我市试点房屋“养老金”补缴

补缴后有什么好处？申请使用后续复杂吗？

近日，鄞州白鹤街道孔雀小区作为全市首个试点小区，启动物业维修专项维修资金补缴。“每天过来咨询补缴的居民络绎不绝，目前已有6个楼道试点补缴。”孔雀小区党委书记石蓉说。

据介绍，前来咨询的居民，最关心的是补缴物业专项维修资金后有什么好处？能用于哪些方面的维修？跟以往相比，能少掏多少钱？申请使用物业专项维修资金的程序，是否简便？针对这些问题，记者进行了一番了解。

孔雀小区物业专项维修资金补缴现场。 记者 刘波 摄

补缴房屋“养老金”有什么好处？

物业专项维修资金被称为房屋“养老金”，孔雀小区此次补缴的标准，是根据我市相关规定，按新建项目多层房屋50元/平方米标准的60%进行缴纳，即30元/平方米，建账到户。

居民补缴物业专项维修资金有什么好处？石蓉表示，补缴后可开展“即交、即用、即补”项目。“也就是说，每幢房屋（楼道）补缴完成后，即为幢房屋（楼道）统一维修安装防盗门、信报箱奶箱、雨棚，进行楼道统一粉刷等。”石蓉说，该项目经费的50%从业主物业专项维修资金账户中支取，其余部分由财政补齐，俗称“居民出一半（从维修资金中支出），政府补一半”。

其次，物业专项维修资金还可用于开展小区微整治、微更新、微改造项目。在小区整体补缴基本完成后，对小区进行微整治、微更新、微改造，主要内容为小区屋顶维修、外墙补漏、集线盒安装和停车位改造工程（包括涉及到的相关区域绿化提升补种、小区休闲步道、小公园及休闲亭改造等）。“微整治、微更新、微改造”项目总造价的10%从业主专项维修资金账户中支取，剩余部分由财政补足。“即居民出10%，政府出90%。”石蓉说。

补缴后，还可方便开展物业共用部位、共用设施设备维修。缴纳后的物业专项维修资金可用于小区物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，并享受政府1∶1补贴。这就意味着，维修款项的50%从业主专项维修资金账户中支取，其余部分由财政补齐。

此外，完成缴纳的业主无需再缴纳每年1.5元/平方米的日常维修金。但当物业专项维修资金账户中余额少于总额30%时，需重新缴纳。

补缴后，居民可以少掏多少钱？

那么，补缴物业专项维修资金后，遇到房屋维修问题，居民能少掏多少钱？

记者从孔雀小区了解到这样一个案例。前不久，该小区一楼道的公共管道堵塞，涉及楼道住户6户，需要重新接外管进行维修，维修公司报价2400元，也就是说，每户居民要承担400元。

“今后，楼道每户居民建立维修金账户，分摊情况就不一样了。按照相关政策，政府承担一半的维修费，也就是1200元。6户居民每户出资额为200元，如按每户100平方计算，则只需从维修金账户中支出2元/平方米即可。”石蓉说。

老旧小区，屋顶漏水、外墙渗漏等问题并不鲜见，由于维修成本较大，在物业无力支付的情况下，往往只能业主自掏腰包。这类问题，在孔雀小区也同样存在。

石蓉说：“打个比方，楼道屋顶、外墙漏水维修总预算1万元。这幢楼有12户，3户补缴了维修金，9户未补缴。那么，补缴的住户，每户只要承担416.67元（10000÷12÷2）；未补缴的则要承担833.33元（10000÷12），不能享受财政补贴。”

申请使用房屋“养老金”，是否简便？

根据《宁波市物业专项维修资金管理办法操作细则（试行）》，申请使用物业专项维修资金的流程为：业主大会对此有相关约定的，从其约定；没有约定的，按相关程序表决。相关程序为：经使用范围内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以上的业主同意。若在规定时间内，已对维修资金使用方案进行表决的业主人数不到业主总人数二分之一的，并对表决结果公示3天仍组织不到规定人数业主的，申请人可采用“倒1/3”方式（即反对的业主少于三分之一，便视为三分之二业主同意），征求业主意见；公示期限不得少于7天，即公示期内提出书面反对意见的业主专有部分面积占相关总建筑面积的比例和人数占相关总人数比例均少于1/3的，并对此结果公示3天仍无异议的，可申请使用物业专项维修资金。

不仅如此，对于维修项目金额较大的中修以上维修，只要业主维修资金账户余额充足，财政还将给予维修费用50%的补贴。

记者 周科娜

一周楼市速递

成交均价环比上升 鄞州依然排名第一

据上海瑞达思RDAS数据有限公司提供的数据显示，甬城上周（11月12日－18日）共成交421套，环比下降28%；成交均价25029.98元，环比上升15%。

从市五区成交均价来看，鄞州区依然最高，备案成交均价33140元/平方米；海曙区排名第二，备案成交均价23829元/平方米；排名第三的是江北区，备案成交均价20660元/平方米。

从市五区成交套数上来看，鄞州区以140套排名第一，主要成交项目是位于东部新城的上湖城章，总销售额达3.3亿元；镇海区以109套排名第二，主要成交项目是瀚宁府，单盘成交99套；江北区排第三，共成交98套。

另据南天房产数据平台显示，上周市中心城区二手房成交总量、成交总面积、成交总金额三项指标略有上升，总体情况变化不大。

见习记者 马娟娣

江北甬江街道 启动家家乐大厦项目

本报讯（记者 周科娜 通讯员 吴天云 罗秋玲） 记者昨天从江北区甬江街道获悉，位于江北市场园区以东1#－C地块的家家乐大厦已于10月正式启动建设，这是宁波市二级市场首个未完成开发投资总额25%以上的国有建设用地使用权转让项目正式启动建设。

该地块位于甬江街道夏家村，土地面积7842平方米，2007年年底，宁波一家新材料公司通过公开竞拍取得该地块国有土地使用权，但由于江北市场园区的规划选址发生变化且周边配套道路、设施不完善等原因，导致该地块多年尚未实质性开工建设。

在用地指标趋紧、大项目用地增加的双重压力下，为破解企业发展“用地难”，有效推动闲置土地及时开发建设，2017年8月，《浙江省宁波市关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点的实施方案》获得国土资源部批复同意，试点实施方案规定，按照“先投入后转让”的原则，允许未完成开发投资总额25%以上的国有建设用地使用权，在签订土地二级市场交易合同后，依法办理预告登记，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理不动产登记。

甬江街道抓住试点政策带来的便利，在较短时间内促成了上述闲置土地的转让，成功解决了宁波市家家乐食品有限公司总部建设用地的难题，顺利推进了孔浦城中村改造及安置房建设项目。据悉，该项目将于2021年竣工。