

## 完善城市功能 增强城市内涵

# 海州区加快推进一批民生工程

记者 杨锐冰

昨天,记者从海州区获悉,今年以来,46个市级重大项目,已经开工35个,完成投资32.1亿元。275个区级重点项目,开工225个,完成投资89.98亿元。今年下半年,海州区还将启动一批民生工程建设,如启动建设一批城镇道路、学校、医院等公建项目,积极推动月牙岛、临洪河口湿地公园连片开发,打造“城市后花园”。与此同时,还将加速城市北片区开发,积极推动新磷矿化棚户区、南极北路片区旧城改造步伐。

### 65个旧城改造项目实施

今年以来,海州区坚持生态立区,打造宜居城区。记者获悉,今年上半年海州区排定实施65个旧城改造地块征收项目,累计完成征收面积47.62万平方米。此外,实施30条背街小巷和10余个老旧小区改造,连徐高铁、新204国道、连盐铁路等重大基础设施建设保障有力。

与此同时,孔望新城加快推进全民健身中心、法院诉讼服务中心等公建项目建设。海州古城复兴稳步推进,临洪门、秦东门、胸山书院等节点复建有序展开。

目前,海州区已经编制完善4个特色小镇规划,启动建设一批城镇道路、学校、医院等公建项目,浦南镇获评全国美丽宜居小镇,江浦村成为全国美丽宜居乡村。

随着一批民生工程的启动,海州区的颜值也越来越高。据悉,海州区实施“绿润海州”行动,完成绿化造林面积7400亩,新增改造城区绿化面积35.8公顷,积极推动绿化彩色化。

### 46件民生实事加快推进

记者获悉,目前海州区全域旅游规划正在编制。今年以来,已经完成临洪河口湿地公园码头建设,推动月牙岛、林海湾休闲乐园提档升级。

除了旅游外,海州区商贸服务也持续繁荣。利群城市综合体启动招商,汇银老虎进口商品超市建成营业,民主路老街影视城、孔巷文化商业街区主体完工。

海州区还着力抓好政府十大民生工程46件实事,努力补齐民生短板。今年以来,重点实施孔望山小学、凌洲路小学等10所中小学、幼儿园改扩建工程,加快建设海州体育馆、海州区森林防火指挥中心等公建项目,全力推进社区“两房”、标准化乐龄生活馆建设以及板浦、港埠农村饮用水安全工作,全面推行无物管小区长效管理,“天网三期”视频监控工程基本完成。

不仅如此,海州区还重点实施新坝米业、光伏发电等11个扶贫重点项目,推动近8900名低收入人口参加“扶贫大病特惠保”。

### 完善城市功能增强城市内涵

今年下半年,海州区着重完善城市功能,增强城市内涵,提升城市宜居水平。据悉,海州区全力加快新城开发,坚持把好山好水融入城市空间,组团建设生态绿城。

城市北片区加快滨河新区开发,积极推动新磷矿化棚户区、南极北路片区旧城改造步伐。南片区重点加快孔望新城社区服务中心、胸阳派出所、幼儿园等公建项目建设。此外,加快海州古城复兴步伐,推进孔巷文化商业街区、胸山书院等文化节点复建,延续彰显城市文脉特色。同时,启动实施玉带河片区海绵城市示范区项目建设。

记者获悉,一批民生项目将有序推进。海州区积极推动德邦、泰乐、双菱等化工企业关停或搬迁,完成城区所有燃煤锅炉整治改造,建成全市无煤示范区。另外,全面落实区、镇、村三级河长制,确保西盐河国考水质断面达标。

旧城改造启动“百日攻坚行动”,重点推进铁路新村地块、原市纺织厂宿舍区等31个已作出征收决定的项目实施,加快34个地块征收前置要件准备工作,加大9个攻坚克难地块扫尾攻坚力度,全面完成连徐高铁征收及拆除工作,确保年内完成市政府下达的215万平方米征收工作任务。

# 高效便捷管好房屋养老金

□ 郭胡成 刘海波

物业维修资金俗称“房屋的养老金”,是专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金,在促进物业正常使用、实现物业保值增值、改善业主生活环境、推动社会和谐等方面发挥着重要作用。

我市物业维修资金制度始建于2002年,到2008年正式成立市级物业维修资金管理机构——连云港市物业管理中心,现已建立了一整套科学规范的管理制度、高效便捷的工作流程,物业维修资金的管理规模和水平实现了跨越式发展,逐步形成了具有自身特点的管理体系,真正做到了房屋养老金取之于民、用之于民。

### 抓源头 建章立制

#### 资金归集实现应收尽收

近年来,市物业管理中心结合我市实际情况,按照《住宅专项维修资金管理暂行办法》(建设部令第165号)、《江苏省物业管理条例》(江苏省人大常委会公告第122号)和《江苏省住宅专项维修资金管理暂行办法》(苏建房管〔2014〕208号)相关规定,先后制定了一系列规章制度,为物业维修资金的管理工作提供了政策支持和制度保障。

为确保物业维修资金应收尽收、颗粒归仓,中心成立伊始,市区物业维修资金由房地产开发企业代收代缴,制定了“统一票据、网络开票、实时监控、定期交存”的归集制度。2015年,启用业主到市住房局物业维修资金管理窗口交存模式,消除了物业维修资金被挪用等风险,让市民再无后顾之忧。

2009年以来,市区物业维修资金年归集额已连续8年超过亿元并逐年提升,近几年的归集量占到了总规模的近80%。

### 抓规范 保值增值

#### 资金管理实现安全运行

为确保物业维修资金保值增值、安全规范管理,我市建立了“专户存储、建账到户、集中统一”的核算制度。市物业管理中心研发了物业专项维修资金管理系统,对所有缴存物业维修资金的业主建立全面详实的个人物业维修资金缴存档案,并对交存的物业维修资金按小区、楼栋、单元、分户建立明细账。对归集的物业维修资金除保留总规模5%左右的活期存款,满足业主日常维修支出外,其余约95%全部以定期存款的形式存储在专户银行,并对物业维修资金产生的利息,每年年底均按规定分摊至业主的个人账户。

从2013年起,按照《江苏省物业管理条例》的要求,对业主缴存的物业维修资金100%按一年期定期存款利率计息,维护了业主利益。同时,开发使用了物业维修资金网上查询系统,推行物业维修资金纸质对账单寄送制度,让广大业主随时随地掌握维修资金使用、保值增值等情况,充分保障了广大业主的知情权、监督权、参与权、决策权。

### 抓服务 惠民利民

#### 资金使用实现便捷高效

为方便业主使用物业维修资金,提高维修资金使用效率,市物业管理中心积极开展物业维修资金使用上门送培训、宣传等特色活动,推行“一站式”服务;试点创新维修资金表决方式,推行小区多个维修项目集中表决,建立申请使用计划预修制度,提前进行业主表决,解决业主表决签名难、耗时长的问题。

针对电梯紧急维修的情况,本着“为民办实事 让利于民”的原则,市住房局和市质监局联合下发了《关于申请使用物

业维修资金有关事项的通知》(连住房发〔2016〕132号),并与市特检分院充分协商,推出了小区电梯维修检验检测优惠政策(对电梯管理规范,主动申报电梯定期检验的,且定期检验费缴费自觉的,无不良拒检记录的小区,在申请使用物业维修资金修理电梯前期的安全检测评价、咨询,市特检分院将免费提供服务。电梯维修结束后,属于一般修理的,市特检分院也将实行优惠政策,按收费标准的30%收取费用),切实解决电梯如何修理、频繁修理、修理质量把关等老大难问题,让小区业主得实惠。

今年,我市对物业维修资金管理再次开出“新药方”。一是在老海州区新建一个资金缴存网点,并开通资金查询微信公众号,使业主缴存查询资金更加方便快捷;二是下放物业维修资金使用审核权,拟将10万元以内物业维修资金审核权下放到各区物业管理主管部门,同时,提供专业的业务培训和业务指导,通过建立“三个一机制”(一份责任清单、一个工作规程、一个考核办法),确保权力下得去、接得住,实现市区两级一体化管理。

### 相关链接

#### 物业维修资金缴存标准是多少?

目前,我市物业维修资金是按房屋总建筑面积缴存的。一是2008年5月以后,业主缴存的维修资金标准为不设置电梯的房屋50元/平方米,设置电梯的房屋80元/平方米;二是2013年5月1日后市区受让土地并配置电梯的住宅、非住宅房地产开发项目,房地产开发企业应当缴存电梯、消防设施设备专项维修资金。电梯、消防设施设备专项维修资金缴存标准为设置电梯的7层及以下房屋18元/平方米、7层以上12层以下的房屋20元/平方米、12层以上房屋22元/平方米。

#### 业主部分物业维修资金怎么缴?

从2015年3月1日起,业主在办理交房手续前到维修资金窗口直接缴存维修资金,市维修资金管理机构按业主房屋户门号设分户账,业主第二天可登录市住房局网站或关注连云港房产网微信公众号进行查询。

物业共用部位、共用设施设备保修期是多少年?

屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏、保温工程,为5年;供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程,为2年。

#### 物业共用部位、共用设施设备是什么?

物业共用部位,物业共用部位一般包括:物业的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;物业共用设施设备一般包括:电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。



房产e站

连云港市住房保障和房产管理局专栏