

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,我们请市物业维修基金管理中心专业人士对相关问题进行了逐一解答。

一、什么是房屋专项维修资金?

房屋专项维修资金,是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

二、什么样的房屋需要缴存专项维修资金?

依据洛阳市人民政府令第118号《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》的规定:有两户及以上业主的下列房屋应当建立房屋专项维修资金。商品房、城市房屋征迁安置房、经济适用房、售后公有住房。

三、怎样查询个人账户维修资金?

洛阳市物业维修基金管理中心2009年建立了“洛阳房屋维修资金管理系统”,现在我市维修资金的归集、管理、使用全部网上办理。业主缴存维修资金后都有个人的ID号码及密码,业主可登录“洛阳市专项住宅维修资金信息网”网址:www.lywxzj.com,凭个人ID号码及密码,查询自己所缴维修资金的本金、利息及使用情况。

四、洛阳市房屋维修资金规定缴存对象是谁,缴存标准是什么?

商品房、城市房屋征迁安置房、经济适用房等房屋的业主,按照所拥有房屋的建筑面积缴存房屋专项维修资金,每平方米建筑面积缴存首期房屋专项维修资金的数额为:多层房屋每平方米45元、小高层房屋每平方米78元、高层房屋每平方米90元。

五、首期专项维修资金缴存时间是怎样规定的?

首期专项维修资金缴存时间按下列规定执行:

(一) 购买预售商品房的业主在办理入住手续前,将首期房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

(二) 由维修资金管理部门委托房地产开发建设单位代收的,自代收之日起15日内转存至房屋专项维修资金专户。未经维修资金管理部门委托,房地产开发建设单位不允许代收。

(三) 公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内,将提取的房屋专项维

修资金存入房屋专项维修资金专户。

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。

六、维修资金是否一次性缴存?以后会不会续缴?

维修资金不是一次性缴存,当业主分户账面房屋专项维修资金余额不足首期缴存额30%时,应当及时续缴。

七、维修资金的利息怎样结算,什么时候开始计息?

当年缴存或者使用的房屋专项维修资金(房屋保修金)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定期存款利率计息,由银行定期结转。

八、开发建设单位所缴保修金的使用范围?

开发建设单位缴存的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。

九、我市是何时加强对专项维修资金管理的?

(一) 为增加房屋专项维修资金管理透明度,我市物业维修基金管理中心在2009年建立了“洛阳房屋维修资金管理系统”,现我市维修资金的归集、管理、使用全部网上办理,同时与银行联网,采取点对点连接,三级账户设置(即:幢、单元、户),实行专户储存、专款专用。

(二) 为确保维修资金使用安全,《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》第三章对维修资金适用范围、项目内容、维修条件都作了详细规定。同时,市住房和城乡建设委员会于2012年5月24日出台了《洛阳市房屋专项维修资金使用规定的通知》,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。

(三) 维修资金管理受市财政和审计部门监督。

十、房屋所有权转让时,因征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?

(一) 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缴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缴维修资金的30%时随房屋所有权同时过户,不足首期缴存额30%的,受让人应按首期缴存标准补齐后办理过户手续。

(二) 房屋灭失的,房屋分户账中结余的房屋专项维修资金返还业主。

十一、什么样的维修项目可以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) 该物业产权人必须缴付首期维修资金;
- (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。

十二、如何申请使用专项维修资金?

(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,由居民委员会或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居民委员会或相关业主组织实施使用方案;

(四) 业主委员会、物业服务企业、居民委员会或相关业主持相关材料向市物业维修基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) 市物业维修基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。洛阳市物业维修基金管理中心:办公室电话:63362906,使用科电话:63280578。

十三、房屋共用部位、共用设施设备发生自然损坏所需修缮费用应如何分摊?

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。

十四、对发生危及房屋安全或严重影响使用功能的哪些项目可以简化使用程序?

发生下列危及房屋安全或严重影响使用功能的情况之一的,经本区域内业主委员会或相关业主共同认定后直接提出房屋维修资金使用申请,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:

- (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) 楼体外墙饰面五分之一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。

十五、哪些资金应当转入房屋专项维修资金滚存使用?

下列资金应当转入房屋专项维修资金滚存使用:

- (一) 房屋专项维修资金的存储利息;
- (二) 利用房屋专项维修资金购买国债的增值收益;
- (三) 利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益,但业主大会另有决定的除外;
- (四) 房屋共用设施设备报废后回收的残值。

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台
注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事

文学

休闲

BBS

教育

户外

娱乐

BBS.LYD.COM.CN