

# 10月1日起 湖南将有两部新规施行

分别是:《湖南省劳动人事争议仲裁办案若干标准(试行)》和《湖南省物业专项维修资金管理暂行办法》

## 一、今后业主可查物业维修金的使用和收益

物业专项维修资金交存、管理和怎么使用,一直是让小区居民非常头痛的大难题。日前,湖南省住建厅、湖南省财政厅联合印发《湖南省物业专项维

修资金管理暂行办法》(以下简称《办法》),以解决“四难”为重点,力求破解维修资金筹集、监管、使用、增值问题。《办法》10月1日起施行。

### 资金交存:余额不足30%时应当续交

关于物业专项维修资金的交存,《办法》规定,商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额为当地同类建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。出售公有住房的,售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%,从售房款中一次性提取物业专项维修资金;购房业主按照所拥有住宅的建筑面积交存物业专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额为当地房改

成本价的2%。省住建厅房产处处长何小兵解读:《办法》在解决筹集难的问题上解决了三大难题。一是规范了交存时间,在建销售的商品房,在办理商品房预售合同备案前交存,已建成的商品房,在申请竣工验收前由开发建设单位交存;二是加强了维修资金的续交和补建,规定维修资金余额不足首期缴存额30%的应当续交,未建立物业专项维修资金应当补建,并规定了续交和补建方式以及未及及时足额交存的相关处置;三是明确了交存比例。

### 资金使用:表决方式可采用“异议表决”

关于物业专项维修资金的使用,《办法》规定:物业专项维修资金应当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,不得挪作他用。物业专项维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

业主表决方式可以采取常规表决,即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二的业主同意,视为表决通过;也可以采用异议表决,持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的,视为表决通过。物业专项维修资金的计划使用项

目单项物业维修和更新、改造项目费用在三万元以下。

何小兵解读:《办法》在解决资金使用难问题上实现了三个创新。一是创新了三种使用方式,即一般使用方式外,还有计划使用和应急使用。二是简化了审批手续。计划使用,费用在3万以下的,可以采取一次投票集中表决多个计划维修项目。应急使用,事前不用表决,事后公示,先修后报。三是创新了表决方式,即异议表决,持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的,视为通过。

### 监督管理:建立公示和查询制度

《办法》规定:物业专项维修资金应当建立公示和查询制度,接受业主对公共账户和房屋账户中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。房屋转让、抵押时,房屋转让、抵押人未缴纳该房屋物业专项维修资金或者其分户账内的物业专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当按照规定补交、续交。

何小兵解读:《办法》在解决监管

难问题上,一是将维修资金管理权下放到业主大会,采取业主自治方式,并对自行管理作了细致、可操作的规定。二是建立公示查询和复核复查制度。规定物业专项维修资金接受业主查询,并规定了复核复查程序。

在保值增值问题上也有所创新,一是对维修资金存入的银行进行考核,二是规定可以定期组合存款,购买一级市场新发行的国债等。

## 二、未办工伤保险也可请求工伤赔偿

记者24日从湖南省人社厅获悉,《湖南省劳动人事争议仲裁办案若干标准(试行)》正式公布,该文件对仲裁程序与实体法律适用等进行了系统规范,从10月1日起实施。

湖南省人社厅调解仲裁管理处处长黄鹏飞介绍,根据新规定,劳动者所在的用人单位没有依法参加工伤保险,因第三人侵权造成人身损害,构成工伤的,劳动者在获得第三人支付的损害赔偿后,仍请求用人单位赔偿工伤保险待遇的,应予支持;用人单位解除、终止工伤职工劳动合同,劳动者请求用人单位按照工伤保险的相关规定支付伤残就业补助金的,应予支持。

该标准还要求,用人单位制定的内

部规章制度与集体合同或者劳动合同约定的内容不一致,劳动者请求优先适用合同约定的,劳动争议仲裁委员会应予支持;用人单位未为劳动者缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险和生育保险,或对劳动者不能依法享受基本养老保险、医疗、失业、工伤和生育保险待遇确有错误的,劳动者请求用人单位赔偿其因此遭受的损失,可予支持。

此外,该标准对不属于劳动人事争议仲裁受案范围也作了明确规定。比如劳动者与用人单位因参加社会保险发生的缴费基数、缴费年限的争议;在校学生勤工俭学、参加生产性见习实习与所在单位发生的争议等。

据新华社、红网

# 台风“鲑鱼”游来 本周南方开启多雨模式

目前赤道中东太平洋已进入拉尼娜状态,今年冬天真的会冻哭吗

今年第17号台风“鲑鱼”将于本周造访我国,中央气象台预计,“鲑鱼”将于27日登陆或擦过台湾南部后,逐渐向闽粤沿海靠近,将于28日在福建南部到广东东部一带沿海登陆。

广东省防总24日晚通报,台风“鲑鱼”或于28日在闽粤沿海登陆后西行横穿广东,并带来大范围严重的风雨影响。

据监测,24日17时,“鲑鱼”(强热带风暴级)中心位于台湾省台东市东偏南约1500公里的西北太平洋洋面上,中心附近最大风力10级(28

米/秒),中心最低气压982百帕。

广东省气象专家表示,作为秋季台风,“鲑鱼”具有移速快、后期强度高、移动路径存在不确定性等特点。

广东省防总研判,“鲑鱼”登陆后可能自东向西横穿广东,带来大范围的严重影响,且影响持续时间长,局地可能出现强降雨,后续影响与2010年“凡亚比”台风相似。2010年9月,台风“凡亚比”带来的强降雨致广东茂名、阳江等地出现山洪、泥石流等严重灾害,造成重大人员伤亡和财产损失。

### 晴好天气余额不足 本周或开启多雨模式

秋分过后,我国大部分地区的天气系统比较稳定,总体以多云或是晴天为主。

可惜,眼下的晴好天气,已经“余额”不足,从目前预报来看,9月27日到10月1日,几乎都是阴有阵雨或阴有时有雨的天气,最高气温也重新回到“2”字头。

中央气象台预计,“鲑鱼”将以每小时20公里左右的速度向西偏北方向移动,强度逐渐加强,最强可达强台风级。27日登陆或擦过台湾南部后,逐渐向闽粤沿海靠近,将于28日在福建南部到广东东部一带沿海登陆。

### “鲑鱼”走了南方就太平了? 这个还要看台风的心情

那么,等“鲑鱼”一走,这个国庆长假就天下太平了?未必。中央气象台说,与中秋节重创厦门,并带来大范围强降雨的前辈——“莫兰蒂”相比,“鲑鱼”有熟悉的配方,但也有不同的味道。总体来看,“鲑鱼”的移动路径与“莫兰蒂”相仿,但巅峰强度将有所不及,登陆后还将遭遇冷空气,易引发大范围强降雨。

中国气象频道气象分析师信欣提醒,在国庆假期开始的时候,“鲑鱼”已经烟消云散,但后期在南海以及西北太平洋上可能还有新的台风生成,尤其是打算去海南、台湾玩的朋

友们,如果能调整行程,不如换个地方。

一般来说,台风带来的降雨可以简单分为两类,一类是台风本体带来的雨水,夏季台风多属于这种降雨。另一类是台风和冷空气结合带来的降雨,这种情况多见于秋季台风。

台风遭遇冷空气有利有弊,有利的一点是在冷空气的撕裂下,台风会迅速减弱,加速消亡;但不利的是,冷空气和台风的碰撞,会激发出更多的降雨,影响范围也会更广,因此这次“鲑鱼”的影响将有可能辐射华南、华东地区,台湾、福建、广东、浙江、江西等地都将有暴雨。

### 目前已进入拉尼娜状态 今年冬天真的会冻哭吗

又一个不太好的消息传来——目前赤道中东太平洋已进入拉尼娜状态,并可能发展成一次拉尼娜事件。

拉尼娜一词来源西班牙语,原意是“小女孩”,指赤道中东太平洋海面温度持续异常偏冷的现象。监测显示,今年8月赤道中东太平洋海温距平指数为-0.53℃,国家气候中心称,赤道中东太平洋8月进入拉尼娜状态。

和厄尔尼诺一样,拉尼娜也不是个让人省心的主,不过影响却与厄尔尼诺相反。拉尼娜事件对我国气候的影响之一就是冬季气温可能偏低,易出现冷冬。

统计显示,1954年以来,拉尼娜事件影响年份里,我国冬季偏冷的比例超过80%。而拉尼娜年时,南方冬季偏冷概率更是高于北方。据中国天气网称,拉尼娜年西藏冬季偏冷比例最低,仅有50%,华南、江南等地区则达

80%。2008年南方雨雪冰冻灾害的幕后“推手”之一就是拉尼娜。

今年冬天需要多“包邮”几件厚羽绒衣吗?浙江省气候中心高级工程师毛燕军说,“如果月海温距平低于-0.5℃,且至少持续5个月,则判定为一次拉尼娜事件。2008年南方遭遇罕见的雨雪冰冻天气,而当时,赤道中东太平洋是在2007年5月进入拉尼娜状态。”

“一般拉尼娜年大气环流的经向度将可能加强,这有利于冷空气南下。但今年,赤道中东太平洋进入拉尼娜状态是在8月份,强度和持续时间上还未发展成拉尼娜事件,所以在时效和大气环流响应上,都会有时间和区域上的差异,后期大气环流的变化以及冬季出现寒冷的区域,都会和2008年有较明显的差异。”毛燕军说。

综合新华社消息