

社区·物业

“森地杯”社区新闻赛



关于房子“养老金”走出这四个误区



□记者 李岚 特约记者 张玉东

作为房子的“养老金”，房屋专项维修资金使用问题备受关注。房子只要“生病”就能申请“医药费”；如果房子一直“身体健康”，维修资金就成了“死账”……在“房管政策社区行活动”现场，市房管局的工作人员发现，不少市民对房屋专项维修资金的申请、使用等方面存在着误区。

相关链接

如何缴存房屋专项维修资金？

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。办理缴存时应携带的材料有：购房合同原件、购房人身份证原件、房屋专项维修资金缴存通知单原件，若面积有误差，须提交补充协议原件。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。首期缴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造安装成本的5%调整一次。

误区一 房子只要“生病”，就能申请使用房屋专项维修资金

要看“生病”部位是否属于共用部位、共用设施设备。

房屋专项维修资金是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。房屋的共用部位包括房屋的基础、承重结构、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间等；房屋共

用设施设备包括共用的上下水管道、共用水箱、加压水泵、电梯、共用天线、供电干线、共用照明、消防设施、监控设备、住宅区的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

若只有您和家人使用、别人不能使用的“专属设施”坏了，是不能申请房屋专项维修资金的。

如果房屋公共部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工、管理不到位而损坏，或者人为损坏，应及时恢复原状，维修费应由责任人承担。

误区二 房屋专项维修资金不使用就是“死账”，不如不缴

缴存就有利息，按相关标准执行。业主缴存的房屋专项维修资金并不是“死账”，而是按照相关标准计算利息。如果当年缴存或使用了一部分资金，那么存在业主户头的钱将按照银行同期活期存款利率计息；

如果缴存房屋专项维修资金期限已超过一年，结余部分将按照银行一年期的同期定期存款利率计算利息，并由银行定期结转。市物业维修基金管理中心已建立了“洛阳房屋维修资金管

理系统”，房屋专项维修资金实行专户储存、专款专用。业主缴存房屋专项维修资金后，可登录“洛阳市住宅专项维修资金信息网”，凭个人ID号码及密码查询维修资金缴存、利息、使用和余额情况。

误区三 房主变了，房屋专项维修资金不能过户

可以过户，若房子被征迁，房屋专项维修资金账户余额还可退还。

按照规定，如果房屋结余的房屋专项维修资金超过首期应缴额的30%，可以随房屋所有权同时过户，如果不足30%，受让方应按照首期缴存标准补缴后才能办理过户手续。

温馨提醒

房屋专项维修资金过户时须买卖双方到场办理，办理时应携带买卖双方身份证原件、出让方房屋所有权证原件、原业主房屋专项维修资金缴存票据原件、受让方契税完税证原件。

如果您买的房子没有缴存过房屋专项维修资金，转让时，买房者还要持身份证、原业主房屋所有权证、

受让方契税完税证，按每平方米建筑面积缴存首期房屋专项维修资金。

买卖公有住房（房改房）的市民，如果您已经缴存过房屋专项维修资金，需要先办理房屋专项维修资金过户手续，再办理所有权转让手续。如果没有，可以凭“公有住房出售产权界定卡”及其他相关材料直接办理房屋所有权转让手续。

若房屋被征迁，业主房屋专项维修资金账户中的余额还能取出来。您只需要携带购房人身份证原件及复印件、房屋专项维修资金缴存票据原件、房屋灭失证明以及收款单位开户银行账号，就可以到市物业维修基金管理中心办理相关手续。

误区四 维修费用的分摊标准一样，有的业主会吃亏

分为四种情况，可按各自拥有的比例分别承担。

【情况一】属于全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按各自拥有的房屋建筑面积的比例共同承担。

【情况二】属于单幢房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按各自拥有的房屋建筑面积的比例共同承担。

【情况三】属一个单元内业主共有的共用部分、共用设施设备，由单元内的业主按各自拥有的房屋

建筑面积的比例共同承担；属单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该侧房屋业主按各自拥有的房屋建筑面积的比例共同承担。

【情况四】房屋未全部售出的，开发建设单位应按照未售出部分的建筑面积所占比例分摊共用部位、公共设施设备的维修和更新、改造费用。

（线索提供者 杨元伟）

（线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店领取精美礼品一份，联系电话13592565855）

洛阳社区 bbs.lyd.com.cn

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事 文学 摄影 教育 户外 娱乐

BBS.LYD.COM.CN
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55万