

# 宁波“房屋养老金”交存提取

## 进行“中修及中修以上”维修时,可享50%财政补贴

在商品房收房时,购房者需支付一笔物业专项维修资金,就是俗称的“房屋养老金”。那么,这笔钱应该由谁交、归谁所有、具体有哪些用途、该如何提取使用……这些问题您都知道吗?近日,本报邀请了宁波市物业管理中心相关专家,一起来聊聊关于房屋“养老金”的那些事。



### 什么是物业专项维修资金?

物业专项维修资金,也被称为“房屋养老金”,主要用于房屋保修期满后共用部位和共用设施设备维修,如屋顶、楼道、电梯等。

市物业管理中心专家赵蕾表示,物业专项维修资金与物业保修金是两个概念,物业保修金是指开发建设项目的建设单位,按照规定比例向所在地物业主管部门交存的,作为保修期内房屋维修的押金。

“两者有明显区别。首先是交存人不同。物业专项维修资金的交存人为房屋的产权人,即房屋所有者;房屋保修金的交存人则为建设单位。其次是使用期限不同。物业专项维修资金须在保修期后申请使用;房屋保修金则在保修期内申请使用。”赵蕾说。

那么,市民在哪里查询物业专项维修资金的交存使用情况呢?据介绍,可通过网站查询物业专项维修资金交存和使用情况,网址是www.nbwxzj.com或www.zjzfwf.gov.cn;也可拨打属地物业专项维修资金主管部门的电话进行查询。

不过专家表示,目前来说,2011年4月1日之后交付的建设项目、建账到户的房改房,有物业专项维修资金;2000年至2011年期间交付的房屋,均未交存物业专项维修资金。

### 哪些房屋必须交存物业专项维修资金?

专家表示,自2011年4月1日起,交付的建设项目均要交存物业专项维修资金(单一产权业主除外)。建设项目在办理竣工备案时,建设单位要以整个项目为单位,统一向属地物业专项维修资金主管部门代交物业专项维修资金,然后再向业主收取。单一业主房屋日后办理产权分割转让时,也需补交物业专项维修资金。

新建商品房交付时,建设单位凭“浙江省住宅专项维修资金专用收据”,向业主收取物业专项维修资金。

维修资金主管部门将根据已交存的房屋,开具以每套房屋为单位的“浙江省住宅专项维修资金专用收据”,以此作为维修资金交存的依据。

个人购买房改房时,单位和个人一起交存的维修基金,2011年4月1日后分户建账的,也统一并入物业专项维修资金,并按物业专项维修资金政策管理使用。

### 交存标准如何?

新建商品房物业专项维修资金的交存标准如何?专家介绍,新建商品房总层数在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;总层数为7~9层的房屋且无电梯的,每平方米交存65元;总层数在7~11层的房屋且有电梯的,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;总层数在22层(含)以上的房屋每平方米交存144元。

据介绍,未交存物业专项维修资金的小区,最低补交标准为新建商品房交存标准的60%。比如说,总层数为6层的无电梯房,现在的交存标准是50元/平方米,补交的最低标准就是30元/平方米。最小可以幢(单元)为单位筹集资金,然后统一补交至属地物业专项维修资金主管部门。

### 哪些情况可提取?

根据规定,当房屋出现“中修以下”(即日常维修)和“中修及中修以上”两大类维修项目时,可提取物业专项维修资金。

“中修以下”是物业公司对房屋共有部位和共用设施进行小修小补,如楼道灯、门禁系统、化粪池、外墙小面积渗漏等,维修金额不是特别大的,就属于日常维修。遇到这种情况,已交存物业专项维修资金的房屋,可直接从账户内列支维修费用;未交存物业专项维修资金的业主,得每年向物业交存日常维修费,以保障日常维修。

“中修及中修以上”包括:房屋主体结构墙体结构部位损坏,需要拆换、加固的;整幢楼屋面、户外墙面需要重新进行防水或保温层施工的;整幢楼外檐面脱落达到整幢楼外檐面积30%以上,需要修缮的;整幢楼或单元共用部位地面面层、门窗及楼梯扶手等因破损需要整体修缮的;整幢楼或单元下水管等老化、损坏,需要更新、改造的;智能化系统、消防控制系统等需要整体更换,或更换、维修、改造一次性费用超过原造价20%;更换电梯,或更换、维修电梯主要部分一次性费用超过电梯原造价20%等情况。

今年,江北槐树公寓小区海天楼8号,就是利用物业专项维修资金,更换了两部已经使用22年的旧电梯。

### 提取标准如何?申请时有哪些注意事项?

“中修以下”的维修资金标准是:多层(6层及以下)、无电梯的中层(7至9层)住宅,每平方米每年1.5元;有电梯的中高层、高层住宅以及经营用房等非住宅,每平方米每年2元。2000年之前的老旧小区,在业主大会通过后,可以适当提高划拨标准。

“维修费用总额超过15万元、单项工程费用超过3万元的维修项目,按照规定,由业委会(社区居委会)聘请有资质的审计机构进行审计,审计费用包含在维修成本内。”赵蕾说。

申请时,由业主告知小区的物业服务企业进行申报维修,没有物业服务企业的向社区居委会进行申报。物企经业委会(社区居委会)确认后,再统一向属地物业专项维修资金主管部门申请维修资金。

专家提醒,申请时还须满足几个条件。首先,需维修的部位为共用部位、共用设施设备。其次,需维修的部位保修期届满。第三,维修资金使用方案经使用范围内占有部分面积占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意(即“双2/3”)。第四,涉及维修部位的业主账户余额充足,或账户余额不足、业主已将维修资金自筹到位的。

原则上房屋过了保修期就可以申报维修,但小区内的共用部位和各类共用设施设备的保修期不同,少至几个月,多至几年,因此,物业专项维修资金的使用期限要根据具体维修项目的保修期来确定,最长的保修期为8年。

### 其他业主不关心不表态怎么办?

看到这里,可能有市民担心:比如一幢楼12户居民,那就必须有8户以上的居民同意,才能申请物业专项维修资金。如果有业主对维修项目不关心不表态怎么办?

专家称,对个别表决率不高,但切实有利于大部分业主的维修项目,如小区道面、监控安装、房屋漏水等,参与的业主人数不到总人数1/2时,可启动“倒1/3”方式征求业主意见程序。

“倒1/3”方式,是“双2/3”表决无果的情况下,申请人可采用“倒1/3”方式征求业主意见,公示期限不少于7天,即公示期内提出书面反对意见的业主占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,并对此结果公示3天仍无异议的,视同“经占有部分面积占建筑物总面积2/3以上且占有部分人数占总人数2/3以上的业主同意”,可申请使用物业专项维修资金。

### 交存物业专项维修资金有何好处?

对已交存物业专项维修资金业主来说,在账户余额充足的情况下,可享受“中修以上”项目维修费用50%的财政补贴。

专家指出,申请使用财政补贴资金也要满足几个条件:首先,维修项目须为“中修及中修以上”;其次,维修资金账户余额足够用于本次维修,且维修后余额不低于首期交存金额的30%。此外,需取得辖区房产管理部门及辖区街道办事处审核同意。

当物业专项维修资金账户余额不足时,业主要按现行交存标准补齐物业专项维修资金。

需要注意的是,该笔资金只能用于房屋共用部位、共用设施设备,不得用于住宅内部私有部位的维修项目。

二手房买卖中,已交存的物业专项维修资金归谁所有呢?专家表示,物业专项维修资金具有“跟房走,不跟人走”的特性,二手房买卖时,卖方应向买方说明房屋专项维修资金的交存和结余情况,房屋维修资金账户中的余额随房屋所有权同时转让。

记者 周科娜

