

# 房屋维修资金有望按“平均值”交

市房产局房物处:2月1日之后交付的,维修资金肯定按面积交存;2月1日之前交付的,目前还没有定论

江苏省建设厅近日明确显示:从2月1日起,房屋专项维修资金将按面积来交存。南京将如何执行呢?南京市房产局房物处有关人士昨天表示,2月1日以后交付的房屋,买房人肯定要按新标准交维修资金,但是2月1日以前交付而未交维修资金的,究竟是按新标准来交,还是按老办法执行,目前还没有定论。

## 2月1日之后执行新标准

“新户新办法,老户现在不好说。”南京市房产局房物处有关负责人表示,所谓“新户”,就是指2月1日以后从开发商手上收房的买房人,而“老户”指的是2月1日之前房屋已交付但未交存维修资金的。

有业内人士表示,建设部的办法并没有明确说“从2月1日之后,之前没交维修资金的买房人也按新办法执行”。而这里面也确实存在一个“不公平”的问题,以某小区为例,同样是在2007年12月交付的高层(100平方米、房价100万元),买房人甲在2008年1月份办了房产证,按照房价3%的比例交

了维修资金3万元,而买房人乙拖着不办房产证,等到2008年2月之后,按照面积交存维修资金,如果1平方米是100元,他只要交1万元维修资金。

对此,房物处有关人士认为,其实维修资金交多少都是业主自己的,交少了以后不够用还是要续筹的。但市民却不这么想,大家认为,南京物业维修基金也收了几十亿,使用率有多高呢?因此应该合理确定收取标准,让太多钱躺在账户里睡觉也不好。

## 近万买房人拖欠维修资金

买房人拖着不办房产证欠交维修资金的多不多?根据南京市房产局产权市场处的最新统计,截至昨天,江南八区催办产权证的还有2244户(交付3个月之后未办证),可领产权证的7300户(已办产权证,但未交存维修资金)。

相关人士表示,照这个数量计算,就意味着有近万套房子在交存维修资金时,将碰到“是按老规定还是新规定交存维修资金”的问题。如果统一按照面积交存维修资金,一些欠交维修资金的买房人将相对合算些。

不过,这位人士表示,维修资金按面积来交存的方式,也不一定就比按房价比

例交存要少。比如说,某业主在江宁买了一套多层的房子,面积200平方米,房价是80万元,按照房价2%(多层)的比例交存1.6万元。如果按面积交存,假使标准是按100元/㎡交存,那他就要交2万元的维修资金,“因此,一些面积大的房子,按新标准交存可能还会多交”。

## 南京可能按平均值交存

“关键还是要看最后这个标准怎么定。”南京某物业公司老总认为,业主的维修资金怎么用,决定权都在他们手中,交多交少还是属于他们自己的。

买房人姜先生表示,他买的新街口一处42平方米的酒店式公寓(高层),房价50万元,开发商约定是4月份交房。按照原来的老规定,要交1.5万元维修资金,现在如果按照面积交存的话,他觉得合算,但就是不知道这个标准是多少。

有消息灵通人士透露,建设部规定的是“每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额:当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%”,因为各个楼盘的成本不一样,在实际交存时有操作难度,计算会极其复杂,因此南京很有可能采取一个建安成

本的“平均值”,考虑操作的简便,按“平均值”交存更方便。

不过,这一说法并没有得到南京市房产局的确认。

## 多层、高层应有所区别

这个“平均值”会是多少呢?之前,江苏省法制办对《江苏省住房专项维修资金管理办法(草案)》进行了听证,草案中所涉及到的标准是20~100元/㎡,是按各地建安成本的5%确定的。如果南京建安成本的平均值取在1500元/㎡,按5%~8%计算,维修资金标准就是在75~120元/㎡之间。

但是,考虑到到物业类型的不同,以多层房屋和高层(含小高层)房屋为例,高层因为有电梯,其维修次数相对频繁,如果取一个“平均值”的话,那高层的维修资金首次交存的就嫌少了。

对此,市民李先生建议说,如果南京是按“平均值”来定建安成本,那多层可以是这个平均值的5%,带电梯的高层可以按8%交存。倘若建安成本定在1500元/㎡的“平均值”,那维修资金可按多层75元/㎡、高层120元/㎡的标准交存。

快报记者 尹晓波

# 大雪一下,“老鼠”歪了,“福娃”倒了

## 今年夫子庙花灯要迟亮一天

“我们损失大了,你看这一组花灯,原计划是25日就装好的,但下了那么多天大雪,我们的工作无法开展啊。”每年春节,南京人都会惦记着去看夫子庙的花灯。但今年,连日的暴雪让负责夫子庙花灯制作的顾业亮暗暗叫苦。顾业亮昨天告诉记者,今年夫子庙花灯一共有20多组,主题是人文文化迎奥运,除了福娃等花灯外,老鼠自然也是少不了的,还特别制作了“老鼠偷油”和“老鼠娶亲”大型主题灯彩,但是大雪把整个灯彩都淹没了,有的灯彩还被大雪压得东倒西歪,这是以往从来没遇到过的。



## 老鼠抱福字,歪了

夫子庙的灯会主要就是大成殿的20多组大型秦淮灯彩,为了让南京人看得过瘾,顾业亮每年都会在1月初就开始忙着安装,然后调试,到除夕夜前几天,夫子庙的花灯就正式亮了。今年也是一样,按照原计划,本月25日,所有花灯都要安装完毕,26日开始测试电源,如果正常,2月3日就正式上灯了。“但是这场大雪完全打乱了我们的计划,我们现在连安装都无法正常进行,只能抢工期,争取2月4日正式上灯了。”

昨天,记者在夫子庙大成殿看到,铜塑的孔夫子头

上戴着厚厚的白雪帽子,脖子上围着白雪围巾;而顾业亮他们之前安装好的花灯也好不到哪去,中榜的状元们一个个头上、脸上都是雪;麒麟送子一组,麒麟浑身都是雪,边上两个扎的娃娃戴着塑料袋,最惨的要数抱着大福字的老鼠了,它们一个个被大雪压得前倾后倒。顾业亮告诉记者,老鼠抱福一共有6组,只有一组是正的,其他都歪了,需要把雪扫掉重新扶正。“之前,我们也考虑了下雪的问题,要是雪只有20厘米,这些老鼠一点问题都没有,但今年的雪实在太厚了,为了防止雪水浸到花灯内部,我们曾经想用塑料套子

老鼠花灯被压得弯腰“鞠躬” 快报记者 施向辉 摄

把它们整体都套起来,但雪实在太厚,我们怕压坏花灯,干脆又都摘掉了,只好边下雪边掸雪,结果,这些老鼠有的被掸歪的,有的是被大雪压歪的。”

## 福娃迎奥运,倒了

奥运五环、鸟巢、福娃……今年是奥运年,花灯也少不了表现这一主题。不过,屋檐下的5个福娃一个个都被雪覆盖了,右边的一组福娃更为严重,“鸟巢”下面站着5个福娃,中间的火娃整体倒在台上,边上的其他4个也都被雪覆盖了,只能看到一个脑袋。

顾业亮告诉记者,对于

这种已经倒下的花灯,他们会先让它们站立起来,如果弄破了,还要重新制作。“损失还不好衡量。”

还有一组花灯叫嫦娥奔月,原计划25日安装完毕的,但大雪让他们中断了工作。“今天赶过来一看,台子下都是雪。我们的花灯一般是台下埋电线,台上搭花灯,为了抢工期,我们只能先把大雪铲了,然后才能安装。“不过,我们都安装了20多年的花灯了,把雪铲掉后,安装起来非常快。”眼见花灯歪的歪,倒的倒,顾业亮长长叹了一口气,“我们现在只能争取时间了”。

快报记者 胡玉梅

## 土壤研究所专家调查发现—— 动物粪便污染不比工业污水小

在很多人的印象中,臭烘烘的牛粪、羊粪是再好不过的肥料了。但是中国科学院南京土壤研究所的专家们却在调查中发现,粪便的确是好肥料,但是如果不经处理就使用,一旦流入河水中,其中所含的氮、磷就会污染河水,而且,粪便中的盐分、抗生素还会让土壤受到污染。专家告诉记者,这样的污染甚至不比工业污水的危害小。

## 一头牛每天排粪40斤

看到粪便就用铲子铲起来,扔进身后的粪篓子里。在农村,很多人天不亮就起床了,为的就是早点拣到这些“天然化肥”。据统计,江苏省畜牧业主要以家禽、猪、牛、羊养殖为主,近5年来,这4种畜禽的养殖规模不断扩大,产生的粪便量和各种污染物也日益剧增。一头猪每天排粪2公斤,一头牛每天排粪20公斤……据测算,目前,江苏省畜禽粪总量已达4618.3万吨,畜禽尿液总量达到2701.9吨。其中,盐城、南通地区的产量最高。

动物粪便给环境带来了意想不到的污染,经过调研,中国科学院南京土壤研究所的专家们发现了这个惊人的现象。

研究所博士王辉告诉记者,工作人员分成了好几组前往江苏各地,在猪圈、羊圈里,用专门的器皿装上一份粪便,带回所里检验。在调查中,王辉发现,很多养殖户对粪便的处理根本不当回事,一些私人养殖场就把粪便随便堆几天,然后卖给农民。农民就把粪便直接当成化肥,粪便中含有的氮、磷等会随着雨水、灌溉水,排放到干净的河流中。而且,养殖场冲洗圈棚的污水,在没有经过处理的情况下,也被排放到河水中。

## 粪便对水体造成污染

中国科学院南京土壤研究所研究员董元华告诉记者,在江苏,畜禽粪便进入水体的污染量远远超过城镇生活污水和工业污水排量的总和。

董元华表示,大量畜禽粪便如果不加以管理而任意

排放,经雨水冲刷、地表径流、地下径流等途径最终进入河流、湖泊,会对水环境质量构成严重的威胁。

王辉告诉记者,在江苏沿海和苏北地区土壤中的盐分含量比较高,畜禽中的粪便在施肥过程中可能会侵蚀农田的土壤,影响到土壤的肥沃程度。专家们分析了江苏各地180个畜禽粪便样本的盐分含量,平均粪便的含盐量是每千克9.7克,其中鸡粪的含盐量最高,达到每千克14.8克。王辉说,江苏不同区域畜禽粪便中盐分含量也不同,苏北和沿海地区猪粪和鸡粪的盐分含量远远要高于苏南地区。专家表示,如果在这些地区继续使用粪便施肥的话,足以加快土壤的次生盐渍化程度。

记者了解到,畜禽粪便中所含的抗生素残留物排入环境中,经不同的途径也会对人体和土壤造成污染。江苏省农科院的专家告诉记者,在中国,兽药中大多含有抗生素,而且很多兽药是作为亚治疗剂量长期添加于动物饲料中的。在动物粪便中,研究人员检测出了金霉素、链霉素、磺胺噻唑、青霉素等多种抗生素的残留,其中浓度最高的是青霉素。

## 粪便不要直接浇到田里

“粪便本身都是宝,尤其是对农民。”王辉告诉记者,但是,粪便不要直接浇到田里,而是必须经过处理后,才能减少其中的“毒素”。建议养殖场把粪便卖给一些有机肥料厂进行相关处理。比方说,以牛粪为例,粪便中很有可能含有一些病原菌,经过发酵等程序处理后,病原菌会被杀死。而且,经过加工后,粪便中的氮、磷含量会大大降低,对河水的污染也会减少很多。

更关键的是,经过现代工艺加工后,原本又臭又脏的畜禽粪便变成了有机肥,长期施用,不仅可以改善土壤,还能减少化肥的用量,增加作物的产量。

但遗憾的是,现在,江苏畜禽的粪便利用率很低,一般一半都不到,经过无公害处理的更是少之又少。

快报记者 谢静娴 安莹

## 今年要普查各类污染源

快报讯(记者 陈英)在南京有哪些是影响环境质量的污染源?记者昨天从南京市了解到,今年南京要普查各类污染源,包括工业污染源、农业污染源和生活污染源等,工厂、畜禽养殖场、医院、机动车等今年都要接受污染源普查。

《南京市第一次全国污染源普查实施方案》近日出台,根据方案,今年2月南京全面启动污染源普查,掌握南京各类污染源的排放和治理情况,摸清具体污染源的数量、行业和地区分布,主要污染物及其排放量、排放去向等,建立南京污染源信息数据库,为科学监管污染源奠定基础。并利用此次污染源普查机会,普及环保知识,提高全民环境保护意识。

首次污染源普查包括工业源、农业源、生活源和集中式污染治理设施等四个方面,其中,工业

源主要包括采矿业、制造业、电力、燃气及水的生产和供应业的所有产业活动单位;农业源主要针对种植业、畜禽养殖业和水产养殖业等;生活源包括具有一定规模的住宿业、餐饮业、居民服务和其他服务业,洗染服务、理发及美容保健服务、洗浴服务、汽车、摩托车维护与保养业等都包含在其他服务业内。此外,医院、机动车等也被列入生活污染源,要进行普查;集中式污染治理设施具体为污水处理厂、垃圾处理厂(场)和危险废物处置厂(包括专门或综合处置医疗废物的处置厂)等。

**名酒团购**  
86087110 86087112  
**茅台 高档葡萄酒**  
**五粮液 五粮春**  
地址:北京西路55号西苑宾馆内(江苏中楼)