

作为房屋“养老金”的物业专项维修资金，来自何处、何时能用以及如何使用等问题，关乎许多市民的切身利益——

用好用活房屋“养老金”



本报记者 王岚
通讯员 归律

近期宁波的天气就像拧开了的水龙头，雨水滴滴答答地没有个尽头，老小区住房的渗漏问题也开始集中爆发。这个时候，缴纳过物业专项维修金的，可以申请动用资金来维修了——



昨日，建筑工人正在对江东南路沿线某小区住宅外立面进行整修。（郑旭辉 摄）

物业专项维修资金“建账到户”

日前的一个早晨，天正下着蒙蒙细雨，记者来到海曙汪弄社区物业管理办公室，一进门就听见电话铃声响个不停。

“喂，几幢几零几的？”“好的，师傅有空了会先来看下，手机号码留一个吧。”小区物业服务处主任徐素明麻利地边听电话边记录。放下电话，她抬头对记者说，“又是一个漏水报修的。”

汪弄小区是典型的老小区，有4467户人家，其中最老的房子有30多年了，最新的也有20年。房子老了，碰到的维修问题也越来越多。徐素明说，近段时间连日阴

雨，小区住户漏水报修集中，十幢楼中八幢有渗漏情况，报修电话一个接一个。“幸亏小区物业专项维修金已建账到户，小修小补用的日常维修资金可以从这笔资金中拨付了。”她说。

徐素明所说的物业专项维修资金，即百姓日常所称的房屋“养老金”，是一笔由属地维修资金管理机构和代管单位，始终“只跟房走”，也只能用于保修期过后建筑物内共用部位、建筑区划内共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

据介绍，房改房业主缴过的维修金曾经是由原房屋产权单位自

管。在2011年4月1日《宁波市物业专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）实施后，所有维修由属地负责管理，通过“建账到户”过程，资金相应地划转至每一套房，实现维修资金“一户一账”。“我们物业公司管理的老小区较多，所以政策一实施就配合社区一起努力了大半年为房改房业主核对了维修金额，建账到户。”徐素明说，经查，汪弄小区住户有维修资金的占70%，额度在5000元左右。

记者了解到，目前，小区住户仅按每月每平方米0.15元标准缴

纳物业服务费，日常维修费用根本无从谈起。“考虑到老小区实际情况，住户维修资金建账到户后，我们就按缴纳住户住房建筑面积每平方米1.5元标准每年下拨一次日常维修金，作为小区房屋日常维修统筹资金使用。”宁波市物业和住房维修资金管理中心（简称物管中心）负责人说。

家住筱墙巷105号602室的沈师傅告诉记者，他在报修漏水前都不知道自己房子还有这么一笔“养老金”。“物业帮我查了下，说我账上有6000多元维修资金，不久就派人来维修。”

资金有五大来源，业主可上网查询

说起我市物业维修资金制度的建立与规范，也经历了一个比较漫长的过程。

记者从市物管中心了解到，中心作为海曙区、江东区、江北区及高新区物业专项维修资金的管理机构，负责四区内的维修资金交存、使用及管理工作。其他县（市）区的相关事宜则由各县（市）区人民政府指定属地维修资金管理机构负责运作。

那么，目前多少居民有物业专项维修资金？每户建账到户的资金又有多少呢？

“我们花了整整两年时间，逐步理顺了各项物业管理资金的归

集，摸清了已交纳维修金小区资金状况，并建账到户。”物管中心负责人说，根据《办法》规定，我市现阶段的物业专项维修资金有五大资金来源。

首先是物业专项维修资金，自2011年4月1日起，业主在购买新建房屋或原有房屋作产权分割时，需交存的物业专项维修资金。其中有房产开发商按规定先替业主垫付，后再跟业主结算的维修资金，也有房屋作产权分割时，由业主向维修资金管理机构和代管单位主动交存的维修资金。

其次就是房改房维修资金，即曾经的公有住房，业主和单位共同

交存过的维修资金。“2011年4月1日之后，市物管中心接收了由市公积金中心移交过来的市四区的房改房维修资金，并通过‘建账到户’的方式将其转化为物业专项维修资金。”物管中心负责人说。

三是物业管理专项资金，“1998至2001年，为了补贴物业管理费用不足，对于该时期内交付的新建小区，以小区为单位，按每平方米26.8元的标准向小区业主收取的物业管理专项资金。”据了解，《办法》规定，该项资金作为小区物业专项维修统筹资金，专项用于小区内共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。目前，海

曙区、江东区、江北区及高新区共106个小区交存了物业管理专项资金。

其他还包括被拆迁房屋维修资金和小区公共收益。

“截至2016年5月底，上述四区有专项维修金并建账到户小区有331个，涉及房屋套数16.7万套，资金13.81亿元。”物管中心相关人员告诉记者，上述资金还有资金增值收益，每年度付息。“业主可通过登录宁波市物业维修资金管理信息网，查询所有已建账到户小区专项维修金结余和使用增值情况，也可以拨打电话87199731进行查询。”

动用资金，需征得三分之二以上业主同意

物业专项维修资金使用，分中修以下、中大修两种。汪弄小区的雨漏维修，属于房屋维修中的中修以下。徐素明告诉记者，完成整个维修过程，首先得确认这幢楼的住户是否缴存过物业专项维修金，其次还得征得三分之二以上相关住户的同意。其间，维修方案及资金预算都需业委会签字认可，修完后还有审核程序。“我们是经纬物业的一个下属管理部门，没有财务权，最终形成的支出需要上报公司，由公司在物管中心监督审核下使用资金。”

为了监管中修以下维修资金的使用，市物管中心通过招投标，指定了六家物业专项维修资金代理银行，要求申请中修以下维修资金的物业服务企业或者社区需在代理银行开设小区维修资金账户，划拨的维修资金将转入该账户中，在得到业主委员会授权同意后，方可进行中修以下维修资金的列支。同时，市物管中心聘请第三方专业审计公司，每年度抽取海曙区、江东区、江北区及高新区的部分小区进行中修以下维修资金使用免费审计，对

于审计有问题的小区，要求予以整改，并以五年为周期，对四区所有申请中修以下维修资金的小区进行审计。

对缴存过物业专项维修金的老小区，日常维修金的一年一划拨，极大缓解了小区日常维修难题，但对于新小区，是否也可以申请使用这笔资金呢？

对此，物管中心人员表示，这还得取决于业主，“如果同意在维修资金账户内列支日常维修费的，物业服务企业不得再向业主收取日常维修费；如果业主不愿意，物业服务企业仍然可向业主收取日常维修费。”据介绍，按照相关办法，多层（6层及以下）以及无电梯的中层（7层至9层）住宅的日常维修费每平方米每年1.5元；经营用房等非住宅以及有电梯的中层住宅每平方米每年2元。但前提是对于交存过物业专项维修资金的业主，物业公司必须先征求每位业主的意见，不得自作主张直接向业主收取日常维修费。

据了解，小区申请动用物业专项维修金，一共需要四个步骤：首先，业主委员会或受其委托的物业

服务企业通过宁波市物业专项维修资金管理系统网上填写申请表，打印表格，盖业主委员会章（未成立业主委员会的小区，要社区居委会盖章确认。）；其次，将小区业主中修以下维修资金列支清单及相应告示在小区内明显位置公示7天；再次，公示无异议的，报辖区物业管理行政主管部门备案；最后，报市物管中心划拨资金。

中修以上维修资金的申请与使用更加严谨。

申请中修以上维修资金的小区可以委托物业服务企业或者社区代为办理，其申请流程为：向市物管中心申请小区房屋中修以上维修资金时，需征得维修项目专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意，并向物管中心提交申请材料。市物管中心经审核后，根据项目预算金额，划拨维修项目的预拨款，待项目完工审计决算通过后，划拨维修项目剩余尾款。如果维修项目存在部分业主未交存物业专项维修资金，则该部分业主需自行承担维

修分摊费用。同时，对于维修资金账户余额不足首次交存金额30%的业主，需先补交维修资金，再予以划拨中修以上维修资金。

目前，对于中修以上维修项目的维修费用总额超过15万元、单项工程费用超过3万元，市物管中心出资聘请专业的第三方审计公司，免费为业主提供维修项目审计服务。值得一提的是，公示时，在规定时间内已对施工方案、工程预算进行表决的业主人数不到总业主人数三分之一的，申请人可采用“倒三分之一”制度征求全体业主意见。“也就是说，反对意见占比少于三分之一的，即视为三分之二业主同意。”

中修以上维修资金申请，由于维修项目金额较大，采用维修项目单独申请的方式从业主维修资金账户中列支，其中对于住宅中修以上维修项目，且业主维修资金账户余额充足的，财政将给予维修费用50%的补贴。“这是宁波市独有的优惠政策，目前已有多个老小区在实施较大维修项目时获得了政府补助。”物管中心负责人说。

相关链接

应急状态下维修资金如何使用？

应急维修作为小区公共维修的一种，因其短时间紧急维修的特性，需要特殊对待，因此，物业专项维修资金对于应急维修的使用，遵循“紧急报告，紧急维修，紧急公示，紧急划拨”的原则，进行维修资金的应急划拨。目前，应急维修的范围为：

1、电梯故障，导致无法正常使用的，质监部门已出具停运证明文书或特种设备安全监察指令书的；

2、消防设施损坏致使不能正常使用，消防部门已出具整改意见或整改通知书的；

3、水管爆裂、化粪池外溢倒灌，严重影响业主正常生活的；

4、因地震、洪水、台风等不可抗力因素造成房屋共用部位和公用设施、设备严重损坏的；

5、辖区房管部门认定房屋有使用安全隐患的。

物业服务费、日常维修费与物业专项维修资金的关系

根据《宁波市物业服务收费管理实施办法》，我市的物业服务包括物业管理区域内的物业管理综合服务、房屋共有部位和共用设施日常维修服务，因此，我市的物业服务收费，包括物业管理综合服务费、房屋共有部位和共用设施日常维修费。

（一）物业管理综合服务应当包括以下内容：

- 1、公共场所的清扫保洁，房屋外立面的保洁，生活垃圾的收集、清理，化粪池的清理等；
- 2、公共绿地、花草树木的养护管理；
- 3、公共秩序维护，协助做好安全防范工作；
- 4、除房屋本身共有部位和

公共设施外业主共有的公用配套设施设备和相关场地的维修、养护和管理；

- 5、物业的档案管理；
- 6、合同约定的其他公共性服务。

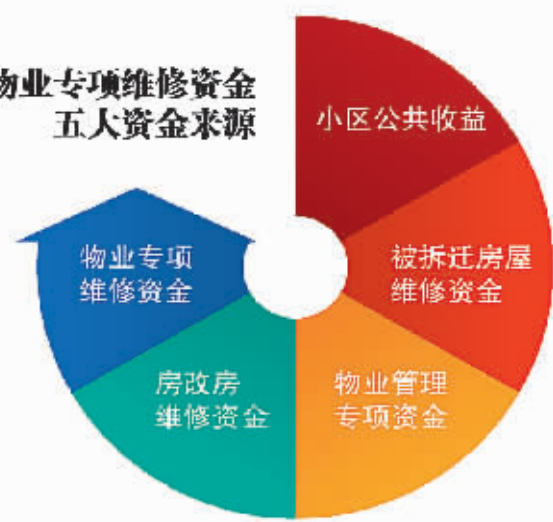
（二）房屋共有部位和共用设施日常维修服务包括：

房屋本身的房屋的防水层、外墙墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等共有部位和公用的污水管、雨水管、废水管、空调落水管、电梯、照明、防盗、消防等共用设施设备的日常维修、养护和管理。

目前，物业专项维修资金中划拨的中修以下维修资金等同于小区日常维修费，其维修使用范围与日常维修费范围一致。

数说

物业专项维修资金五大资金来源



资金动用有严格的申请流程

物业专项维修资金使用，分中修以下、中大修两种

首先得确认这幢楼的住户是否缴存过物业专项维修金

其次征得三分之二以上相关住户的同意

将小区业主中修以下维修资金列支清单及相应告示在小区内明显位置公示

中修以上维修资金的小区需征得维修项目专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二的业主同意并公示

公示无异议的，报辖区物业管理行政主管部门备案并审核

报市物管中心划拨资金

目前，海曙、江东、江北及高新区四区有专项维修资金并建账到户小区331个
涉及房屋套数16.7万套
资金13.81亿元