社等相关部门和各街道,合力参与校外培训机构监督管理。

同时,组建“区、街道、社区、学校”四级联动工作网络,组织四级网格员,建立3条排查线,从源头上排查整治校外学科类培训机构。今年以来,“四线”网格员累计开展专项检查、常规检查、明察暗访共计1565次,检查督查2661次,检查校外培训机构600家(次),取缔“隐形变异”违规办学点43个,完成问题整改30余项。

该区还组建联合执法组,强化从业人员、资金、培训教材、广告宣传4项监管,从严规范校外培训机构办学行为;严厉打击无证无照校外培训机构和学科类培训转入“线上”或“家政服务”等名义进行“一对一”“一对多”

减负提质育新人 ——邵阳市大祥区“双减”工作走笔

等培训行为。并将非学科类培训收费纳入监测预警平台,指导行业自律,严查恶意涨价,实现价格总体平稳。目前共取缔地下培训点49个,立案查处10家,处罚6万元,清退违规经费34.64万元。

此外,广收信息,畅通社会监管渠道。设立专门的投诉举报电话,在区党政门户网站设立举报电话,各级各类学校张贴公布举报电话及邮箱,安排专人24小时接听。在区行政审批服务中心设立教育窗口,接受咨询及投诉。

全区上下合力攻坚,该区校外培训综合治理领域突出问题整治取得良好成效。目前,该区校外培训机构由145个压减至89个,学科类培训机构由79个压减至7个,参与学生由4279人减少至373人。

改革课堂， 45分钟学习出效率

2022年12月7日,在大祥一中九年级物理课上,教师任道明讲完电学理论知识后组织学生开展课堂实践,借助模型带领学生了解家庭电路设计,鼓励学生大胆动手,设计、安装家庭电路。

“我的课堂使用理论+实践+创新的模式推进,提高了学生的学习兴趣和分析、操作能力。”任道明说。

大祥区把提升课堂质量作为“双减”的重要抓手,加大学科教研、骨干帮扶力度,鼓励支持任道明、高佳、钟琳等名师成立20多个名师工作室,对全区教师开展常态化培训,提高教师业务水平。“参加任道明老师的培训,我摒弃了以前过于强调接受学习、机械训练的教学方式,转变为引导学生独立思考、大胆实践创新的学习,让学生成为学习的主人。”大祥一中教师李霞说。

聚焦校内减负提质,大祥区教育局还督促各校落实教研组长、骨干教师说课制度,实行集体备课、诊断性听课、“推门听课”,开展优质课观摩活动,促进课堂教学方式创新,提高课堂教学效率;开设校级(年级)社团课、趣

味课、特色课,优化课程设置,提高学生学习兴趣;强化作业设计,制定《大祥区中小学作业管理清单》,结合数字化改革启用“大祥区作业管理与监督平台”,每天上传作业并加强监管。建立作业校内公示制度,鼓励布置分层作业、弹性作业和个性化作业,布置科学设计探究性作业和实践性作业,探索跨学科综合性作业,减少机械、重复、单调的作业。

此外,该区还投资1亿元,建成集基础教育、赛事、研学、教师培训于一体的人工智能教育体系,搭建31个人工智能实验室,推动全区义务教育阶段42所学校人工智能课堂全覆盖;建设6个精品录播室,14个标准录播室、28个互动分课堂,开发共享精品课堂5000余节,推动城乡学校课堂融合、教育科研、资源共享进一步走向深入,促进城乡教育均衡发展。

45分钟课堂出效率,大祥区课堂改革获学生家长好评。2022年9月,该区2万余名学生和家长参与“校内提质增效满意度”调查,满意率达99.6%。

优化服务， 课后1小时提质量

2022年12月9日下午4点,邵阳市三八亭小学沸腾起来。学生们结束一天的课程,并在老师的辅导下完成课后作业,开心地奔向各自的兴趣课堂。

四年级学生廖铭轩来到学校人工智能实验室,跟着老师学习人工智能编程。在老师的指导下,他一番编程操作,让一只机器小狗动了起来。“9月底,我参加世界机器人大赛,还夺得全国总冠军呢!”廖铭轩自豪地说。

廖铭轩的爸爸廖先生介绍,兴趣培养让孩子对学习有了目标。重要的是,学校课后服务开设人工智能课程后,家里每年还节约了3000多元课外培训支出。

大祥区实施“减负+服务”“提质+特色”的课后服务思路,提高课后服务质量,满足学生多样化的学习需求。

区教育局指导各校充分用好课后服务时间,深化“两段一体化”管理。即第一时段指导学生认真完成作业,

对学习有困难的学生进行补习辅导与答疑,并加强帮扶,优先保障残疾儿童、留守儿童、随迁子女、家庭经济困难学生参加课后服务;第二时段为学有余力的学生拓展学习空间。鼓励各所学校结合自身实际和优势特色开展课后服务,全区共开设经典诵读、戏曲、武术、编程等兴趣课程1000余门,为学生提供“菜单式”服务,每个孩子在课后能参加2至5种兴趣辅导。鼓号队、合唱团、武术、手工、棋类、绘画、书法、剪纸等一大批特色课程相继涌现,新渡小学的书法、剪纸课程入选教育部推介案例。

大祥区各中小学开足开齐体、艺、技、劳等课后服务课程,让学生在校内享受到优质优惠的素质拓展课堂。目前,该区义务教育阶段学生课后服务覆盖3.3万人,中小學生参与率达94.5%。

家校联合， 解决社会教育焦虑

“一支铅笔2米,那我是不是得给你配一把40米的大砍刀削铅笔?”大屏幕上,网上家长辅导熊孩子作业的搞笑视频一个个划过,家长们看着好笑却也感同身受。2022年12月4日,邵阳市大祥区心理健康名师易慧若到该区红旗路街道南正街社区家长学校上课,为家长舒缓心情、答疑解惑,缓解家长们的教育焦虑。

大祥区积极推进家庭、学校、社会共生共荣,联手为“双减”营造良好氛围,纾解社会教育焦虑。

针对“双减”后学生及家长因不适应出现焦虑、迷茫等心理问题的情况,该区培训70余名心理类证书持证教师,在中小学校100%建成心理健康咨询室,按学生规模配齐心理健康教师,开展专业的心理疏导。

同时,指导各校以“一对一”“一对多”的方式,与全区48个社区建立联系,建立96个家长学校,一月一期开展家校学习活动,为居民免费提供咨询、辅导;开设“双减政策下家庭教育云课堂”专栏,推送家庭教育课程资源,指导家长进行科学的家庭教育,争取家长对“双减”的支持与认可。

目前,该区中小学校实现家长学校全覆盖,举办“家校共育论坛”157期。2022年来,全区开展心理健康培训382次,为15000余名学生及家长提供心理咨询,受益家庭7800多户。