

物业、业主各执一词

动用房屋专项维修资金 如何打破“把关难”困局

房屋专项维修资金是房屋的“救命钱”“救急钱”，能否保证该资金提取安全、使用顺畅，关系到公众的居住安全感与幸福感。近日，记者获悉，江西南昌盛世东方商贸城数百名业主围绕 513 万余元房屋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”？动用房屋专项维修资金，如何打破“把关难”困局？记者就此展开调查。



物业公司：提取资金行为经规定数量业主同意 业主：死人的签名也是真的？

2019 年 6 月，江西南昌盛世东方商贸城业主们在准备提取房屋专项维修资金时发现，早在 5 年前，该资金就被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提取的签名文件。

“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■指着和房产证相对应店铺编号后的签名说，这些签名均非自己所签，不仅把“■”字错写为“俐”，名字后的电话号码也是错的。还有其他一些业主的名字也被写错。

——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，但文件上对应商铺签名却是“任伟达”。同一材料上，还有的店铺重复出现两次，且前后签名不一致。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垵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，至今尚无定论。

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专项维修资金。

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，材料也进行了公示，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，在开展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，从而加深业主和物业之间的矛盾。

专家：治理创新或成打破“把关难”困局的突破口

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资金纠纷案件数量逐年增加。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，新技术手段或可为打破传统审核方式效率低、成本高的困局带来可能。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雳告诉记者，在北京部分小区，业主表决使用住宅专项维修资金，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住宅小区后，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，以便业主投放纸质票。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，适当简化房屋专项维修资金的使用程序，既保障资金安全，又让“沉睡”的资金切实发挥作用。

（据新华社电）