

北仑实现公共收入转存维修资金全覆盖

房屋“养老金”，极大缓解小区日常维修难题

□记者 周科娜

自家小区的停车费和物业用房经营收入有多少？小区共有部位、共用设施设备以及物业管理区域的广告收入被用到了哪里？对于尚未建立物业专项维修资金的小区，如何解决房屋维修资金难等问题，成了业主和物业管理部门的一块心病。

记者从市物业和住房维修资金管理中心获悉，目前在我市各县市区中，北仑区率先实现公共收入转存维修资金全覆盖，各小区建立中修以下专项维修资金专用账户，切实为小区的房屋“养老”建立了保障。



北仑实现公共收入转存维修资金全覆盖

昨天上午，记者来到了北仑新碶街道凌霄社区。该社区成立于2011年，有4个小区组成。2011年，该社区的中修以下专项维修资金专用账户上已有79万元，目前，账户上的资金已有199万元。

“我们小区的公共收入维修资金主要来源于经营用房租金收入、停车管理费、电子屏幕等广告收入以及日常维修费的结余部分。未设立专用账户之前，这笔资金存放在物业公司账户下，规范性和透明度不高。”凌霄社区主任陈雪波说，

“设立专用账户后，账目公开，每使用一笔都进行公示，保障了广大业主的知情权，也有利于业主监督。”

对凌霄社区进行物业管理的世茂天城一期项目经理乐海波说：“业委会成立后，公共收入转存维修资金的使用更为规范，流程也更加明确。例如，金额在500元以下的维修，需业委会主任签字同意；2000元以下的需业委会委员们同意；5000元以上的则要业主代表大会通过。”

记者从北仑区物管中心获悉，为规范公共收入转

存维修资金的使用，2014年，该区物管中心进行了历时一年的摸底调研，查清了各个小区的“家底”，并以公告的形式告知业委会和全体业主。2015年上半年，该区正式设立维修资金账户，指导业委会根据小区的实际情况，同物业公司约定小区公共收入的分配使用比例，把属于全体业主可支配的公共收入转存为物业专项维修资金。2015年底，各小区的维修资金账户设立完成。截至目前，北仑现有的198个住宅小区已全部开

设维修资金账户，账户存入资金总额1657万元。

北仑区物管中心相关负责人表示，此前公共收入维修资金这回事只有业主委员会以及个别业主代表知道。设立专用账户后，能让街道社区以及全体业主都知道，这笔公共收入维修资金来自全体业主，要为全体业主所用。通过每年的公示，业主可以查询专项维修资金的去向和结余，加大了业主的参与和监督。同时，公共收入维修资金专款专用，使用规范有合同约定，出现账户异动，也便于抽查审计。

房屋“养老金”缓解小区日常维修难

记者从市物业和住房维修资金管理中心获悉，我市《宁波市物业专项维修资金管理办法》于2014年4月11日正式开始实施。也就是说，2011年4月11日后新建的小区都设立了物业专项维修资金账户，相当于给小区预缴了一笔“养老金”。

具体居民的缴存比例是，根据《宁波市物业专项维修资金管理办法》规定，专项维修资金的缴存标准为未设电梯的房屋按照每平方米建筑安装造价的5%交存，有电梯的房屋按8%交存。目前市区未配置电梯

房屋的建筑安装造价为每平方米1200元，5%就是60元；配置电梯房屋的建筑安装造价约为每平方米1500元，8%就是120元。

具体到不同的层数又有区别：总层数在7-11层的房屋（有电梯）每平方米交存104元，总层数在12-21层的房屋每平方米交存120元，22层（含）以上的房屋每平方米交存144元。

市物业和住房维修资金管理中心相关负责人表示，我市1998年前的房改房所缴存的房改房维修资金可以转为物业专项维修资

金。但1998年-2010年期间建造的房屋，都没有设立物业专项维修资金。“针对这部分尚未建立物业专项维修资金的小区，应该根据合同约定的分配比例，将小区业主缴纳的日常维修费和共有部位、共用设施设备产生的公共收益结余下来，转存为物业专项维修资金，北仑区的做法为宁波房屋‘养老金’提供好的范例。”该中心相关负责人表示。

据悉，我市老三区也在各小区积极开展物业专项维修资金账户设立。据市物业和住房维修资金管理中心出

具的统计数据显示，截至目前，宁波市已有500个小区设立了小区公共账户，划拨物业专项维修资金5300万，使用3800万，目前账户剩余1500万。

小区公共收入转存物业专项维修资金，能极大缓解小区（特别是尚未建立日常维修资金的小区）的房屋日常维修难题。市物业和住房维修资金管理中心相关负责人呼吁尚未建立物业专项维修资金的小区业委会和物业进行协商，约定公共收入的分配比例，将结余的日常维修费和公共收益结余部分作为房屋的“养老金”汇入账户，进行未雨绸缪。

巍然视点

警惕高地价背后的风险

自今年下半年以来，国内一些一、二线城市普遍掀起了一股“拿地热”，导致地王频生，甚至出现“面粉比面包贵”的现象，即拍卖而得的楼盘楼面价高于附近在售楼盘的房价，于是，助推在售楼盘提价，继而推高楼价，引发民众恐慌入市，导致投资客投入其间，楼市泡沫扩大，房地产风险陡增。

为何高地价，即高楼面价会产生高的风险呢？要弄清这个问题，笔者从地价与房价的二者关系来分析。如果开发商拿地的楼面价在市场合理的区间内，那么房

价和地价是成正比例关系的，楼面价越高，房价也水涨船高。相反，如果楼王频生，地价脱离了当地市民实际的收入水平，地价和房价就不成比例，甚至会出现负比例的现象，即楼盘房价比地价还便宜的现象。那么有些房地产商为何热衷于拿地，甚至不惜拿“地王”的楼盘，笔者分析了一些高价地的楼盘，除了有的开发商看

好后市的“钱景”外，其实很多拍到“地王”的房企不乏是为了进军这个城市的原因为高价拿地，或者是有的开发商第一次进入这个城市，为了扩大知名度，不惜

高代价拿地，而这些开发商拿的高价地，往往“自食苦果”。这一“苦果”，主要来自政府政策调控的风险，纵观国内房地产发展历程，政府的政策基本上左右着楼市的高低走向。若某一个“地王”频生，房价疯涨，政府必然会出手调控，限购限贷限售，以确保房地产市场健康运行。

回顾宁波近年来一些开发商拿的高价地或所谓“地王”，大多事与愿违。作为开发商应该要吸取过去的教训，切忌盲目拿地。特别是对于单纯住宅开发企业来说，一个楼盘的资金少

一周楼市速递

商品住宅成交均价较上周下跌5.77%

□记者 张颖

根据中指院宁波分院的数据显示，上周(10.10-10.16)商品住宅共成交1980套，较上周增加1078套；成交面积26.3万平方米，较上周增加14.88万平方米，环比上涨129.96%。成交均价为14908元/m²，较上周下跌5.77%。

在成交结构上，宁波市成交结构仍然以120-144m²品质型改善住宅为主，总共成交599套，占比30.45%；其次是100-120m²的首改产品，占比25.57%。

从成交量上看，鄞州区本周(10.10-10.16)成交615套，成交面积8.17万平方米，在各区中排名第一；从成交均价来看，海曙区成交均价为25841元/m²，在各区中成交价格最高。

库存方面，截至2016年10月16日，宁波市商品住宅可售套数为27584套，可售面积为370.05万平方米。其中鄞州区存量最大，可售套数为8624套，可售面积为111.33万平方米。

新房交付 几个验收环节不可忽略

在收到房子的时候，很多人都不知道要从哪些方面开始验收，因此只是拿了钥匙就匆匆走了，专家强调的是，收房验房是非常重要的一个工作，其中有7个大项目是一定要检验的。

1、看墙壁 仔细检查每个房间墙体是否平整，墙壁是否有裂纹、空鼓、污渍和面层剥落，门窗、阳台等部位是否有开裂，特别是房屋和阳台连接处是否有裂缝。

2、看顶棚 检查顶棚是否有裂缝，抹灰是否有脱皮、裂缝、霉点等问题。

3、查渗水 主要分为外墙、屋顶渗水和厨房卫生间墙体、顶面渗水。外墙、屋顶渗水最好是在房子交付前，下大雨后的第二天前往查看，这时候墙壁如果有问题，会一目了然。

4、查地面 楼地面面层与基层黏结是否牢固，有无空鼓；整体面层是否平整，有无裂缝、脱皮、起沙的现象；卫生间、阳台地面应低于相邻地面至少2厘米，不应有积水。

5、测层高 室内净高加上20厘米左右的楼板即面层厚度，也等于房屋层高。消费者可在每间室内四角及中心的五个点测量房屋层高看其是否符合合同约定。

6、试门窗 首先看户门的品牌、材质、功能与开发商的承诺是否相符，注意其周边密闭性是否好，如果门框间缝隙较大，应该要求调整，试试锁头是否好用。

7、上下水及防水 上下水管道有无渗漏现象。打开水龙头，尽可能让水流大一点、急一点，试试水压和排水速度。每个地漏都应做通水实验，可用盆或桶装满水往里倒，看是否畅通。验防水则专指厨卫的防水。具体方法是：用塑料袋装满沙子放在地漏上，然后在厨房、卫生间蓄一些水（约1~2厘米高），24小时后，到对应的下层卫生间，看其顶部是否渗漏。