

房屋维修资金政策解读

按语：本报近期不时接到读者打来电话，就房屋维修资金相关问题进行咨询。为此，我们请市物业维修资金管理中心专业人士对相关问题的解答。

一、什么是物业共用部位、共用设施设备专项维修资金？

所谓专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金，属业主所有。

二、什么样的房屋需要缴纳专项维修资金？

依据洛阳市人民政府令第95号《洛阳市物业管理条例》规定，一个物业管理区域内住宅物业和非住宅物业有两个以上物业产权人的，应当建立物业共用部位、共用设施设备维修资金。

三、洛阳市物业维修资金规定缴纳对象是谁？缴纳标准是什么？

依据洛阳市人民政府令第95号《洛阳市物业管理条例》，维修资金按以下规定缴纳：

(一) 出售公有住房时，售房单位按多层住宅（7层及其以下）售房款的20%、高层住宅（8层及其以上）售房款的30%缴纳；购房人按购房款的2%缴纳。

(二) 房地产开发企业建设的商品房（含经济适用房），开发商按照房屋建设总投资的1%至2%缴纳（其中经济适用房按1%缴纳，商品房按2%缴纳）；购房人按购房款的2%至3%缴纳（其中经济适用房按2%缴纳，商品房按3%缴纳）。

四、什么时候缴纳维修资金？

依据建设部、财政部165号《住宅专项维修资金管理办法》规定，商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

开发建设单位不按规定将房屋交付买受人的由县级以上建设行政主管部门责令限期改正，逾期不改的处以3万元以下罚款。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

五、物业共用部位、共用设施设备以及自用部位、自用设备有哪些？

“物业共用部位”一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

“物业共用设施设备”是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格

的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、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。

“自用部位”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的部分，包括一楼房屋业主自用的天井、庭院。

“自用设备”是指一套房屋户门以内，由业主、物业使用人自用的门窗、卫生洁具及水、电、气户表以内的管线等设施。

六、维修资金采用什么样的票据？

物业维修资金使用“河南省统一财务收款收据”。

七、维修资金是否一次性缴纳？以后还会不会续交？

依据建设部、财政部165号《住宅专项维修资金管理办法》的规定，业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，由业主委员会统筹标准及时续交。

八、维修资金利息怎样结算？什么时候开始计息？

住宅专项维修资金自缴存开出票据次日起按银行同期利率开始计息，存储利息转入住宅专项维修资金滚存使用。

九、开发商所交维修资金使用范围？

开发商所交维修资金，主要用于房屋的基础和主体结构的维修费用。

十、我市是如何加强对专项维修资金管理的？

为加强对专项维修资金的管理，保证专项维修资金的安全：

(一) 成立住宅专项维修资金管理中心，设立专项维修资金专户，明确了各有关管理单位的职责，以利于管理使用及监督审计到位；

(二) 建立专项维修资金三级明细账及计算机管理系统，方便查询、管理，做到无缺漏；

(三) 确保专项维修资金专款专用，合理使用，严禁挪用；

(四) 建立健全业主对专项维修资金查询对账制度，做到管理使用公开、公正；

(五) 制定了严格的申请使用、核算服务程序，保证专项维修资金使用规范、准确；

(六) 维修资金管理受市财政和审计部门监督。

十一、房屋所有权转让时，因拆迁或其他原因造成房屋灭失的，结余的专项维修资金如何处置？

业主转让房屋所有权时，结余专项维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户（如不足首期交存额30%的，应足额补交）；因拆迁或其他原因造成房屋灭失的，市物业维修资金管理中心应当将业主个人专项维修资金账面余额退还业主。

十二、专项维修资金在哪里交？如何查询自己专项维修资金账户余额？

维修资金缴存地点：洛阳新区行政服务大厅、九都路二手房交易市场，各收缴地点可使用POS机刷卡缴存。

维修资金账户余额可上网或到洛阳市物业维修资金管理中心查询。洛阳市维修资金网址：www.lywxzj.com，邮箱：Lywxzj@163.com。

十三、什么样的维修项目才可以申请使用专项维修资金？

保修期满后物业共用部位、共用设施设备维修项目需更新或改造的可以申请使用专项维修资金。

物业管理区域内由供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位承担维修、养护的相关管线和设施设备不属于专项维修资金范围。

保修期满后物业自用部位和自用设备的维修、更新、改造费用由业主承担。保修期满后物业共用部位和共用设施设备的日常运行维护费用按物业服务合同约定在业主缴纳的物业费中支出。

物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的其维修更新费用由责任人承担。

十四、如何申请使用专项维修资金？

首先在申请使用前要具备以下条件：

(一) 该物业产权人必须交付首期维修资金；

(二) 该物业维修部位必须是在保修期满后；

(三) 该物业维修部位产权必须属于全体业主所有；

(四) 该物业属共用设施、共用设备。

办理程序如下：

(一) 业主委员会或物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议，没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

(二) 专项维修资金列支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业主讨论通过使用建议；

(三) 业主委员会或物业服务企业或相关业主组织实施使用方案；

(四) 物业服务企业或相关业主持有

相关材料向市物业维修资金管理中心申请列支。动用公有住房专项维修资金的向负责管理公有住房专项维修资金的部门申请列支；

(五) 市物业维修资金管理中心根据所报相关材料，审核后，将所需维修资金划转至维修单位。

十五、专项维修资金的使用原则是什么？

专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

十六、物业共用部位、共用设施设备发生自然损坏所需维修费用应如何分摊？

房屋共用部位或单栋房屋共用设施设备维修和更新、改造所需资金，从该栋房屋专项维修资金中列支，住宅专项维修资金的更新改造所需资金按每栋房屋建筑面积占住宅区面积的比例从每栋房屋专项维修资金中列支。

对未售出的空置房屋开发建设单位应按出售房屋建筑面积占该栋房屋或住宅区总面积的比例分摊实际维修费用。

十七、公用部位只有部分业主缴纳维修资金怎么办？

业主不按规定缴纳物业维修资金的，业主委员会可以书面通知其限期缴纳，逾期仍不缴纳的，可每日按欠缴金额的2%加收滞纳金，业主委员会也可依法申请仲裁或者向人民法院起诉。

十八、维修资金不足怎样续交？

《住宅专项维修资金管理办法》规定：业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。

十九、保修期是怎样规定的？

保修期按照建设部第80号《房屋建筑工程质量保修办法》规定执行。

在正常使用情况下，房屋建筑工程的最低保修期限为：

(一) 地基基础和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理年限；

(二) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；

(三) 供热与供冷单位，为2个采暖期，供冷期；

(四) 电气系统、给排水管道、设备安装为2年；

(五) 装修工程为2年；

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

洛陽社區 我們的家園

洛陽社區 洛陽人的網上家園

廣納言論、開放包容的大型網絡互動交流平臺
注冊人數超過**30萬** 日均頁面點擊量超過**6萬**

BBS .LYD.COM.CN

時事 文學 休閒 教育 戶外 娛樂