

# 物业维修基金 想要用你不容易

记者 唐翠微

1月28日至2月13日,金豪华府业主委员会先后3次向市维修基金中心提出申请,投票动用物业维修基金,更换小区电梯主板、随行电缆线、电梯按钮、门机变频器、应急照明警铃、接触器等设备。

业主在购买房子的时候,都需要缴纳一定比例的物业维修资金,有的人虽然交了一大笔钱,但是真正了解这笔钱管理、使用的人其实并不多。



## A 什么是物业维修基金

物业维修基金有个形象的比喻叫“房屋的养老金”,主要用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后产生的维修、更新和改造费用。官方的概念是“购房后的共用部位、共用设施设备维修之用的专项款项”。共用部位:房屋的主体、基础,如梁板柱、屋面防水、外墙保温,室内的如一楼门厅、电梯间、楼梯等。共用设施设备:上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。明确了这两部分的内容,再回过头看“物业维修基金”这个概念,可以看出,基础和主体是施工单位终身责任制,而屋面防水、保温、水电路等设施保修期是有时间限制的,那过了保修期应该由谁维修?所以物业维修基金由两部分组成,一部分是开发商交的维修基础和主体结构的,一部分是小业主交的,维修其他带有保修期限的部位的。另外要说明一点,物业维修基金怎么交并不是全国统一的,各地方政府都有不同的规定,我市从2007年开始征收物业维修基金,原来的老旧小区是按购房款的2%-3%交纳维修基金,2012年以后按每平方米90元计算。

## B 物业维修基金启用难

物业专项维修资金的申请使用是有一定流程的。记者在采访中得知,维修基金一般情况下由房地产行政主管部门来代管,小区的日常养护只能由小区物业费支出。当需要对小区共有部位、共有设施设备进行更新、大修,物业费不足以承担,而需要动用维修基金时,必须由小区的业主委员会组织业主大会讨论批准,并在小区张贴公示后方可动用。有物业公司管理的小区,一般房屋维修如属于物业管理合同内有约定范围的,就用管理费出;如果合同没约定的,比如电梯维修、发电机和水泵房等支出花费较大的维修,就会启用维修基金。不过,由于目前没有硬性规定哪些是用维修资金,哪些是用物管费,因此在现实的操作中,维修基金的动用就显得并不容易,尤其在物业小区没有业委会的情况下。

根据《邵阳市物业管理条例》的相关规定,需要征得维修资金列支范

围内专有部分面积占建筑物总面积2/3以上且人数占总人数2/3以上(以下简称“双2/3”)的业主同意后,由物业服务企业持申请表、工程预算方案及经业主委员会确认的征求业主意见表等资料,向维修资金管理机构提出申请。恰恰是这个“双2/3”往往成为了难点。在采访过程中,参与过物业专项维修资金申请的青龙王府业委会戴宇志表示,申请物业专项维修资金,最难的就是“双2/3”的业主同意。小区自2012年底交付至今,电梯发生故障过几次都是由青龙王府业委会动用工作经费进行大修,但毕竟费用有限。今年年初,业委会就顶楼和外墙渗水问题,申请物业专项维修资金进行修补,市维修基金中心已安排工作人员进行现场查看,做出预算后,需要一个地去征求业主签字同意。如果是几千户的小区,这个工作量可想而知了。

成很多买卖双方二手房交易过程中,并不知道办理维修资金分户账更名手续。

市维修基金中心主任夏育平呼吁:现在越来越多的小区采用互联网投票决定是否动用维修基金,但由于一些老人对网络不熟悉,线上线下相结合比较好。对于公共维修基金,政府要多宣传引导,业主也应考虑公共利益,参与到社区建设中,要认识到动用公共维修基金不是为了特定的一户,而是面向全体业主,形成“人人为我,我为人人”的社区氛围,维修基金使用起来也能减少些阻力。

## e 意见相左,有钱用不得

与青龙王府一样,不少小区的物业维修基金如今存在着的“运用难”问题,也让越来越多进入到保养期的“中年楼盘”遭遇到了小区业主们意见相左,难以达成意见而有钱用不得的尴尬,最后还是导致部分业主利益受损。有的小区租赁户较多,不少人自然就抱着“事不关己高高挂起”的消极态度;还有些业主将设施设备在长时间使用过程中的老

化破损,归咎于物管公司不作为,从而对使用大修基金产生了抵触情绪。一些老旧小区这笔费用全部花完了,续筹是个大难题。按照规定,小区公共维修基金余额不足30%后,应当续筹公共维修基金。但现实中,我市不少小区,尤其是老旧小区,续筹面临很大的困难。另外,有业内人士表示,由于目前相关规定中并没有强制要求办理维修资金的过户手续,造

付光宇

日前,天津重新颁布了《天津市个人住房公积金贷款管理办法》,职工购房日期在2019年2月1日之前的,仍按原政策执行,在2019年2月1日(含当日)之后的,按新政策执行。购房日期为商品房买卖合同的生成时间或房产买卖协议的打印时间,以住房交易网签系统中的记载信息为准。

天津市住房公积金中心相关负责人介绍,此次公积金新办法明确了三类情形不能申请住房公积金贷款,第一类是购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房;第二类是离婚两年内,职工与原配偶之间存在买卖住房情形的;第三类是被纳入失信被执行人不能申请住房公积金贷款。

贷款额度方面,购首套住房按账户余额20倍计算,购第二套住房按账户余额10倍计算。此次调整后,购买商品住房、限价商品住房、经济适用住房或私产住房,按账户余额倍数条件计算贷款额度执行相同政策。

此外,此次新办法还明确了骗贷行为处罚措施。以虚假的购房、婚姻或其他信息获得住房公积金贷款或提高贷款额度的,由天津市住房公积金管理中心责令限期退回违法所贷款额,并依据《天津市住房公积金管理条例》予以处罚;逾期不退回的,市住房公积金管理中心可以申请人民法院强制执行。

天津:三类人买房不能申请公积金贷款

## 湖南2018年房地产投资 增长15.2%

谢凡

湖南省统计局的数据显示,湖南2018年房地产开发投资3945.95亿元,同比名义增长15.2%,增速比1-11月回落0.2个百分点。其中,住宅投资2764.48亿元,增长26.0%,占房地产开发投资的比重为70.1%。分地区看,13个市州房地产开发投资实现增长,增速居前三位的为湘西、张家界、衡阳,分别增长121.8%、77.5%、45.5%;完成投资下降的仅有郴州,下降30.3%。

在商品房销售上,全省商品房销售面积9239.15万平方米,同比增长8.3%,增速比1-11月回落1.9个百分点。其中,湘西增速最快,为47.1%。