楼·调查 《小区物业管理 为何陷入“怪圈”》追踪 | （详见10月21日B06版、10月28日B08版）

业主共管维修资金，你怎么看？

省住建厅草拟文件，对维修资金管理、电子决策平台建设等进行规范

■ 本报记者 王培琳

日前，省住建厅草拟了《海南省商品住宅专项维修资金管理办法》《海南省业主大会和业主委员会指导规则》等规范性文件和示范文本，并向社会各界征求意见。在草拟的《海南省商品住宅专项维修资金管理办法》里，对将专项维修资金移交给业主委员会做了具体的流程规定，对物业公司的权限做出了进一步的规范，这对于广大业主来说，无疑是好消息。

但是，具体到现实生活中，在利益错杂、监管不力的情况，如何才能真正解决物业服务难题呢？物业管理不仅仅是行业问题，更是社会问题，物业服务关乎到每一个市民，然而把问题的解决寄希望于资源整合能力并不强的物业方本身，这注定是任重而道远的。

专项维修资金管理 | 可移交业主委员会

专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金，资金属业主所有，一般由物业所在市、县物业管理主管部门设立的管理机构代管。但无论是物业主管部门代管资金，还是由业主委员会自己管理资金，资金的使用都需要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以上的业主书面同意。

但是在会危及小区业主生命财产安全的紧急项目维修上，我省物业主管部门给出了最低标准，如电梯故障、供水设施故障、消防故障、房屋外墙脱落等紧急情况，小区业委会或者物业服务企业，只要有相关部门的维修标准鉴定，无需召开业主大会就可动用资金进行维修。

“对这种紧急情况的特殊规定，也最大程度保障居民的人身财产安全。”省住建厅相关负责人说。

可以将专项维修基金交给业委会管理，很大程度上会方便业主对自己资金的管理，但是大多人还是会担心基金的安全。

海南联耀物业公司经理龚哲说：“专项维修资金是全体业主共有的资金，如果申请使用流程没有什么变化的话，业委会管理可能会更便捷一些，但是资金的安全和可靠性让人担忧。”

成立业委会 | 需业主主动参与

物业管理问题频频出现在人们视野之中，维修资金难动用、对物业服务不满意等，仿佛一切问题都源于业委会难成立，但是，纵观全国，即使在入住率较高省市，成立业委会难也是一个不可逾越的难题。

众所周知，由于“候鸟”聚集，导致海南很多小区常年入住率较低，这也是大家认为成立业主委员会的难点之一。但是，与全国范围内成立业委会的难点横向比较，大家也逐渐意识到每位业主的主观性对于成立业委会也至关重要。

“成立业委会，小区业主的主观性占很大因素，如果大家心不齐，即使入住率高，也很难成立业委会。”海口市绿色佳园小区业主陈先生说，他们小区现有住户759户、2000多人，入住率高达80%，但是由于业主的参与度不高，小区内热心人士多次发起成立业主委员会均无疾而终。

“业主委员会是一个松散的自治组织，只有全体业主主动参与，再配合完备的手续，业委会才能顺利成立、健康运行，外部力量只能创造条件推动其成立。”省住建厅相关负责人表示。

去年年底，海口“双创”会议指出，海口住宅小区（含大厦）原则上都要求成立业主委员会来管理，2017年海口全市成立业主委员会的小区要达到80%以上。这让更多人寄希望于政府放低门槛，促使业委会更易成立。

但是物业管理，是关乎到每一位业主的利益，业委会最起码要代表大多数业主的声音，因此成立业委会需要一定的门槛。《海南经济特区物业管理条例》第十一条规定，成立业委会要满足两个条件，一是房屋出售交付业主的专有部分面积达建筑总面积的50%以上，二是需已交付使用的30%以上的业主书面联名提交筹备业委会的报告。而目前，第一条几乎都能满足，但是第二条往往是个门槛。

“30%以上的业主书面联名是为了保障业委会成立的民主性，如果这个门槛取消，业委会成为个别业主的‘一言堂’，更会加剧矛盾。”海口市万恒城市花园小区业主莫聪这样告诉记者。

创新投票方式 | 搭建电子决策平台

而与此同时，有不愿透露姓名的业内人士建议，如果一定要业主表决投票，可以通过投票渠道的变革来解决这一问题。

“每个业主都会关注自己的房产物权，但是大家不重视其投票表决的原因是不愿因为这些投票表决耽误过多时间，如果可以拓宽投票渠道，让业主自由选择时间来关注物业管理，可能效果会更好。”该业内人士说。

据了解，我省正在草拟的《海南省商品住宅专项维修资金管理办法》也提出，管理机构应充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与共同事务决策，提高业主参与维修资金使用表决投票率，保证计票的准确率，解决业主到场投票表决的难题。

管理机构应当建立健全维修资金信息管理系统，推进维修资金归集、使用、核算、查询和监督等工作的信息化和网络化，开辟方便快捷的查询渠道，切实保障业主维修资金的知情权和监督权。

据介绍，这或许是日后解决小区业主投票表决难的一个重要走向，目前我国也有部分省份开始尝试通过相关部门开发电子平台来完成业主的投票表决。

“同时，物业小区的各项服务牵涉到社会的方方面面，小区本身就是个小社会，因此创新物业服务也需全社会共参与。”海南省物业管理协会相关负责人表示，我省60%-70%的小区均为5万平方米以下的小型小区，其物业管理劳动成本高，资源整合能力差，能力不足却要承担很大的社会问题，因此矛盾不断。物业关乎到每一个百姓的利益，只有全社会齐参与，才能让物业问题逐渐得到解决。

据了解，目前，我省也在逐渐推进，让社区居委会等基层组织也参与到物业管理中来。“对于一些没有成立业委会的小区，业主也可通过居委会来进行部分事项的调解和决策。”省住建厅相关负责人表示。

业主大会

成立前

维修资金由物业所在市县物业管理主管部门设立的管理机构代管

成立后

业主大会决定自行管理维修资金的，应当就维修资金自行管理决议等事项进行表决，并公示不少于10天。表决通过后，业主委员会书面通知管理机构。符合规定的，管理机构自收到通知之日起15日内，将物业管理区域内业主交存的维修资金账面余额划转至业主大会开立的维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会

一个业主大会只能开立一个维修资金专户。业主委员会不得擅自变更维修资金开户银行

开辟查询渠道，方便监督资金

《办法》提出

管理机构应充分利用移动互联网、大数据和云计算等现代网络信息技术，建设业主共同决策电子平台，便于业主通过计算机和手机等电子工具参与共同事务决策，提高业主参与维修资金使用表决投票率，保证计票的准确率，解决业主到场投票表决的难题

制图/张昕

品牌力量 品质体验

“安徽祥源品牌行”成功举办

10月24日，祥源控股组织的“海南媒体安徽祥源品牌行”拉开了帷幕。为提高企业品牌知名度，宣传祥源品牌实力、产业布局、企业文化，祥源集团特意邀请了搜房网、搜狐、凤凰网、南国都市报、新浪乐居、特区报等海南媒体代表前往安徽，来到祥源控股集团进行企业及项目的实地考察。5天4晚的品牌行，海南媒体“零”距离接触祥源控股及罗牛山广场，开启了祥源集团重返海南战略的第一步。

“海南媒体安徽祥源品牌行”第一站为参观祥源控股总部——祥源广场。这栋屹立于北一环繁华中心的恢弘大楼，是祥源人倾注所有情感的美丽家园，也是祥源控股集团20多年成功经验的藏经阁。

祥源控股始创于1992年，是一家以文旅产业投资运营为主导的大型企业集团，业务跨涉文化旅游、城市地产、基础设施建设、现代茶业、冷链制造、股权投资等领域。目前，祥源控股在浙江、安徽、上海、海南、湖北、山东、云南、新疆、西藏等地拥有控股及参股企业40多家，总资产逾200亿元，拥有员工近5000人。

祥源集团此次联手国家农业产业化龙头企业罗牛山，巨献城央湾海综合体——罗牛山广场，西邻22公里城市海岸，东邻海口最大的开放性热带海滨生态风景公园万绿园，自然环境和人文景观相得益彰；毗邻邮轮母港秀英港，坐享秀英港片区价值潜力；此外，项目自身涵括商务办公、繁华商业、瀚海住宅等多元业态，并配以社区优质配套及完善服务，全面开启精致生活标杆，定义精致生活城。

清水湾湾区物业前景看好

恒大·海上帝景备受期待

被誉为度假胜地的海南清水湾，地处北回归线以南，绵延12公里的湛蓝海岸线，被喜爱湾区置业的旅居者盛誉为“会唱歌的沙滩”。

当世界500强骄子恒大相遇度假胜地海南清水湾，在湾区优美私密地段，一座492.4亩（建筑面积）宏伟规模的旅居城邦由此而生，萃聚20年筑城修为，恒大根据不同年龄、不同地域、不同喜好的家庭成员需求，打造辐射全生活周期层面的一站式旅居配套：漫步168000㎡（建筑面积）皇家园林，名贵树种全冠移植，四周亭、台、林环绕，景随步移。

8000㎡（建筑面积）花海景观，为旅居生活点亮浪漫姿彩，32000㎡（建筑面积）秀美大湖，献予度假水样情怀，48000㎡（建筑面积）风尚酒店俨然业主的私属会客厅，5000㎡（建筑面积）多元化休娱会所，可畅游挥拍、把酒言欢。

缤纷美好的旅居生活感受，只需要一套湾区好房就能轻松拥享：萃取百年欧洲建筑灵感，以匠心精筑109㎡—153㎡花园洋房，为生活建立一梯两户的私密高雅礼制，引四季美景蔓延家中；60㎡—110㎡瞰海公寓，以古典主义建筑演绎生活中的浩瀚海天；150㎡—153㎡依湖而建的湖畔别墅，度假间从容阅尽门前山湖秀色。

项目地址：海南·清水湾旅游度假区
山海热线：0898-8336 3333
项目网址：www.hdhsdj.com
投资方：恒大集团
开发商：海南陵水棕榈泉置业有限公司
预售证号：陵房预房【2016】第0026号

本文相关面积段均为建筑面积，最终计算面积以房管局测绘面积为准。

本文对该项目的周边道路规划，环境，交通，公共设施文字介绍，旨在提供相关信息，绝不构成任何表述、承诺或保证，最终以政府批准文件及双方合约为准。

关于无理由退房：客户已履行《楼宇认购书》《商品房买卖合同》的各项义务，并且无任何违约行为，则自签署《商品房买卖合同》至办理入住手续前的任何时间，均可无理由退房，详情请参考购房现场的《无理由退房协议》。

海口秀英万达广场12月23日开业

“万达来了”社区狂欢季即将开启

璀璨万达，闪耀海口。全球第181座，海南省第1座万达广场——海口秀英万达广场，还有50多天就要和大家见面了！目前，水立方式外幕墙和主力店logo已完工，内场商户装修工作正在紧锣密鼓地进行。

每一座万达广场皆是城市地标。万达集团之所以在商业地产方面保持龙头地位，主要原因是其具备商业资源和运营管理理念的核心竞争力。得益于此，海口秀英万达广场成为万达集团落子海南的第一巨作，也是迄今为止海口市投资金额最高、建筑体量最大的城市综合体之一。

据了解，海口万达广场是省、市两级重点建设项目，总投资约70亿元，占地217亩，规划总建筑面积53万㎡，是集购物、餐饮、娱乐、休闲、社交等功能为一体的全新商业综合体，是集聚大型购物中心、特色金街、高档住宅、公寓等于一体，涵盖各大国际国内一线餐饮娱乐品牌，共同缔造一站式的万达生活。

经过一年半的施工建设，海口秀英万达广场将于12月23日盛大启幕。目前，招商工作顺利开展，引进了一大批优质商家，如万达影城、儿童动漫亲子乐园万达宝贝王、大玩家超乐场、苏宁易购、百佳汇超市、拉夏贝尔集合店、优衣库等主力商家以及众多知名品牌商户，其中许多品牌更是首次进驻海南。

11月中旬至12月中旬，海口秀英万达广场“万达来了”社区行活动将陆续在海口各地举办，活动包括“万达好声音”高校网络歌手大赛、“最美海南风”广场舞大赛、”万达宝贝王”儿童才艺show、万达骑行、万达全城招聘会等活动。同时，将在开业前与场内主力店、各品牌商户以及其他合作伙伴，走进万达周边社区，让海口人民更进一步了解万达广场的独特魅力。

一周 样板间

设计师：张俊帅
项目地址：国瑞城二期公寓
主要用材：黑镜钢、大理石瓷砖、黑檀木饰面、墙纸、抛釉地砖、硬包
设计说明：这套160平米的户型设计规划，设计师以港式简约、清新为主，重视空间组织，注重发挥结构构成本身的形式差，力求装饰简洁反对多余装饰，崇尚合理构成工艺，尊重材料的性能，强调设计与生活的必然联系。室内空间方面，以色彩和陈设来实现不同区域的特定功能，运用大量的中间色系让空间融合起来，局部采用亮色彩来点缀，令整体沉稳优雅的氛围呈现变化。运用地毯、挂画来烘托一个区域的特定氛围，让每个区域都有吸引人之处，充分展现了浓郁的家庭气氛。为业主在纷扰的现实生活中找到平衡，缔造出一个令人心驰神往的写意、舒适的空间。

星艺装饰® XINGYI DECORATION
地址：海口市滨海大道居然之家七楼整层 6853 8000

华浔品味装饰
热线：68581005 68581006
地址：海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂

二手房装修 如何“拆”是关键

随着房屋置换率的不断上升，二手房的翻新也是愈来愈多。二手房翻新改造，首需的工作就是拆旧，旧房翻新的预算与新房装修最大的差异之处就在拆除这一部分。拆除这一块主要包含人工费、材料费等。根据拆除部位不同，收取的费用也大不相同，各位业主在做预算的时候，一定要看清楚收费的项目。同时，该不该拆，如何拆好，是个大问题。

阳台与室内带窗户的墙，不能拆

很多老房的阳台和室内往往有一堵带窗户的墙，记住这个窗户下部的墙体是不能拆的，这种情况可以考虑把阳台封闭后，把这扇窗和旁边的门都取掉，这样再把阳台设置成一个书房或者花草房，那未拆的半墙，根据其高度还可以加上比较宽的大理石台面，让它成为一个吧台或桌面。

卫生间光线昏暗

很多老房都有卫生间光线暗或卫生间外墙使其它房间的光线受到影响的问题，这个时候，可以考虑把卫生间的外墙局部或者全部拆掉，换用玻璃砖墙，往往能起到很好的效果；再有一些老房的内部不方正，总会有突出或凹入的空间，这些空间可以发挥想象充分利用实现休闲和储存的双重功能。

门窗老化

门窗老化是旧房中的一个突出问题。旧房门窗多采用的是钢、塑钢或者铝合金的材质，到达合理的使用年限之后，材质氧化，容易表面漆膜脱落、主体锈蚀或开裂。这不仅影响美观，还暗藏安全隐患，出于安全的考虑，最好还是拆除重做。

水路改造

以往用的水管多是镀锌管，无法暗埋也有渗漏的隐忧，建议全部更换为PPR之类的新型管材，并暗埋，这样能大大提升室内空间的完整性。

电路改造

老房的电路往往存在很多问题，使用的是安全度较低的铝线，或者是所有电线未穿管直接埋入墙内，或者是配电不合理等等，只要存在这其中的一个问题，就应该把整个室内的电路重新做。合理配电，空调走空调，照明走照明，用2.5平方或者4平方的铜质电线，暗埋一定要穿管，并且穿线管要选择优质的pvc管材。

防水处理

进行这么多改造后，不可能不破坏以前的防水层，所以重新做一遍防水是必不可少的。需要提醒大家的是，在开槽埋管时，如果碰到钢筋一定不能破坏，会大大影响建筑的安全性！

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

楼·资讯

超1300家上市公司 炒房6254亿元

上市公司三季报披露已经落下帷幕。WIND统计数据显示，截止到10月31日，2016年前三季度A股整体实现营收22.44万亿元，相比去年同期增长3.78%；实现净利润2.08万亿元，同比增长1.87%。在剔除银行及两桶油后，A股实现净利润9819亿元，同比增长3.89%。

值得注意的是，在房地产市场一片火热的情况下，上市公司资产负债表中投资性房地产出现了大幅增长。数据显示，截至2015年第三季度，沪深两市合计有1199家上市公司合计持有投资性房地产4984亿元，而到了2016年第三季度，沪深两市则有1321家上市公司合计持有投资性房地产6254亿元，同比增幅高达25.5%。其中沪深两市房地产、商业贸易和非银金融3大行业持有的投资性房地产规模最大，分别为2878亿元、608亿元、530亿元。 （据经济参考报）

版面联系
联系人：李亚丹 13976077158