

# 从疫情期间小区管理、“以房养老”到建筑物维修资金的使用 看看民法典怎么说

## 房·热点

作为全面依法治国的重要里程碑,民法典的出台让民事权利体系更加完备,大家的财产权等各项权利都能得到更好保护。从疫情期间小区管理、“以房养老”到建筑物维修资金的使用,不少发生在你我身边的案例,都有望在民法典中找到答案。

### 防控疫情 物业和业主如何“并肩作战”

【案例】今年3月,黑龙江哈尔滨对小区、物业疫情防控工作开展督导检查,对存在防控措施落实不严格、不到位等问题的28个小区的物业服务企业予以行业通报批评。行动迅速、措施到位的91个小区的物业服务企业受到行业通报表扬。

新冠肺炎疫情发生以来,物业服务企业在基层社区防控工作中发挥了重要作用。但各地也出现了一些物业消极懈怠引发业主不满,以及业主不配合防控与物业发生冲突等情况。

【说法】织密基层社区“防护网”,才能有效防止疫情反弹。民法典规定,物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,积极配合开展相关工作。业主应当依法予以配合。

“国家治理要落到实处,就要



解决最后一公里的问题。”中国人民大学法学院院长王轶说,“具体到住宅小区里,就需要通过协调物业服务企业和业主之间的关系来推动实现。”

王轶表示,对于包括疫情防控在内的应急和管理措施,民法典一方面明确要求物业要配合政府开展相关工作,另一方面也规定了业主要予以配合,这样才能让国家治理的目标在每个具体事项上、在最后一个环节上得以实现。

### “以房养老” 如何更有保障?

【案例】北京一公司近年来打着“以房养老”旗号设下骗局,诱骗老人们将房子抵押。直到贷款公司上门催债,老人们才意识到上了当。2019年,警方对此立案侦查并刑事拘留近百人。

作为促进养老服务发展的一大举措,“以房养老”理应更好保障“老有所养”。我国从2014年开始

试点“以房养老”,但由于其中的房产处置风险、法律风险等,许多人仍然对此疑虑重重。

【说法】民法典在物权编中专章规定了“居住权”,其中明确,居住权人有权按照合同约定,对他人的住宅享有占有、使用的用益物权,以满足生活居住的需要。

民法典规定,居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。

法律界人士认为,将居住权明确为用益物权的意义重大。老年人可以在将房屋所有权转移的同时,通过设立居住权来对住房享有长期、稳定的居住权利。

“明确居住权,为以房养老提供了重要制度保障。”北京理工大学法学院民法典研究中心主任孟强表示,相比租赁方式,居住权更加稳定。采取登记设立的形式,有

利于明确权利,防止纠纷。这不仅有利于保护弱势群体的居住权益,还为租售同权、租购并举等提供了有力法律支撑。

### 建筑物维修资金 如何管理?

【案例】据媒体报道,今年4月西安某小区业主发现,物业公司动用公共维修基金300万元整修楼顶,价格虚高,而业主对此事先并不知情。

维修资金情况多年不公示、资金被挪作他用甚至不知去处……近年来,各地频现小区公共维修基金管理和使用问题。此外,还有一些业主急需的小区维修项目却迟迟无法动用维修资金,大量资金陷入“沉睡”。

【说法】民法典加强对业主权利的保护,其中明确规定:建筑物及其附属设施的维修资金,属于业主共有。经业主共同决定,可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。

为了减少资金“沉睡”,民法典还降低了建筑物及其附属设施维修资金使用的表决门槛,并增加规定紧急情况下使用维修资金的特别程序。

值得注意的是,在今年全国两会期间吸收有关方面意见的基础上,民法典明确规定建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况应当定期公布。

“维修资金的筹集和使用事关每个业主切身利益,通过定期公布相关情况做到信息公开,让业主们能够在信息对称的基础上参与小区管理,是维护业主权益、维持小区秩序的重要保障。”王轶说。

(据新华社电 记者罗沙 白阳)

## 粤泰·福嘉花园 商铺开售

粤泰·福嘉花园商铺现已开售,建筑面积约90—300平方米,低门槛、轻松购,邀您抢占先机。

### 品牌实力护航

上市房企广州粤泰集团股份有限公司,以匠心筑造品质人居,广受业主、客户青睐。选择实力品牌,彰显商业潜质,为您创业致富助力。

### 项目人气火爆

粤泰·福嘉花园一经推出,便引发众多关注,人气火爆。商铺可楼下经营楼上居住,自营投资两不误。600余户住宅,仅有23套社区临街商铺,附近人流密集,商铺供不应求。

### 多元缤纷业态

商铺建筑面积约90—300平方米,格局方正,多种面积供您选择。商铺空间利用率高,可满足多种业态经营需求。多元业态,可满足一站式社区生活所需,让你拥有更多发展机遇。

粤泰·福嘉花园社区铺面,价格13600元/平方米起(涉及价格仅限1#101,总价款408万元,有效期至2020年6月30日),低首付、低门槛。商铺位于滨江新城片区中轴,邻街周边拥有众多社区。买铺正当时,宜早不宜迟,请锁定发展商机。商铺现已开售,恭迎您前来品鉴。

开发商:海口中税房地产开发有限公司,预售许可证号:【2020】海房预字(0007)号。

(广文)



## 家装课堂

### 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

## 玄关设计 如何让人眼前一亮?

东方建筑内部布局讲究“藏”。入门处和客厅之间的玄关是居室入口的第一关,是居室的“脸面”。玄关兼具实用功能和装饰功能,既能丰富房子各区域的空间性,又能反映房主的喜好,因此在家庭装修中的地位越来越受重视。

如果玄关空间够大,可以将鞋柜、衣帽架、置物柜等功能容纳到玄关柜中,满足人们换鞋、更衣、挂背包等日常需求,减轻日常收纳压力。如果玄关空间有限,可以在狭小空间设置一个立体置物架,满足日常储物需求。

玄关位置大多没有直射光线,略显黯淡。您可以为玄关墙壁赋予更多色彩,运用色彩明媚的挂钩等小饰物装点玄关空间,让人眼前一亮。

玄关要维持合理的交通线,避免因玄关的设计而影响正常功能的使用。玄关处在内外相连的第一关,地面装饰应当选择防水、耐磨、容易清理或更换的材料。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持



### 广告 联系

谌墨 13707587749

广告·热线:66810888

图说

我们的  
价值观



# 共产党人



运城沈康 吕晶剪纸

数学家华罗庚  
永为宅理数学生涯誉大成

愛國敬業誠信友善  
自由平等公正法治  
強國強民文明和諧

在臨猗書

图说

我们的  
价值观



# 共产党人

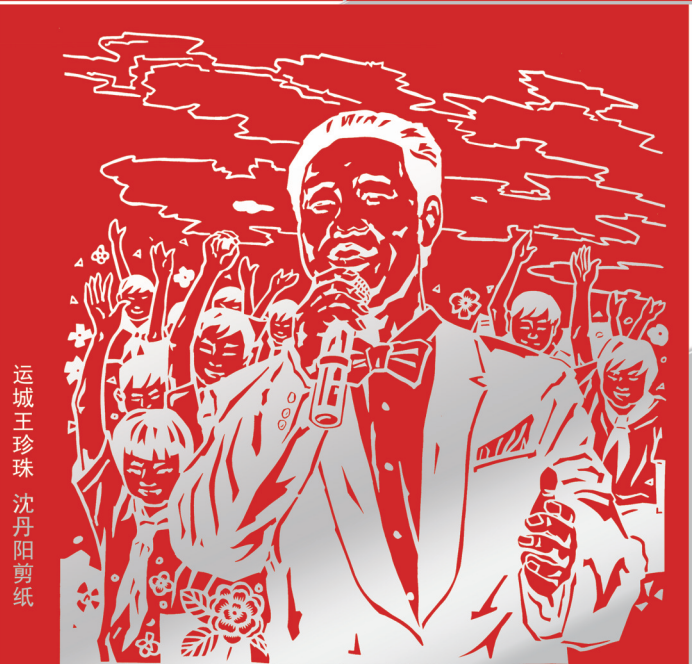
愛國敬業誠信友善  
自由平等公正法治  
強國強民文明和諧

在臨猗書

丛飞小传  
丛飞,辽宁盘锦人也,幼家  
贫,辍学,素性喜声乐,得名  
师指点,艺渐精湛,后南下深  
圳,备尝周折,乃成名,义演  
十余年,助学百八童,善举三  
百万。至罹胃癌,然扶贫之  
心未减,嗟夫,其病,十难而志  
不衰,遭二竖而气不竭者,何  
哉?是胸怀广大,心地慈悲故  
也。身致誉存,永世慕思。  
关永梅撰文 应祥书

事業唯慈助學助資無悔愧  
聲音最美從貧從苦亦溫馨  
敬啟者撰 遠道圖書

家貧報學志猶堅  
藝海揚名苦弱牽  
八百兒童銘厚恩  
在崇濟西痛花天  
肖淑忠書 吳言書



运城王珍珠 沈丹阳剪纸