

# 动用房屋专项维修资金“把关难”困局如何打破?

房屋维修专项资金是房屋的“救命钱”“救急钱”,能否保证专项资金提取安全、使用顺畅,关系到公众的居住安全感与幸福感。近日,新华社记者发现,江西南昌盛世东方商贸城数百名业主围绕513万余元专项维修资金提取是否合法问题与该商贸城物业发生纠纷。

200名业主实名反映自己遭冒名签字有何凭证?资金代管机构为何一边称“提取手续齐全”一边称“真实性无法证实”?商品房专项维修资金“把关难”的困局如何打破?新华社记者就此展开调查。

## 物业公司:提取经规定数量业主同意 业主:死人的签名也是真的?

2019年6月,商贸城业主们在预备提取专项维修资金时发现,早在5年前,该维修资金就已被该商贸城物业服务公司提走了513万余元。根据《住宅专项维修资金管理办法》等相关规定,要提取资金必须经占建筑物总面积、总人数“双2/3”以上业主签名同意。更让业主们惊讶的是,他们确实在南昌市住房资金管理中心见到了这份同意支取的签名文件。

“这里面不少签名都有问题,我们被冒名了!”业主代表向记者一一指出签名文件上的可疑之处:

——签名有错。抱着6本房产证的业主邓洪翔,指着和房产证相对应店铺编号后的签名说,均非自己所签,不仅把“翔”字错写为“俐”,名字后的电话号码也是错的。还有其他一些业主名字也被写错。

——签名有假。业主洪守红告诉记者,他本人在商贸城有多个店铺,但文件上对应店铺签名却是“任伟达”。同一材料上,还有的店铺重复出现两次,且前后签名不一。以编号为K419、K420、K421、K422的四个店铺为例,第一次出现时签名为“周光辉”,第二次变成了“任伟达”。

——签名中有已去世多年者。业主家属万丽珍反映,她的姐夫葛长银已于2011年6月去世,但2013年12月提交给管理部门的签字公示材料上编号K106店铺后赫然写着“葛长银”的签名。

截至记者发稿时,已至少有该签名文件涉及的200名业主实名投诉商贸城物业江西世纪盛置置业有限公司提供业主签名不实,声明“房管局名单不是本人签名”。但物业公司方面称,提取资金行为经规定数量业主同意,符合相关程序。

## 核实:物业细节记不清 监管真假不确定

签名真伪之争已持续数月,至今仍无定论。

记者了解到,南昌市住房资金管理中心是商贸城专项维修资金的代管机构,相关负责人告诉记者,当时收到物业申请材料后,中心按规定要求物业对相关签名材料进行了公示,并到现场进行了拍照取证。在材料公示的5个工作日内,中心未接到业主的投诉电话。此后,中心还随机抽取了18户业主进行电话回访,他们均表示同意申请使用房屋维修基金。

记者就签名真实性问题向物业服务公司

相关负责人求证,该负责人告诉记者,业主当时签了名,材料也做了公示,但对签名具体完成时间、系业主本人还是承租商户签名等细节问题,均已记不清。

“他在电话中说他是业主,我们也很难证实他的真实身份。”南昌市住房资金管理中心相关负责人无奈地向记者表示,当时的政策并未明确要求住房管理部门对业主进行电话回访。因为无法证明真伪,当前办理相关工作时他们会要求在材料上注明由“申请维修单位及业主委员会对公示照片、业主签名的真实性和施工单位的工程质量承担一切法律责任”。

中国政法大学法学院副院长张力称,按照相关法律法规规定,相关管理机构应承担为专项维修资金提取使用“把关”的法定职责,如出现“把关不实”情况,即便写上所谓“责任自负”条款也不能推卸责任。他认为,更值得注意的是,如果当前一些把关制度本身缺乏把关能力,出现制度空转,可能会直接影响专项维修资金安全,加深业主和物业之间的矛盾。

## 治理创新或成解决“把关难”突破口

多名专家告诉记者,发生在盛世东方商贸城的事件并不鲜见,房屋维修资金“把关难”问题由来已久。据北京盛延律师事务所统计,2014年至2018年间全国房屋专项维修基金纠纷案件数量逐年提高。当前虽然增设了关于应急情况下物业使用维修资金的简易程序,但由此引发的矛盾冲突仍时有发生。

中央财经大学法学院教授陈华彬认为,当前一些制度对于确有资金使用需求的业主来说,流程复杂、操作难度大。而对于觊觎资金、心怀不轨者,又难以有效制约。“就像一把纸枷锁,戴着麻烦,撕下反而容易,作用有限。”

专家认为,新技术手段或可为破解传统审核方式效率低、成本高困境带来可能。北京德恒(深圳)律师事务所高级合伙人、房地产与基础设施专业委员会副主任郭勇告诉记者,在北京部分小区,业主表决使用管理住宅专项维修资金,原则上已不再使用纸质投票,而是通过业主输入姓名和身份证号码实名认证过的手机APP进行投票。

在深圳,业主则通过线上线下投票并行的方式来保证业主投票真实高效。在线上,业主通过“深圳市物业管理公众服务”微信公众号,填写业主真实信息,进行人脸识别并绑定房屋小区后,使用投票决策功能进行投票。在线下,业委会和物业管理处公开放置封闭式投票箱,以便业主投递纸质票。考虑到部分业主年龄较大,投票可能存在困难,工作人员还将上门讲解投票内容和操作方法,协助业主行使表决权。一般由街道办派驻的工作站、居委会、业委会、管理处及业主代表共同进行开箱验票、计票,保证投票的真实性、公开性和合法性。

陈华彬建议,强化技术保障手段的同时可参照部分地方将审核制改为备案制的做法,适当简化维修基金的使用程序,既保障资金安全,又让“沉睡”的资金切实发挥作用。

(高皓亮 闵尊涛)

## 法院公告

**王小红:**  
本院受理原告王双泉诉王小红民间借贷纠纷一案,已经审结。现依法向你公告送达本院(2019)内2222民初3525号民事判决书。自发出公告之日起60日内来本院吐列毛杜法庭领取判决书,逾期视为送达。上诉期为公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于兴安盟中级人民法院。逾期本判决即发生法律效力。

兴安盟科右中旗人民法院  
2019年12月6日

**曾祺宝:**  
本院受理原告白城诉你房屋租赁合同纠纷一案,已经审结。现依法向你公告送达本院(2019)内0122民初632号民事判决书。自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满之日起15日内向本院递交上诉状及副本,上诉于呼和浩特市中级人民法院。逾期

本判决即发生法律效力。  
呼和浩特市托克托县人民法院  
2019年12月6日

**刘景龙:**  
本院受理原告郑亮与你买卖合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你送达(2019)内0122民初936号民事裁定书。自公告之日起60日内来本院领取民事裁定书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满之日起10日内向本院递交上诉状及副本,上诉于呼和浩特市中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

呼和浩特市托克托县人民法院  
2019年12月6日

**王永峰、赵培凤:**  
本院受理原告祁海生与你们民间借贷纠纷一案,已审理终结。现依法向你送达(2019)内0122民初689号民事裁定书。自公告之日起60日内来本院

领取民事裁定书,逾期则视为送达。  
呼和浩特市托克托县人民法院  
2019年12月6日

**白龙:**  
本院受理原告包秀英诉白龙民间借贷纠纷一案,已经审结。现依法向你公告送达本院(2019)内2222民初764号民事判决书。自发出本公告之日起60日内来本院吐列毛杜法庭领取判决书,逾期视为送达。上诉期为公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于兴安盟中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

兴安盟科右中旗人民法院  
2019年12月6日

**白龙、玉红:**  
本院受理原告包秀英诉白龙、玉红民间借贷纠纷一案,已经审结。现依法向你公告送达本院(2019)内2222民初766号民事判决书。自发出本公

告之日60日内来本院吐列毛杜法庭领取判决书,逾期视为送达。上诉期为公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于兴安盟中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

兴安盟科右中旗人民法院  
2019年12月6日

**姜秀梅:**  
本院受理原告董玉福诉姜秀梅民间借贷纠纷一案,已经审结。现依法向你公告送达本院(2019)内2222民初3328号民事判决书。自发出本公告之日起60日内来本院吐列毛杜法庭领取判决书,逾期视为送达。上诉期为公告期满后15日内,向本院递交上诉状及副本,上诉于兴安盟中级人民法院,逾期本判决即发生法律效力。

兴安盟科右中旗人民法院  
2019年12月6日

## 中国银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部 中银系列信用卡不良透支催收通告

下列中银系列信用卡持卡人,经我行多次催收仍未按中银系列信用卡章程和合同约定依法偿还透支本息。本通告发布后,请于2019年12月20日前偿还全部透支本息,否则我行将向人民法院提起诉讼或根据我国刑法第195条规定以信用卡诈骗罪追究刑事责任。在此也一并提醒其他逾期透支的我行信用卡客户及时归还信用卡贷款本息,否则,我行将采取相应的法律措施。联系地址:内蒙古自治区呼和浩特市新城区新华大街12号,中国银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部,电话:(0471)4690429 (0471)6492414

特此通告

中国银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部  
2019年12月6日

序号	姓名	身份证号	卡号	逾期金额	序号	姓名	身份证号	卡号	逾期金额
1	张剑军	15010319610630XXXX	6283882315768537	25,923.15	12	赵富文	15263119910418XXXX	6227641591883629	3,897.09
2	唐开春	15252419770301XXXX	5257461563244428	64,506.17	13	李锦玉	14223219870111XXXX	6259071537709988	32,608.90
3	崔虎义	15012119790312XXXX	6227601900459149	48,536.35	14	高文星	15272319881013XXXX	6259061537350123	18,909.84
4	赵乐乐	15010319921004XXXX	5164641527512687	14,208.66	15	刘占军	15262419691120XXXX	62590715550509422	13,111.20
5	牛磊	15252419860722XXXX	6259061540367221	7,343.70	16	陈国强	35030119850818XXXX	6259071525302291	10,807.96
6	冯荣	15010319790716XXXX	6259061539161429	38,990.84	17	张邢根	34122419761020XXXX	6259071528743541	8,199.82
7	张晶	15010419840414XXXX	6283886431101168	25,923.15	18	杨磊	15010319940403XXXX	6259061598896048	7,470.40
8	高海顺	15010519710315XXXX	6259061556272133	25,926.26	19	郝平	15272819770401XXXX	6259061528503540	6,600.69
9	韩峰	15010519880217XXXX	6259071532618739	20,724.45	20	范晓宇	15012219920709XXXX	6259071555352836	6,378.49
10	刘君	15012319830902XXXX	6259061544070086	11,383.87	21	宝乐尔	15260119910313XXXX	6227641598012065	4,701.91
11	呼格吉勒巴图	15042119780308XXXX	6259061581499560	9,695.36	22	张裕	15012519840522XXXX	6259061563899357	1,645.04