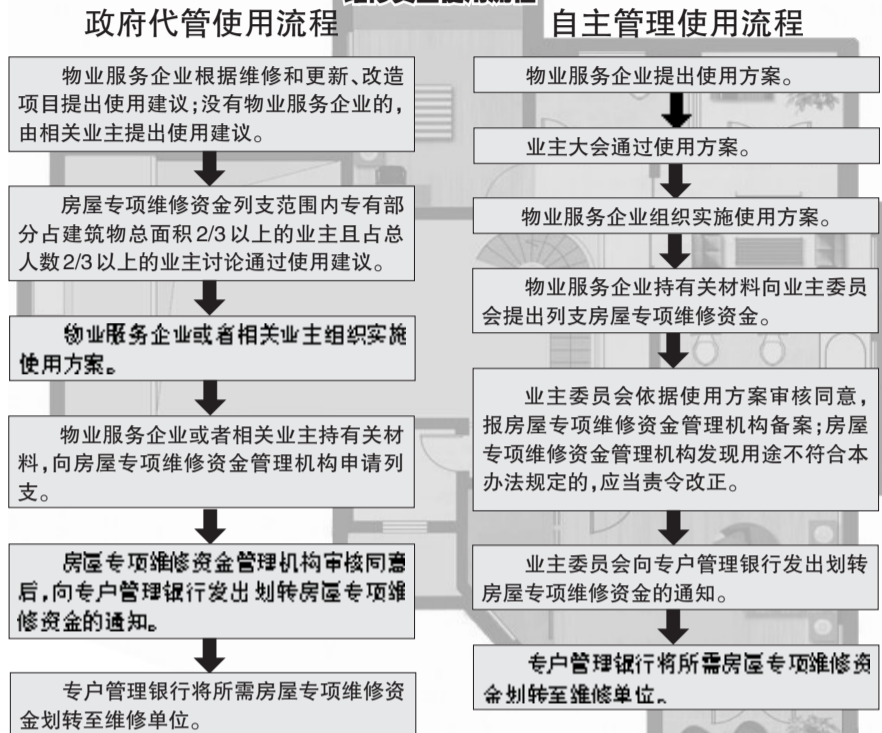


## 《郑州市房屋专项维修资金管理办法》征求意见

## 不缴维修资金不能领新房钥匙

缴费标准没变:有电梯的每平方米65元,没电梯的每平方米35元

## 维修资金使用流程



## 四项费用不得从维修资金中列支

依法应当由建设单位或者施工单位承担的  
房屋共用部位、共用设施设备维修和改造费用。  
依法应当由相关单位承担的供水、供电、  
供气、供热、通信、有线电视等管线和设施设  
备的维修、养护费用。

应当由当事人承担的因人为损坏房屋共  
用部位、共用设施设备所需的修复费用。  
根据物业服务合同约定,应当由物业服  
务企业承担的房屋共用部位、共用设施设  
备的维修和养护费用。

昨日,市政府法制局公布了《郑州市房屋专项维修资金管理办法(征求意见稿)》(以下简称“办法”),征求公众意见。这次新办法的出台,对原有政策进行了多方面的修改与补充。我市房屋维修基金从2003年开始收取,目前共有10多亿元,但每年支出仅几千万。该政策通过后,维修资金使用会更透明、规范,使用率也将大大提高。

晚报记者 孙娟 胡审兵

## 政策之解读

## 名称改变:“基金”变“资金”

新办法中,“维修基金”名称变为“维修资金”。对此,市物业维修基金管理中心负责人任振祥解释,一般来说,基金不能使用本金,只能使用增值部分,而资金不但可以动用本金也可以动用所产生的增值收益。新办法规定,维修资金的定期利息、投资国债的增值收益、住宅共用部位和设备经营收益以及共用设施设备报废后回收的残值等资金均纳入住宅专项维修资金滚存使用,减轻了业主的负担。

**缴存办法:**无电梯住房每平方米35元,带电梯住房每平方米65元

房屋专项维修资金应缴纳多少钱?新办法规定,首期房屋专项维修资金应这样缴存:购买无电梯房屋的,业主按建筑面积每平方米35元缴存;购买有电梯房屋的,业主按建筑面积每平方米65元缴存;公有住房出售,售房单位按售房款的30%从售房款中提取。

缴存标准以后还变动吗?任振祥表示,肯定不是一成不变的。今后将根据我市房屋建筑安装工程每平方米造价,适时调整并公布首期房屋专项维修资金的缴存标准。

多层别墅的维修费用和多层住宅的费用差不多,所以新办法删除了对购买别墅如何缴纳维修资金的规定。

**缴存时间:**交房之前缴费,业主不缴维修资金不能领房

维修资金缴存时间也发生了变化。新办法规定,业主未存首期房屋专项维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付购买人。如果开发商未按规定将房屋交付购房人的,责令限期改正,逾期不改正的,开发商将被处以3万元以下罚款。

**缴存方式:**开发商可代收,业主也可自行缴到银行

过去,房屋维修资金都是委托开发商或业主委员会收。除可以委托开发商外,新办法中还增加了业主可以自行缴纳。业主应当在房屋交付使用前,将房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。委托开发建设单位代缴的,开发单位应当自收到维修资金30日内存入专户。尚未售出的房屋,由开发建设单位在办理房屋所有权初始登记时代缴这部分房屋的专项

## 政策之处罚

## 执行:业主不分摊维修费可被起诉

新办法规定,房屋共用部位和共用设施设备出现紧急情况,不及时维修将危害业主利益和房屋安全时,业主委员会或房屋专项维修资金管理机构可以先行组织实施维修。

业主未按规定或业主大会的决议续缴、补缴维修资金的,或者拒不分摊维修和更新改造费用的,业主委员会或者利益相关人可以向人民法院提起诉讼。

## 罚则更严厉:擅自挪用最高罚2倍

新办法规定,若发生挪用房屋专项维修资金的情况,应由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门负责追回,并没收违法所得,还可并处挪用金额最高2倍的罚款。挪用行为构成犯罪的,要依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。情节严重的,除了按照前款规定予以处罚外,物业服务企业可被吊销资质证书。

维修资金;公有住房的售房单位应当自收到售房款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。维修资金应当在所在地委托商业银行作为房屋专项维修资金专户管理银行,并开立房屋专项维修资金专户。这样一来,不管业主委员会、物业公司如何更换,维修资金不会跟着走,提高了维修资金的安全性。

**管理方式:**业主可自主管理,也可委托政府管理

维修资金如何使用?新办法规定,专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式。实行业主自主管理的,应召开业主大会,经该物业管理区域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以上的业主同意,由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的,其专项维修资金由房屋专项维修资金管理机构代为统一管理。

为防止维修资金挪用、滥用,即使是业主自主管理维修资金的,在使用时,仍然要接受市物业维修基金管理中心监督。

## 续筹标准:资金基数降至30%再续筹

旧办法规定,维修基金余额不足首批总额的50%时,经业主大会决定,可以续筹维修基金。新办法规定,不足首次归集额的30%时,业委会应提议续筹。

**如何查询:**已开发了维修资金语音查询系统,即将投入使用

提起维修资金,很多市民可能不知道缴的数额到底有多少。对此,新办法规定,建立房屋专项维修资金查询制度,定期公布房屋专项维修资金的缴存、使用情况,并随时接受业主和有关部门的查询。业主和有关单位对公布的情况有异议的,可以要求复核。

据介绍,维修资金语音查询系统已开发完毕,正式投入使用时会对外公布。

## 维修施工:维修房屋超过10万元可招标

新办法称,单次维修费用标的达到10万元以上,或者单次维修费用不足10万元但占相关业主房屋专项维修资金账面余额超过10%的,应当通过招投标方式选定维修施工单位。

未售出房屋,由开发建设单位或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。不分摊维修和更新、改造费用的,责令限期改正;逾期不改正的,处以1万元以下罚款。

若房管部门、房屋专项维修资金管理机构、财政部门未经2/3业主同意,利用资金投资国债的可给予处分;造成损失的,依法赔偿;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 有意见,尽管提

传真:0371-67446680  
电子信箱:zfzg@zhengzhou.gov.cn  
地址:郑州市中原西路233号市政府法制局法规处  
邮编:450006  
11月26日前反馈到法制局

HUIFA MEDICINE

每月的1-5日、11-15日  
21-25日为会员日、会员日内  
惠发医药各门店将有100个老百姓  
常用的药品以惊爆价销售,同时  
6000种商品8.8折优惠,还有  
大礼相送!

## 活动期间:

- (1)新老会员持卡进店就送常用药品:创可贴5片或者银翘片2袋。(每卡每天限用1次)
- (2)活动期间免费测血压、免费做牵引、免费煎中药、桐柏路中原医疗器械城还将免费检测听力。
- (3)活动期间免费加工制作“老少皆宜”的健康之品一固元膏,该配方出自“健康教母”一著名中医中药工作者马悦凌的气血养生配方,“惠发用药全部选用上好的地道药材,我公司将抽出中医世家,从医40年的中医工作者亲自加工制作。惠发的宗旨是:“让您买的放心,用的安心!”
- (4)100种百姓常用药品将以惊爆的超低价格回报新老顾客。(每人每天限购5盒)
- (5)会员活动日内,有500种商品享受特惠价;近6000种商品8.8折优惠。
- (6)活动日内凭68元购物小票可免费办理本公司龙凤卡一张(惊爆价产品除外)
- (7)清理家庭过期药品,到惠发医药各门店参加白云山药厂换药活动。
- (8)活动期间凡单次消费满30元,凭购物小票送红薯三斤;满50元送高钙片一瓶。
- (9)活动日内到中部地区规模最大、品种最全的中原医疗器械城购买家用保健器材、康复理疗器械、乡镇医院门诊全科设备、残疾人用具、齿科材料等3000品种享受8.8折优惠。

●中原医疗器械城 电话:68885333  
地址:桐柏南路9号/乘坐58、55、201路公交车到桐柏路汝河路交叉口下  
●紫荆山店 电话:66814438  
地址:紫荆山南路/乘坐62、38、86、219、13路公交车到二里岗南街站下  
●交通路店 电话:68730384  
地址:交通路156号/乘坐210、55、20、57、47、4、60路公交车到大学路淮河路交叉口东200米  
●桐柏路店 电话:68983555  
地址:桐柏南路9号/乘坐58、55、201路公交车到桐柏路汝河路交叉口下  
●大学路店 电话:67101880-8000  
地址:大学路54号/乘坐T101、101、9、35、4、T4、66、82路公交车到医学院下(医学院对面)