

有人抱怨它“交着易、用着难”，有人久闻其名却从未弄懂……昨日，市房屋专项维修资金申请使用培训班第一期开讲

# 专家支招 教您明了“房屋养老金”



□记者 刘亮 付璇

昨日上午，市房屋专项维修资金申请使用培训班第一期在市住房保障和房产管理局4楼会议室正式开讲，市物业维修基金管理中心负责人对相关政策及申请使用办法进行了详细解读，来自西工区、老城区的100余名物业公司、业主委员会及社区代表到场学习。专家此次开讲，目的就是要掀开房屋专项维修资金的“面纱”，让大家看懂它、读透它、会用它。

## 1 专家解读政策 “学员”现场提问

洛阳晚报记者从市物业维修基金管理中心了解到，从昨日起，市物业维修基金管理中心将陆续进行房屋专项维修资金申请使用培训，对物业公司、社区、业主委员会代表等进行分批集中培训，政策解读、现场答疑等将成为每次培训课上的固定环节。

市物业维修基金管理中心使用监管科负责人表示，房屋专项维修资金的使用，目前主要依据《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》洛政令第118号、《洛阳市房屋专项维修资金使用标准（暂行）》洛建〔2011〕240号、《洛阳市房屋专项维修资金使用规定》洛建〔2012〕284号等文件的相关规定。

## 2 下面的问题 也许您也曾遇到

针对不少人在实际情况中遇到的“疑难杂症”，相关专家在培训课上——给予解答，我们摘选刊登，希望能帮您解开谜团。



**老旧小区中有部分房屋于1997年前交房，续费问题如何解决？**

答：《洛阳市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》于2002年7月出台，在此之前，并无规定要求业主办理房产证时要交存房屋专项维修资金，这也使得我市部分老旧小区业主的房屋专项维修资金的交存情况“参差不齐”。

根据相关规定，从今年1月开始，房子过户时要先交存房屋专项维修资金。如小区使用了房屋专项维修资金，对于没有交存维修资金的业主，业主委员会或物业公司可向其收取本次维修项目的分摊费用。解决未交存业主的续交问题，还要业主委员会、社区等多方努力。



**根据《洛阳市房屋专项维修资金管理办法》洛政令第118号第十九条，发生其所列出的9种危及房屋安全或严重影响使用功能情况之一时，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。这里的“相关业主”具体指谁？**

答：这里的“相关业主”是指此次维修的受益业主。例如，若一栋楼的房顶漏水，该栋楼其他业主在相关申请备案资料公示期内没有提出异议，则只用顶层业主签字。



**小区收费的停车棚要维修，能申请使用房屋专项维修资金吗？**

答：不能。根据相关规定，非经营性的车场才可申请使用。因此，对于不收费的电动车、自行车停车棚，其日常维修、翻新、改造等才属于房屋专项维修资金的使用范围。



**小区里放置消防灭火器的箱子损坏了，能否动用房屋专项维修资金？**

答：可以使用，但因相关单位管理不当而造成的损坏不在其使用范围内。有人认为小区化粪池的清理及楼顶避雷针的检测等也可动用房屋专项维修资金，这种理解是错误的，此类费用均属维护费范畴。



**小区供电、供水等线路损坏，是否可使用房屋专项维修资金？**

答：首先要确定这些共用设施的产权，产权属于小区业主共有的部分则属房屋专项维修资金使用范围。房屋共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工造成损坏，或因管理不到位及人为原因出现受损时应及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。



**“因管理不当造成共用设施、设备损坏不能申请使用”，要如何理解？**

答：例如，有业主因忘记关掉家中的水龙头导致漏水漫至电梯内，造成电梯控制系统损坏，这种情况就要按照“谁损坏、谁承担”的原则处理。如果是物业管理不当造成电梯损坏，也不能申请使用。

8月洛阳商业指数出炉 “开学经济”推动消费

## 扭转颓势 信心更足

□首席记者 张人杰

昨日，由洛阳日报社、洛阳经济社会研究中心、洛阳理工学院经济与工商管理学院联合发布的8月洛阳商业指数正式出炉。总体来看，上个月我市各商圈的客流量较7月略有增加，顾客消费额有所增加，但对商圈服务的满意度下降。

8月，六大商圈客流量较7月总体上升1.4%，这是5月以来的首次上升。上升幅度虽不大，但预示着我市消费已走出淡季的第一步。

8月，顾客在商圈的平均消费额比7月增加了49.9%。在受调查的商圈中，除了宝龙城市广场商圈的顾客平均消费额略有减少，其他商圈的顾客人均消费额比7月都有大幅增加。从空间指数上看，顾客消费额最大的商圈是中央百货商圈，之后依次是万达广场商圈、南昌路丹尼斯商圈、王府井—新都汇商圈、宝龙城市广场商圈和八角楼金街商圈。

中央百货商圈为何能在8月成为“人气王”呢？答案在于“开学经济”。随着市民生活水平的提高，电子辞典、学习机等成为中小学生的“新宠”，而大学生偏爱智能手机等电子产品，记者在位于中央百货商圈的手机及家电卖场看到，各大商家大打“开学牌”，新华书店也不乏学生和家长的踪影。在中央百货商圈一家眼镜店内，销售人员表示，该店在8月迎来了近几个月来的首次销售额增长。

洛阳经济社会研究中心研究员王军虎表示，“开学经济”在商家销售份额中占的比例越来越大，对于不少商家而言，它起到了过渡作用，成为商家开启零售行业“金九银十”的敲门砖。

在被调查的6个商圈中，商家对8月的经营情况总体比较满意，经营信心均显乐观。其中南昌路丹尼斯商圈和王府井—新都汇商圈的商家对自己当月的经营状况及未来经营信心十足。

虽然销售额上去了，但顾客对商圈购物、交通、环境、餐饮、娱乐和休闲方面的服务满意度有所下降。6个商圈中有4个商圈的服务满意度全面下降，仅王府井—新都汇商圈和南昌路丹尼斯商圈的服务满意度为“良好”。

**洛阳晚报 彩钢专栏**

刊登范围：钢构、彩钢、活动房、复合板、彩钢瓦等建筑材料

订版热线：63330377 63330677

**六联彩钢公司**

专营：复合夹芯板、岩棉板、净化板、彩钢瓦、C、Z型钢、楼承板及各种镀锌方管。

设计制作：楼层加顶、活动板房、钢构车间等

总公司：65520276 13343881038  
分公司：62277677 13526990100  
总公司：龙门大道 分公司：310国道钢材城

**洛阳五方屋面建材**

专业生产 采光瓦、合成树脂瓦、防腐瓦

地址：洛阳龙门花园工业园区  
联系电话：18623768511

**洛阳晚报 特产联盟**

刊登范围：土产、特产、特色产品、有机产品、绿色产品等

订版热线：63330377 63330677

**胡杨九千岁 福寿四木王甘枣**

新疆特产著名商标 十一九折优惠

电话：63993765 地址：定鼎北路9号院13号

**新飞散热器 新飞地暖**

十一大酬宾 值得信赖的河南本土品牌

洛阳各大建材市场有售 18622111418

**远航彩钢**

专业生产 岩棉板 净化板 复合板 彩钢瓦 C型钢

设计：制作、安装、维修、加固、彩钢瓦、C型钢、二层办公活动房等

电话：15838833101 62359910  
地址：钢材城富锦路 80885100  
王城大道与310国道口西300米

**圣工钢构**

专业设计、制作、安装、钢结构车间、厂房 有各种复合板、彩钢瓦、C型钢、二层办公活动房等

市区内 免费送货

彩板：13629807977 310国道孙村  
钢构：13783150007 李楼工业园

**学堂香油**

河南著名商标 名牌产品

(0379)64288988 (0379)64930138

**河南华裕黑色作物科技开发有限公司**

CCTV.COM 广告合作伙伴 上央视网看黑色食品

打造中国黑色杂粮食品行业第一品牌 供富硒黑花生、富硒黑小麦、富硒黑玉米、富硒黑苦荞茶等

珠江路天下黑粮店 64628818 13592011789