



房屋维修费用从哪里来？ 未达2/3以上业主同意，维修金能使用吗？ 又到物业收费季 聊聊物业那些事儿

物业专项维修资金 中修以上需经2/3以上业主同意

房子的维修分成两类，一类是日常维修，主要用于日常小修和维护；另一类是中修以上的维修。多层的日常维修费标准是每年1.5元/平方米，高层则是每年2元/平方米。

说到中修以上的维修，不得不提房屋的物业专项维修资金，也就是房子的“养老金”。目前，市中心城区20-30年房龄的房屋越来越多，需要进行维修。我市缴纳物业专项维修资金的房子数量为22.78万套，涉及265个小区，这些小区基本都属于新建项目缴纳的，业主缴纳率都达到100%。还有一部分1995年-1999年的房改房维修资金的房屋，总量为10万套，涉及228个小区，但物业费缴纳率不平均，最高在70%左右，最低30%。可以说，我市的物业专项维修资金覆盖面还非常低，特别是老旧小区，缺口非常大。

那么，房屋中修以上经费来源于哪里？没有缴纳物业专项维修资金的业主，出现房屋维修问题，怎么办？市物业主管部门相关负责人表示，按照“谁产权、谁负责、谁使用、谁负责”的原则，房屋维修费由维修范围内所涉及的业主按自身房屋建筑面积所占维修范围内的房屋总建筑面积的比例分摊维修费用。其中，已缴存过物业维

修资金的房屋，维修费用在维修资金账户中列支，余额不足30%时，由业主续交；未缴存过物业专项维修资金的房屋，维修费用由房屋业主自行承担。

已经缴纳过物业专项维修资金，如何使用这笔资金呢？该负责人表示，根据现行维修资金政策规定，划拨维修费用须经过2/3以上的相关业主同意，但在实际操作中，因各种原因，难以达到此规定要求。

“针对这种情况，我们根据老旧房屋维修资金的实际要求，维修规模大小，规定了不同的划拨条件。第一，对中修以及中修以上维修，按‘一事一议’原则，在经过2/3以上业主同意前提下，由业主委员会或社区居委会提出申请费用；第二，对中修以下维修，采用‘一年划拨一次，统筹使用’原则，即要求各小区开设中修以下维修资金账户，由业主委员会或社区居委会公示告知业主后，可直接向物管中心提出申请。”该负责人说，物管中心按多层房屋每平方米1.5元（或高层2.0元）的标准，每年将资金一次性划拨到相应小区中修以下维修资金账户，由社区居委会或业主委员会按维修计划统筹，用于老旧小区房屋的日常维修。

“物业费不低，但物业服务却让人糟心。”又到了一年一度的物业收费季，在吐槽物业服务的同时，你了解交物业收费那些事儿吗？比如，物业费涵盖的职责范围有哪些？针对小区维修需要用到的物业专项维修资金，你对它的来源和提取了解多少？碰到房屋维修紧急情况，能否直接提取物业专项维修资金？

针对市民关心的物业收费以及房屋维修的问题，昨天，本报记者采访了市物业主管部门。

市三区2000年前的老小区 物业服务覆盖率72.5%

记者从宁波市物业和住房维修资金管理服务中心获悉，我市海曙区、江北区、鄞州区2000年前建成的老小区约247个，其中有物业管理的约179个，无物业小区68个，物业服务覆盖率72.5%。

根据去年出台的《宁波市物业服务收费管理办法》，业主应当按照规定缴纳物业综合服务费和日常维修费。物业服务应当包括：房屋共用部位、共用设施设备的使用管理和维护保养；物业管理区域内公共场所的清扫保洁，生活垃圾的收集、清理、化粪池的清理等；公共绿地、花草树木的养护管理；公共秩序的维护，协助做好安全防范工作；物业档案管理；合同约定的其他公共性服务。

一般而言，按优质优价、质价相符的原则，高层住宅及高档住宅的物业服务收费普遍高于普通多层住宅。

一般情况可通过四种方式解决 紧急情况可直接申请

看到这里，很多业主会问：“我们家小区，入住率本来就不高，业主参与度更不高，无法达到2/3以上的业主同意，那我们就不能使用物业维修资金了吗？”答案是否定的。

2015年，住建部和财政部联合印发了《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》，明确可以由业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定四种解决方式，分别是委托表决，即业主将一定时间内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托业主委员会或者业主代表行使；集合表决，即业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；默认表决，即业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修

资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；异议表决，在维修资金使用事项中，持反对意见的业主占有部分占建筑物总面积1/3以下且占总人数1/3以下的，视为表决通过。

该负责人表示，目前使用维修资金应该说是非常简便的，只要业主在管理规约和业主大会议事规则时约定某一种方式即可。

对发生危及房屋使用 and 人身财产安全的七种紧急情况，该文件还明确了可以直接申请使用维修资金。这七种紧急情况是：电梯故障，消防设施故障，屋面、外墙渗漏，二次供水水泵运行中断，排水设施堵塞、爆裂，楼体外立面存在脱落危险，其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

记者 周科娜

■一周楼市速递

周成交量破千 库存略有下降

据上海瑞达思RDAS数据公司提供的数据显示，上周(7月9日-15日)，市五区共成交商品房1061套，比前一周下降50%；成交均价22796.63元，周环比上升1%。

成交套数前三名的依次是鄞州区、江北区、镇海区，鄞州区成交418套，占总成交量的37%，排名第一；江北区成交245套，占成交量的22%，排名第二；镇海区成交210套，排名第三。

从库存上来看，市六区共计留存商品房房源14057套(市五区11085套，奉化区2111套)，库存面积环比下降3%。土拍市场，上周市六区共有3宗地块出让，江北核心区槐树路6#地块、镇海AH06-01-33-01地块均由万科斩获，镇海

ZH07-07-08-02地块则由镇海住发竞得。

据南天房产数据平台显示，上周市中心城区的二手房市场呈量跌价平的态势，成交总量环比下降21%，成交总面积环比下降19%，成交总金额环比下降20%。

上周二手住宅成交均价约为18945元/平方米，环比基本持平。从各区域的成交均价来看，海曙区成交均价为18889元/平方米，环比上升4.7%；江北区成交均价为17071元/平方米，环比下降14%；鄞州区成交均价为21188元/平方米，环比上升8.5%。鄞州区成交均价虽然有所上升，但成交量下滑明显，比前一周下降28%，江北区成交均价下降明显。

按成交面积段统计，50-90㎡的二居室房源成交最为活跃，占比为52.1%，环比持平，90-140㎡的三居室房源成交量位居其次，占比为29.2%，环比下降18%，50㎡以下的房源成交占比为11.5%，环比下降13%，140-200㎡与200㎡以上的房源占比分别为5.31%和0.88%。

住宅租赁市场，鄞州区与海曙区的租赁成交依然占据市场主导地位，占比分别为36%和33%。从租金价格来统计，鄞州区住宅租赁月租金为39元/平方米，海曙区住宅租赁月租金为32元/平方米，江北区住宅租赁月租金为27元/平方米。

马娟娣