

网友热问“房屋养老金”新政 快看！权威回复来了

除了养老保险外，您知道自己还有一笔“房屋养老金”吗？“房屋养老金”的专业名字叫做“物业专项维修资金”。

今年4月起，经全面修订的《宁波市物业专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）开始施行。《办法》共41条，主要规定了物业专项维修资金的设立、存储、使用范围、方式和程序、监督管理等内容。

“房屋养老金”到底该怎么交、怎么用？众多网友很关心。在宁波民生e点通群众留言板上，近日，相关咨询为数不少。记者采编部门最新权威回复，与大家分享。

如果您有更多问题，请通过以下方式咨询：

- 1、拨打热线81850000；
- 2、打开新甬派App，在左下角“问政”栏目留言；
- 3、微信搜索“nb81850”，关注后直接留言；
- 4、打开中国宁波网，登录宁波民生e点通群众留言板。

新交付小区、老小区和40年产权公寓，物业专项维修资金的交存标准有什么区别

多位网友：市区新交付的住宅小区专项维修资金是开发商出还是小区业主出？金额怎么计算出来？老小区向哪里查询自己所在小区的专项维修资金交存标准？40年产权的高住公寓楼，交存标准和70年产权住宅一样吗？

市住建局：根据宁波市政府发布的《宁波市物业专项维修资金管理办法》规定，我市新交付的住宅小区专项维修资金由业主交存。目前专项维修资金一般由建设单位（开发商）在办理房屋产权初始登记之前代交，待房屋交付时向小区业主收取，如果在购房合同中已经明确约定购房款中包含专项维修资金，不得再向小区业主另行收取。

现行新交付的住宅小区专项维修资金交存标准如下：

根据《宁波市物业专项维修资金管理办法操作细则（试行）》规定，全市（除余姚、慈溪外）的专项维修资金交存标准为：1、总层数在6层（含）以下的房屋，无电梯的每平方米交存50元，有电梯的每平方米交存80元；2、总层数在7~11层的房屋每平方米交存104元，若总层数在7~9层的房屋且无电梯的，每平方米交存65元；3、总层数在12~21层的房屋每平方米交存120元；4、总层数在22层（含）以上的房屋每平方米交存144元。

根据《余姚市物业专项维修资金管理实施细则》规定，余姚的专项维修资金交存标准为：1、总层数在6层及以下的房屋，无电梯的每平方米交存25元，有电梯的每平方米交存45元；2、总层数在7层及以上的楼层，每平方米交存45元；3、地下室（半地下室）每平方米交存25元。

根据慈溪市《关于确定物业维修资金收取标准的通知》《关于确定高层、中高层建筑物业维修资金收取标准的通知》规定，慈溪的专项维修资金交存标准为：1、总层数在6层及以下的房屋，每平方米交存25元；2、总层数在7层及以上的房屋，每平方米交存45元。

市住建局将会根据我市房屋建筑安装工程单方平均造价情况对专项维修资金交存标准适时动态调整并发布。

根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》（宁波市人民政府令第182号）规定：具有共用部位与共用设施设备的住宅、非住宅的物业业主、购房人应当交存专项维修资金。目前，40年产权商用公寓与70年产权民用住宅的专项维修资金交存标准一致。

若您所在小区是专项维修资金交存标准政策施行之前交付，并且未交存专项维修资金的住宅小区，需要补建专项维修资金的，可参照上述交存标准补交，也可由业主大会决定具体的交存标准。

小区物业专项维修资金账户交存、使用信息哪里能够查询

网友“天天向上918”：住宅小区物业专项维修资金怎么查询？资金余额、是否使用过、什么时候使用的这些信息都有吗？

市住建局：关于专项维修资金的交存、使用等信息，您可通过宁波市住房和城乡建设局官网-“网上办事”-“便民服务”-“物业维修资金”，进入“宁波市物业专项维修资金管理信息系统”查询。

如何提取自己的住房公积金，用于支付物业专项维修资金

网友“lovejeep”：听说可以用自己及配偶的住房公积金交存房屋首期专项维修资金，并按照标准直接划至业主专项维修资金账户。请问去哪里申请？网上和现场都可以申请吗？需要带什么材料？提取住房公积金的比例是多少？

市住建局：根据《宁波市市区职工使用住房公积金支付物业首期专项维修资金操作规程》规定，职工支付物业首期专项维修资金后可以到中心办事大厅窗口申请提取，申请提取时需提供如下资料：

- 1、房屋维修资金缴存发票原件；
- 2、购房合同（或不动产权证）原件；
- 3、提取人身份证原件；
- 4、提取人为房屋所有权人配偶的，需提供婚姻证明（结婚证或户口本）原件；

职工可提取物业首期专项维修资金缴存当月的住房公积金账户余额，并以已支付的物业首期专项维修资金金额为限，整取到百元。

什么情况下，需要续存物业专项维修资金

编号为“7877089”的网友：什么情况下需要小区业主续存物业专项维修资金？

市住建局：根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》规定，当专项维修资金使用后，业主分户账内的余额不足首期交存金额百分之三十时，应当由业委会拟定专项维修资金续存方案，并经业主大会审议通过后由业委会组织分户账内余额不足的业主进行续存。另外，除以上法定的最低续存标准外，可由业主大会决定续存标准、具体方式、期限、程序等事项。

日常小额维修费，能否从专项物业维修资金中划拨

编号为“7877403”的网友：我们每年交给物业的钱除了物业费，还有日常维修费。看到新规定说，小区建立物业专项维修资金后，每年可以划拨日常维修费给业主的。如果这个钱划拨了，额外还要交给物业日常维修费吗？专项资金划拨后，支取是不是按照小区议事规则来执行？

市住建局：根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》相关规定，由业主大会根据小区实际情况决定本年度日常小额维修资金总额预算和单次小额维修费用的最大限额，并向全体业主公布，或者在业主大会会议事规则中约定。

小区建立专项维修资金的，由小区业委会持上述业主大会决定，向管理机构申请划拨年度日常小额维修资金。已交存专项维修资金的业主，其日常小额维修资金分摊部分从自己的分户账中划拨。分户账内余额不足或未交存专项维修资金的业主，其日常小额维修资金分摊部分由其另外支出。

根据业主大会决定，如果业主分户账内余额充足，足够划拨本年度的预算总额，无需再额外支付日常维修金。另外，若本年度日常小额维修资金预算不足的，可以申请补充划拨，分户账内余额不足或未交存专项维修资金的业主，其日常小额维修资金补充分摊部分由其另

外支出。

资金管理机构划拨本年度日常小额维修资金后，业主委员或受其委托的物业公司按照上述业主大会的决定或者业主大会会议事规则的约定支取资金用于日常小额维修。

未建立物业专项维修资金的老小区，业主是否可以补交

网友“貌美如花就是我”：我所在的小区是市三区的商品房老小区，有些设施已经开始老化，特咨询关于物业专项维修资金的一些问题：

1、小区没有建立过物业专项维修资金，现在补交的话，是否还能享受自己交60%，政府补贴40%的优惠政策？这个政策持续到什么时候？

2、如果小区内不是每个业主都愿意交的话，能否部分愿意交的业主先交，并享受补贴？如果可以的话，这些资金是否按户登记份额？

3、若楼道电梯老化需要单独维修或更换，能否支取楼道专有部分物业专项维修资金？

4、问题3如果可以的话，那这笔费用来源是否是按户来分配，没交专项维修资金的业主自行支付，已建账的业主从资金账户中支出？

5、问题4中楼道维修金的支取，需要哪些手续？需要开小区业主大会吗？

市住建局：关于第1、2个问题，我市专项维修资金管理遵循建账到户的原则，以一个小区为单位设账，小区内每户门号设分户账，即每户会关联登记所交存的资金。没有建立过物业专项维修资金的老旧小区，可以以一个小区/一幢/一个单元为单位或业主自主选择补交专项维修资金。

市六区小区进行中修及中修以上项目维修，项目所涉业主按规定足额交存、续存专项维修资金的，在申请使用专项维修资金时，可享受政府50%比例的专项维修补贴资金。未足额交存、续存专项维修资金的业主不可享受。该补贴政策现行有效。

关于第3、4个问题，专项维修资金是用于保修期届满后共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造的资金统称，没有区分如电梯、楼道等某一共用部位、共用设施设备。在保修期届满后，若电梯老化需维修或更换的，经该楼单元内业主共同决定维修方案后，可以支取该楼单元业主分户账内的专项维修资金。

除业主大会另有约定外，该笔维修费的分摊方式按该楼单元内业主专有部分面积的比例分摊，已补交资金的业主在专项维修资金分户账中支出，未补交或分户账余额不足的业主另行支出。

关于第5个问题，楼道单元内电梯的维修方案和资金使用方案，一般只需该楼单元内的业主共同表决即可，无需召开业主大会，除非业主大会另有约定。

方案表决通过后，由业主委员会或者受其委托的小区物业公司向小区所在地的维修资金管理机构提出使用专项维修资金的申请。没有业委会的，就由社区居委会和受其委托的小区物业公司提出申请。具体流程与申请资料可向小区所在地的维修资金管理机构咨询。

根据《民法典》第278条规定，“使用建筑物及其附属设施的维修资金”业主表决方式：专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》第39条规定，“中修及中修以上维修项目”定义共9项，其中有关于电梯维修与更换的是：8.更换电梯，或者更换、维修电梯主要部件费用一次性超过电梯原造价的百分之二十的。

小区房屋外墙脱落，能用物业专项维修资金维修吗

网友“牛大哥爱宁波”：看到《宁波市物业专项维修资金管理办法》中的中修及中修以上维修项目

范围第三条“整幢房屋外墙脱落超过百分之三十，需要维修的”，我们小区房屋也有外墙脱落，是不能按这个规定申请维修？

市住建局：您所述的条款是“中修及中修以上维修项目”的定义。若您所在小区是建立了专项维修资金的住宅小区，并且已过了房屋质量保修期，可根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》的相关规定，申请使用专项维修资金对房屋外墙进行维修。

充电桩改造和地下车库建设环氧地坪，能否使用物业专项维修资金

网友“水易磊磊”：我在高新区的住宅小区，购房时交了一笔维修资金，请问能否用于小区地下室刷环氧树脂漆、车位安装电动汽车充电桩？

高新区建设局：根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》（市政府令182号）相关规定，环氧地坪和电动汽车充电桩改造不属于物业专项维修资金中修及中修以上维修范围。

提取专项维修资金，业委会仅发布一张告知函就可以了

编号为“7854119”的网友：宁海御华府小区业委会在2023年1月13日发布告知函，需使用专项

维修资金118万元，但既未召开业主大会或业主代表大会，也未经全体业主投票表决。告知函虽贴在小区南北大门两处橱窗，但现在在绝大部分业主是开车进出的，很难发现，而业主每天必经的电梯内却并未张贴。虽然有热心业主拍照发在业主群里，但此业主群也有很多业主没有加入，还有部分业主未了消息免打扰，很难保证每个业主的知情权。此外，告知函没有注明联系人和联系方式，7天公示期，业主无处反映各种意见和建议，无法行使监督权。请有关部门监督处理，以保证业主能够行使合法权利，确保专项维修资金合法、合规、合理使用。

宁海跃龙街道：经社区工作人员了解，此次公示的内容为告知函。物业进驻以来发现小区车库消防风管道多次脱落，加上多处消防设施设备年久损坏严重，存在安全隐患。物业发函业委会申请维修。业委会经与物业协商，因小区没有日常维修金，故决定使用专项维修资金进行维修，特此函告。后期业委会将进行意见征求和投票公示，如达到维修所需要求，则进行公开招投标维修，如达不到，再行协商解决。

由开发商代收的物业专项维修资金，是否存在被挪用风险

网友“xuebi超”：根据新的《宁波市物业专项维修资金管理办法》

公益活动

一位乡村校长亮出“读书日”愿望清单 179个小心愿，请您一起来实现

“我想看《探索枪械的奥秘》！我从小就迷这些，长大后希望能成为一名军事家。”

“我要看《西游记》！以前只看过电视剧，特别想知道书里的故事是怎样的。”

“我想看一本《小学生作文大全》。写作文很重要，我想看看同龄人的佳作。”

……

在4月23日“世界读书日”来临之际，宁波民生e点通收到了一批“特殊”的微小心愿。这些微小心愿来自宁海陈乡东仓小学的166名孩子和13名老师。

东仓小学位于宁海东部偏远山区。学生中，留守儿童占比较大。虽然阅读资源匮乏，但他们对阅读的热情，丝毫不逊于城里

的孩子。

六年级的小希（化名）就是众多爱书娃之一。由于父亲外出务工，他一直跟随爷爷奶奶生活，但爷爷奶奶不识字，也没有智能手机，他只能向学校图书角和同学借阅。历史、科普、小说……只要能借到书，小希都“如获至宝”。

该校校长杨义安1988年出生，他最大的标签便是“爱书”。从一个人读书，到带领全校人读书，他深知“读书”的力量，大到可以点燃孩子们心中的火花，照亮他们的未来之路。但个人的力量有限，这一次，杨义安委托宁波民生e点通帮学校的孩子和老师们圆梦书香梦。杨校长细心收集了166名孩子和13名老

师最想读的一本书，期盼好心人帮他们实现。

为此，宁波民生e点通联合宁波新华书店集团有限公司，推出“点亮留守儿童阅读微心愿”特别行动。您可以微信扫描文末小程序码，以新华书店提供的75折爱心优惠价作为这些孩子与老师购买新书。

扫一下小程序码吧，让渴望读书的留守儿童有书可读，让他们在课外阅读更加丰富。在您下单后，图书会直接送到需要的孩子和老师手中。若您有什么想对他们说的，也可在“收货地址”处留言。

（张璐）



“在一起”的好消息频频传来 民生e点通公益相亲本周继续约起

好消息接连传来！

2019年，在一场宁波民生e点通免费相亲活动中，一对男女青年相识，并在此后的时间里相知、相恋、组建家庭，下个月，他们的宝宝要出生啦！

2022年，又一对男女青年在参加宁波民生e点通相亲活动后相识、相恋，目前已登记领证，修成正果。

上个月，又一对男女青年在活动中相识，现已正式宣告“在一起”！

上周六，在“书签DIY主题交友活动”中，数对男生女生又以书签为媒，与爱相约，在这个春天邂逅爱情……

九年多来，宁波民生e点通举办公益相亲活动百余场，一名又一名单身青年在活动中找到了携手一生的伴侣。今年3月起，宁波民生e点通继续加大公益相亲活动频次，力争月月与大家见面。

本周六，宁波民生e点通将继续推出一场免费相亲活动，地点在海曙鼓楼附近，建议大家绿



男女青年正在DIY书签。

（仇龙杰 摄）

色出行，为爱赴约！一如既往，活动不收取任何费用，纯公益。

报名对象：机关、事业单位、在甬部队、大型国企、金融单位单身青年。男生为1987年（含）以后出生，女生为1990年（含）以后出生。

活动时间：4月15日14:00至15:30。

活动地点：海曙恒隆中心写字楼。

报名方式：1、打开新甬派App，搜索“相亲”，点击相关报道，拉至文末报名。2、微信搜索“nb81850”，关注“宁波民生e点通”微信公众号后发送“相亲”获取报名链接。

（张璐）