



事关每家每户的 “房屋养老金”！

我市出台物业专项维修资金管理办法

物业专项维修资金，俗称“房屋养老金”，是指由业主按规定交存的，专项用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造的资金。

随着房屋的老旧，这笔资金越来越受到居民关注。日前，我市出台《宁波市物业专项维修资金管理办法》（以下简称《管理办法》），该《管理办法》目的是解决物业专项维修资金补建难、续筹难，以及物业专项维修资金使用效率低等问题。

这一笔专项资金，该如何交存？如何使用？使用时，该如何申请？房屋买卖或被征收时，这笔资金的去向又是哪里？……围绕市民关心的问题，我们邀请宁波市住建局相关负责人对该办法进行了解读。

1 物业专项维修资金交存标准是什么？

根据《管理办法》，物业管理区域内的住宅物业、非住宅物业或者与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照交存标准足额交存专项维修资金。未出售的物业，由建设单位交存。

那么，专项维修资金的交存标准是什么样的？《管理办法》明确，专项维修资金的交存标准为本市房屋建筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的百分之五至百分之八。具体由市住房和城乡建设主管部门根据实际和房屋结构类型确定、报市人民政府批准后公布。

管理机构在按规定开设专项维修资金专用账户后，并以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

这笔资金除交给管理机构管理外，也可以由业主大会自主管理。

2 资金可来源于共有收益划转

“新交付的物业管理区域首期专项维修资金，由建设单位在办理房屋权属首次登记前，代交至管理机构专用账户，在房屋交付时向买受人收取。购房款中包含专项维修资金的，建设单位不得再向买受人收取。”市住建局相关负责人表示。

根据《管理办法》，既有物业管理区域首次设立专项维修资金的，业主委员会（无业主委员会的，为居[村]民委员会或者物业管理委员会）应当拟定首期专项维修资金筹集方案，并经业主大会会议审议通过后，组织业主将

首期专项维修资金交存至管理机构或者业主大会专用账户。

既有物业管理区域首期专项维修资金，可以由下列资金组成：业主交存的资金；业主按照规定提取的住房公积金；业主已缴纳的年度日常维修费本金和利息的结余划转资金；业主大会决定的用于补充首期专项维修资金的业主共有收益划转资金。

此外，业主共有收益分配比例，业主大会会有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

3 房屋灭失，账户余额将返还业主

专项维修资金，属于业主共有。

业主可以通过专项维修资金管理信息系统，自主查询所在物业管理区域分户账资金的交存、使用、余额等相关信息。

房屋所有权发生转移时，该

房屋分户账内专项维修资金本金和利息的余额随房屋同时转移。

因征收或者其他原因造成房屋灭失的，负责管理专项维修资金的管理机构或者业主大会应当根据房屋灭失的事实，将分户账余额返还业主，并注销其分户账。

4 日常小额维修如何申请使用？

专项维修资金，按日常小额维修、单项维修和应急维修分类使用管理。

除业主大会另有约定外，专项维修资金应当按照下列方式分摊、使用：

1. 年度日常小额维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，统筹使用；

2. 全体业主共用部位、共用设施设备的单项维修、应急维修

所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，按项目使用；

3. 部分业主共用部位、共用设施设备的单项维修、应急维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在相关业主分户账中分摊，按项目使用。

《管理办法》特别指出，前款规定的业主未交存专项维修资金或者分户账余额不足部分，由该业主另行支付。

5 应急备用金该如何使用？

值得一提的是，《管理办法》还提到了“应急备用金”，这笔资金主要是用于保障应急维修。

《管理办法》明确，这笔应急备用金设置比例，业主大会应当按照本物业管理区域首期专项维修资金交存总额百分之三至百分之五的比例设立。

应急备用金设立后，物业服务企业或者相关业主提出应急维修建议的，经业主委员会核实并证明，符合《宁波市住宅小区物业管理条例》规定的应急备用金使用情形的，可以立即组织维修，所需资金从应急备用金中直接拨付。

“应急维修以减少或杜绝危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况为原则，《管理办法》的这项新规定，目的是减少相关业主表决环节，提高资金使用效率，真正发挥物业专项维修资金的应急作用。”该负责人表示。

6 符合条件的情况下政府给予一定补贴

《管理办法》显示，市和区（县、市）人民政府设立住宅小区物业管理区域专项维修补贴资金。这意味着，使用物业专项维修资金，满足一定的条件，政府将给予一定的补贴。

《管理办法》明确指出，规定的中修及中修以上维修项目给予一定比例的补贴，维修项目所涉业主未按规定足额交存、续存专项维修资金的除外。市六区由市、区人民政府按照百分之五十的比例提供专项维修补贴资金；县（市）的补贴比例由当地人民政府自行确定。

在确保物业专项维修资金安全和正常使用的前提下，管理机构和业主委员会可以按照国家、省有关规定，利用专项维修资金购买国债或者转定期存款。增值部分按年度转入业主专项维修资金分户账。

值得注意的是，虽然《管理办法》明确了“中修及中修以上维修项目给予一定比例的补贴”，但是前提条件是得符合补贴条件——如果享有财政补助的维修项目中，有部分业主未按照足额交存、续存专项维修资金的，那么，这部分的业主是不能享受财政补助的。

记者 周科娜 通讯员 廖鑫 韩冠

设置隐私安全锁，严守个人信息“防护线”

随着数字化金融的发展，智能科技逐渐应用在多种移动化支付方式中，随之而来的“信息泄露”也成为人们普遍关注的焦点问题之一。上海银行宁波分行以保护金融消费者合法权益为目标，致力于做好客户的信息安全保护工作，建立完善的消费者权益保护机制，积极为消费者筑牢隐私安全“防火墙”。

《个人信息保护法》的出台，标志着我国个人信息立法体系迈上了一个新的台阶。针对“垃圾信息泛滥”“大数据

杀熟”等频发的社会问题，《个人信息保护法》为消费者的信息权益提供了有效的法律保障，要求互联网平台履行“守门人”角色，为消费者在从事良好的金融活动中保驾护航。

作为掌握重要信息的金融机构，银行积极将个人信息保护工作嵌入在开展金融业务的各个环节之中。在系统上，上海银行宁波分行积极加强数据管控，完善业务规则和操作流程，优化个人信息处理制度，积极构建银行业个人

信息保护的长效机制。在宣传上，上海银行宁波分行在网点厅堂内多处摆放个人信息宣传的相关资料，同时积极开展社区和商圈的金融知识普及工作，引导市民提高警觉意识，妥善保管个人信息，不轻易点击外来链接。在人员培训上，上海银行强化员工风险意识，严格开展金融信息安全自查工作，将消保工作落到实处，为客户带来最佳的服务体验。

上海银行宁波分行提醒，广大消费者要时刻加强自身法治意识和防骗思

维，严守个人信息“防护线”，如遇个人信息泄露引起的诈骗等问题，需及时使用法律武器来维护自身的合法权益。

记者 徐文燕 通讯员 孙挺

