

新的《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》下月起施行

关于房屋“养老金”，这些新规需留意



核心提示

□记者 李砾瑾

6月1日起,《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)施行。《办法》中对房屋维修资金的定义、交存、使用以及管理监督等方面进行了详细规定。昨日,市物业维修基金管理中心负责人对即将施行的《办法》进行了详细解读。

1 使用范围放宽,小区收益归属明确

《办法》规定,本市行政区域内的商品房、经济适用房、售后公有住房、拆迁安置房等专项维修资金(房屋保修金)的交存、使用、管理和监督,适用此办法。其中的城市房屋拆迁安置房为此次新加入的内容。

过去常有人将房屋专项维修资金称为“大修资金”,此次《办法》将维修资金定义中的“大修”两字改为“维修”,即房屋共用部位、共用设施设备保

修期满后的维修和更新、改造都可以用此资金。

市物业维修基金管理中心负责人说,这一个词的改动,将维修资金的使用范围放宽了,也是为了更好地方便小区居民。

过去,不少业主对小区内一些共用部位的收益归属问题有疑问:停车场所收费用该由谁支配?小区内出租门面房的收益该给谁?

《办法》对这些资金也作出

了明确规定:对于房屋专项维修资金的存储利息,利用房屋专项维修资金购买国债的增值收益,利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益(业主大会另有决定的除外),房屋共用设施设备报废后回收的残值,都应转入房屋专项维修资金滚存使用。这意味着,这些收益应归全体业主所有,由业主委员会、业主代表或社区进行管理和监督。

2 根据房屋类型,调整交存比例

对于不少人关注的房屋维修资金的交存比例问题,过去根据相关规定,购房人按购房款的2%~3%交存(经济适用房2%,商品房3%)房屋维修资金,此次《办法》规定:商品房、城市房屋拆迁安置房、经济适用房等房屋的业主,按照所拥有房屋的建筑面积交存房屋专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金的数额为多层房

屋45元/平方米、小高层房屋78元/平方米、高层房屋90元/平方米。

另外,为适应住宅建筑安装成本的市场波动,兼顾政府规章的稳定性,《办法》中规定首期交存每平方米维修资金数额,每两年按造价管理部门核定的上一年度第四季度的建筑安装成本的5%调整一次。

此外,过去开发建设单位

维修资金收取基数为总投资的1%~2%(经济适用房1%,商品房2%)。此次《办法》规定,开发建设单位每平方米建筑面积应当交存房屋保修金数额为当地房屋建设投资(包括建筑工程、安装工程、装饰工程、室外工程)每平方米造价的2%。房屋保修金专项用于房屋地基基础和主体结构及室外工程等部位的维修,属于开发建设单位所有。

3 九种紧急情况,申请程序可简化

《办法》对维修资金的交存时间进行了调整:购买预售商品房的业主,在办理入住手续前须将首期房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

根据维修资金的使用程序,要使用房屋专项维修资金,

须由列支范围内专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主讨论通过。

但是,在现实生活中,遇到一些紧急情况时很难做到这一点。因此,《办法》首次列出属于危及房屋安全或严重

影响使用功能的九种情况,规定发生其中之一时,经本区域业主委员会或相关业主共同认定后可直接提出房屋维修资金使用申请并办理相关手续,其维修费用由相关业主按各自拥有的房屋建筑面积的比例据实分摊。

4 过户时,维修资金结余需超过首期交存额的30%

去年年初,房屋维修资金实现了信息化管理,您只需轻点鼠标,房屋维修资金的使用、交费、结息甚至退款情况,尽可一目了然。

不过,这笔房屋“养老金”如何计息,有不少人还不明白。过去,维修资金自存入维修资金专户次日起,即按银行同期活期存款利率计息。为了更好地帮助广大业主理好这笔房屋“养老金”,《办法》规定,当年交存或者使用的房屋专项维修资金,按银行同期活期存款利率计息,超过一年的结余部分按银行一年期同期定期存款利率

计息,实现了维修资金的保值增值。

关于维修资金过户,过去并没有详细规定。此次《办法》对维修资金过户有了明确规定:房屋所有权转让时,业主应当向受让人说明房屋专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋结余的房屋专项维修资金超过首期应交维修资金的30%时随房屋所有权同时过户,不足首期交存额30%的,受让人应按首期交存标准补交后办理过户手续。(《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》全文详见今日《洛阳日报》04版)

相关链接

属于危及房屋安全或严重影响使用功能的九种情况:

- 一、屋面、墙体渗漏的(已有约定的除外);
- 二、因线路故障而引起停电或者漏电的;
- 三、电梯发生冲顶、蹲底或意外灾害危及人身安全的,定期检验时被责令停梯整改的;
- 四、因水泵故障,进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水的;
- 五、楼体外墙饰面1/5以上面积有脱落危险的;

六、专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;

- 七、消防系统出现功能障碍,消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的;
 - 八、安全、监控设施出现故障不能运行的;
 - 九、物业管理区域内围墙、道路、管网严重影响安全及使用的。
- 发生上述情况后,未按规定实施维修和更新、改造的,全市各辖区的房屋专项维修资金管理机构可以组织代修,维修费用从相关房屋专项维修资金中列支。

上海市复旦中学 洛阳市第二实验中学

“创新素养培育实验班”面试通知

我校定于2012年6月2日至3日对报考“创新素养培育实验班”的考生进行面试。现将有关事项通知如下:

- 一、面试专家:
胡志祥:复旦大学文博学院常务副院长、博士生导师、教授。
刘旦初:复旦大学化学系教授、国家精品课程教师。
孙宗良:上海市特级教师、上海市教委教研室教研员、中学教材审查专家、上海复旦中学教科处主任。
魏新磊:上海市长宁区语文教研员、上海市首届名师候选人。

二、面试时间:6月2日至3日
每日8:00~11:30 14:30~18:00

三、面试地点:洛阳市第二实验中学新校区(新区宜人路18号)

四、面试报名:即日起至5月30日
请考生携带两张25cm免冠近照到我校教务处报名,也可登录学校网站报名。
电话:0379-65638528 0379-65638188 0379-63909375
来校路线:乘60路公交车到学校门口下车,乘29路、49路在元华国际下车,乘75路、37路、26路在新区大张盛德美下车。

阿新酸牛奶

口感好的理由

好原奶 好菌种 原汁原味无添加

严格按照配方制作(鲜牛奶、丹麦直投式菌种、白砂糖),
绝不添加香精、甜味剂、增稠剂、防腐剂等添加剂,原汁原味。
欢迎广大消费者对阿新奶业酸牛奶、鲜牛奶随时随地进行抽查、监督。

洛阳南段新街1104号

洛阳新区成熟社区准现房 抄底抢购进行中 4100元/㎡起.....

多层电梯洋房盛情热推

内拥60亩开放式商业广场 崇尚生活 谁不倾心
重点小学 中学 医院 大型超市 近在咫尺

4900元/㎡起

诚聘置业顾问

VIP热线: 0379-65236666 62699991

销售中心: 龙门大道与宜人路交叉口西300米 开发商: 洛阳帝华房地产开发有限公司