

# 房屋“养老金”如何给房子养老？

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

房屋维修基(资)金,相当于房屋的“养老金”,是由业主购房时缴存,住宅共用部位、共用设施设备在超过质保期后出现损坏、故障后需要动用的维修“储备金”。据中国物业管理协会物业维修资金研究专业委员会的不完全统计,自1998年实行《住宅专项维修资金管理暂行办法》至今,全国缴存的房屋维修基金已超1万亿元,但使用率不足1%。

随着进入“中年维修期”和“老年危期”的房屋建筑逐渐增多,维修资金也渐渐供不应求,一些房屋漏水、墙壁剥落、电梯停运急需“治疗费”,但房屋维修基金却像“难产了”一样无法及时拨付,影响了使用效率。记者近日采访了解到,我市不少市民还对这项基金的认识存在盲区,房龄较长的小区普遍缺乏此项基金,已缴房屋维修基金的小区启用此项基金的效率却并不高。

## 修电梯用上房屋“养老金” 亿昇城市花园小区中了鹰城“头彩”

记者从市房产管理中心房屋维修资金管理中心了解到,我市房屋维修基金缴存用户两年前就已突破了7万户,截至去年年初累计归集资金93.1亿元,维修资金覆盖1330万平方米,已为2000多个家庭解决了房屋维修问题。

近日,记者在卫东区亿昇城市花园小区内看到,高楼鳞次栉比,楼宇内电梯等共用设备和设施一应俱全,运行有序。2012年8月,该小区有5栋居民楼获拨49万元维修基金,用于对电梯隐患的消除,成为我市支出首笔房屋专项维修资金的小区。

据该小区7号楼业主王大爷介绍,在2012年2月份的电梯检查中,市质监部门发现7至11号楼电梯专用钢丝绳因日常维护保养不当,磨损较为严重。在小区业主委员会的主持下,经7至11号楼超过2/3业主同意,决定尽快将现有的电梯专用钢丝绳更换为每根直径10毫米、长152米,共40根电梯专用钢丝绳,这笔费用超过3万元。随后,业委会和物业联合向市房屋维修资金管理中心提出了用款申请。

“7月份对电梯维修公司进行招标,8月份房屋专项维修资金就拨下来了,电梯钢丝绳很快就换好了!”王大爷激动地说。

“修个电梯也得公开招标?”针对记者的疑惑,市房产管理中心房屋维修资金管理中心有关人士解释说,按照《平顶山市房屋专项维修资金管理实施细则》的相关规定,维修和更新改造费用在3万元以上的项目,要通过招投标方式选择施工单位。

据了解,亿昇城市花园小区此次使用的房屋专项维修资金共计99327元。

无独有偶。2015年7月,该小区1、2、3号楼的6部电梯因运行时间较长,陆续出现了机械部件损耗、线路老化等诸多问题,已影响到了电梯的安全可靠性和乘坐电梯人员的人身安全。小区业委会征求大多数业主同意后,向市房管中心房屋维修资金管理中心提出了使用房屋专项维修资金对电梯进行大修的申请。维修项目招标结束后,房屋维修基金很快拨付了下来。据市房产管理中心房屋维修资金管理中心工作人员介绍,除了维修电梯外,小区监控、道路、文体器材的维修都可以申请使用房屋专项维修资金。根据



新城区一居民住宅楼远景

《住宅专项维修资金管理暂行办法》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,应当及时续交。

## 房屋“养老金”可在线查 房屋过户时也要“陪嫁”过去

记者身边有不少人对房屋维修基金的缴存情况并不了解,尽管他们都在购房时缴存过这部分钱,其中有人竟将物业费、房屋维修基金混同,还有人认为物业对小区共有部分和设施进行日常维修时动用了房屋维修基金。

实际上,房屋维修基金的查询很方便。记者登录市房产管理中心网站,进入房屋维修资金查询功能,输入小区名称、业主姓名、证件类型和证件号码后,查询到了房屋楼号、房号以及该套房屋每笔房屋维修资金的缴存和支出情况。另据了解,如果物业公司想要查询这部分基金的缴存情况,则需要到市房产管理中心让工作人员查询。

“及时掌握自住房屋的‘养老金’信息很有必要。”据市房产管理中心有关人士介绍,曾有一些开发建设单位代收房屋维修资金,存在资金滞留、挪用风险。对此,业主在网上查询时如发现没有查到房屋维修资金的相关信息,可及时向该中心反映。

房屋所有权转让过户时,房屋维修基金也得同时过户。据市房产管理中心房屋维修资金管理中心有关人士介绍,根据《住宅专项维修资金管理暂行办法》的规定,房屋所有权转让时,业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明,该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

## 房屋“养老金”该咋用? 看看我市《使用目录》有啥规定

随着我市住宅共用部位、共用设施设备超出正常的质保期,专项

维修资金的使用进入常态化,市房产管理中心于两年前出台了《平顶山市区住宅专项维修资金使用目录》。

记者查询到,《使用目录》对两大类、4大项、45小项的专项维修资金使用范围进行了明确界定,对使用专项维修资金的一般程序、应急程序均进行了细化规范,并对不得列支专项维修资金的使用项目进行了再次重申。

根据《使用目录》,专项维修资金的申请主体为业主委员会或物业服务企业。申请时要提供“维修和更新、改造方案”及维修预算、“业主大会或相关业主书面确认证明”“维修和更新、改造公示证明”等申报材料,市房产管理中心房屋维修资金管理中心在收件后3个工作日内作出决定。

申请资金时,单项申请使用专项维修资金数额在3万元以上或单次申请使用专项维修资金数额在5万元以上的,要采取公开招标方式选聘施工单位。达不到公开招标数额标准的,采用邀请招标方式选聘施工单位。市物业管理中心会同项目所在地的建设部门负责对招标投标活动实施监督。

工程竣工后,物业企业要组织业主代表、业主委员会、施工单位、监理单位对工程进行验收,签署“维修和更新、改造工程验收报告”并进行7天以上的公示。市房产管理中心房屋维修资金管理中心在受理资金使用申请之日起5个工作日内将维修和更新、改造工程款通知专户管理银行划转到施工单位,按照相关业主所占建筑面积的比例制定“维修和更新、改造工程决算费用分摊清册”,按分摊清册从相关业主个人账户中扣减费用。

《使用目录》特别提到,遇到发生危及房屋使用的人身财产安全的紧急情况时,须立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修的,可以不经过2/3业主表决同意和公开招标程序,由业主委员会、物业服务企业直接向项目所在地的建设部门报告应急使用专项维修资金。没有业主委员会、物业服务企业的,由社区居民委员会向项目所在地的建

设部门提出代修申请。

天意花园小区就是我市第一例应急使用维修基金的小区,当时拨付了25万元。据该小区一名业主介绍,两年前,小区4号楼楼顶不时会有脱落的水泥块,街道和社区召开联席会议,商讨解决方案后,经过卫东区房屋安全指挥部办公室申请,市房屋应急救援中心出具了鉴定意见,认定其属于应急维修范畴,物业企业可以启动应急申请维修基金对此进行维修。“就这样,4月1日提出申请,4月7日施工单位开始进行施工维修,5月18日施工完毕,120多户居民头上的这个‘定时炸弹’终于解除了。”

## 申请麻烦补建困难 房屋“养老金”也有软肋

但是对于一些小产权住宅和房龄较长又未缴存房屋“养老金”的老旧小区来说,住宅共用部分和设施一旦过了质保期,就面临不少麻烦。

去年底,家住市区曙光街18号院的郑女士致电晚报热线,称她家7楼住户在楼顶安了门并且上锁,楼下住户无法到达楼顶平台。记者现场了解到,郑女士家原来安装的是太阳能热水器,一个月前7楼住户说楼顶漏水需要重新做防水,让她把安装在楼顶的太阳能拆了。当时的新华区曙光街街道曙光北社区负责人告诉记者,因为这是老旧小区,也没有缴房屋维修基金,所以顶楼住户出现漏水的情况后只能自己掏钱维修,“但是楼下住户也应该理解这样的行为,毕竟顶楼住户维修一次花了1万多元的费用,他这样做是为了避免今后再次维修”。

记者从市房管中心了解到,目前,对于此前未缴房屋维修基金

的老旧小区,我市还未施行为其补建房屋维修基金的措施。

对此,该小区物业工作人员马女士表示,小区住宅房龄大多已超8年,但因为无房产证,业主们缴存

的房屋维修基金无法使用。“我们小区还没启用过这部分基金,万一小区共用部分和设施在质保期外出了问题,只有业主自己想办法了。”

新城区蓝湾新城小区物业人员则认为,房屋维修基金启用比较麻烦。“16号楼的单元门坏了,无法修了,过了质保期,想启用业主此前缴存的房屋维修基金。但是一了解,程序比较繁琐,既要经过利害关系2/3业主(业主数量和建筑专有部分面积均超过2/3)同意,还需一定时间的公示,再加上现场查看和电话核实业主情况,整个流程时间较长。”由于小区业委会一直未成立,业主们自己也不愿承担费用,该小区物业目前只得垫资购买了新门。

## “他山之石”可以借鉴 房屋“养老金”的使用潜力有待挖掘

记者查询到,上海早在上世纪末就开始归集、管理住宅维修资金,截至目前,上海维修资金使用率为86%,高于全国平均水平,这源于上海市在管理住宅维修资金方面的制度创新。在建立维修资金制度时,上海就确立了业主大会自我管理的原则。即在业主大会成立前,维修资金由市区两级房管部门代为管理,资金存放于专户管理银行开立的维修资金代管专户中,按幢立账,按户核算;业主大会成立后,维修资金本息全部划入业主大会银行账户,按照专户储存、专款专用、业主决策、自我管理、政府指导监督的原则管理维修资金。

上海在健全政策法规基础上,还建立了一个统一的信息平台,同时将全市20多个涉及维修资金的相关法规规章设计进平台流程,并且与银行实时联动,实现了从维修资金首期归集到维修资金使用全过程实时监控和信息公开。

“我认为,房屋维修基金的申请程序和使用方式应该借鉴外地的先进经验,扩大使用范围。比如,老旧小区加装电梯也可以利用。总之,不能让大量的资金‘睡大觉’,造成业主的资金浪费。”我市一位业主如是说。