

全国5000亿元住宅维修资金真在“沉睡”吗？ 住宅维修资金去哪儿了？



郑州晚报记者 马健 图

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办法至今,我国收缴的维修资金在5000亿元左右。近年来,随着许多建筑逐渐进入“中年维修期”和“老年危房期”,急需启用维修资金。但这笔钱因申请手续繁琐、过程艰难,被称为“沉睡”的资金。不过,记者近期追踪这笔钱的流向发现,实际上,这笔巨款并没有真正“沉睡”,它们不仅通过“钱生钱”悄然增加,而且部分还沦为某些利益部门的“生财工具”。

据新华社电

明存“活期”暗存“定期” 数百万元利差被私吞

住宅专项维修资金是业主在购房时需强制缴纳的。根据规定,维修金是当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%~8%。如此庞大的一笔钱本应取之于民用之于民,可越来越多的业主发现,资金交由政府部门代管后,往往石沉大海,不知所终。

南京市江宁区恒安嘉园1088户家庭2006年入住,共缴维修资金1097万元。很多居民困惑,这笔一直由区住建局代管的钱在这些年共产生多少利息?几番交涉,区住建局答复:小区居民拥有活期利息35.7万元。

但小区业委会副主任的李军红在为小区办理“活转定”时却了解到,从2006年开始,江宁区住建局就已将这笔钱转为1年期定期存款,但支付到业主个人账户的却是“活期”利息。这笔钱至少产生了329万元的利息,其中包括293.5万元“1年定期”利息。“多次追问,住建局的人私下告诉我,这293.5万元,业主没有资格用。”

江宁区住建局有关负责人称,定期与活期的“利差”客观存在,早先确实没有向业主公布,但去年已向业主代表提供相关材料。利息一部分上缴财政,另一部分则用于办公经费的支出。“按2008年以前的地方相关规定,代管单位每年可以从增值收益中提取2%左右的管理费用,现在已停止提取。”

“即使按‘2%’计算管理费,需要293.5万元吗?”部分小区业主质疑:代管部门以收管理费为由偷存定期,侵犯了业主的知情权。

“存定期产生的利息还在业主账户上。”区住建局相关负责人称不存在挪用。“数字还显示在公共账户上,但住建局从未明确这笔利息属于业主,甚至私下说这笔钱业主已不可能要回去。”业主们想不通。记者就此事咨询南京市住建委时,相关负责人还没听完记者的话就表示,当前维修资金问题太敏感,相关信息无法公布。

无独有偶,在维修资金问题引发关注后,北京、上海、广东等多个城市的不少小区,都有业主代表向代管部门申请查询资金账户情况。但是,想摸清这些住房“养老金”实际产生了多少利息困难重重。

维修资金变身“寻租工具”

按国家相关规定,为确保安全,代管部门处理维修资金只有两种方式:存银行或买国债。但对这样一大笔多年后才会启用的资金,代管部门既不愿去买国债,也不愿去存利率较高的定期存款,而是普遍选择了利息最低的“活期存款”。

“对银行来说,当然欢迎活期存款。既可少付利息,又能随时调动大笔资金。”有熟悉银行业务的内部人士称,“代管单位并不糊涂,因为维修资金是各大银行争抢的对象,可利用手中的选择权从中渔利。有代管单位将多数钱存在小银行,因为相对于其他商业银行,小银行的利息和吸储还比例比较高。”

这位业内人士直言:“维修资金背

后有着庞大的利益链条,开发商、银行、证券公司、有关部门……谁都想分一杯羹,维修资金通过各种方式沦为某些利益集团的‘自动提款机’。”

——炒股。2009年,因挪用公款、受贿两罪,北京住房资金管理中心矿务局分中心原主任范子林被法院一审判处有期徒刑16年。据查,范子林伙同下属先后挪用400万元维修资金,借给证券公司炒股,盈利23万元。庭审时,范子林辩称“自己是在为单位创收”。

——挪用。2013年,南京江宁区百家湖花园小区业委会在办理维修资金“活转定”手续时发现,有233户的维修资金被开发商挪用,无法在住建局信息系统找到缴纳记录。最终,开

发商承认收了166户的维修资金但未上缴房产部门,并补缴233万元维修资金。

——委托理财。2009年,浙江宁波市住房资金管理中心的两名官员被当地检察院以涉嫌受贿罪、玩忽职守罪起诉。据查,该管理中心与天一证券擅自挪用协议到期的两亿多元国债,继续进行“国债回购”。2008年,天一证券宣告破产,2.06亿元维修资金本金全部损失。

“我国的维修资金缺乏管理和运作,监管不到位的问题十分严重。”佛山市政协委员李建丽说,长期以来,这些巨额资金的管理、使用不透明,财政和审计部门缺乏监督,易成为一些部门和个人的寻租工具。

清理与公开迫在眉睫

近年来,北京、上海、江苏、浙江、广东等地,频频掀起业主要求自主管理维修资金的热潮。如从今年开始,长沙、深圳等城市计划由业委会自行管理维修资金的试点;在南京江宁区,一年来已有20个小区先后成立业委会,并成功实现了“活期转定期”,将利息的支配权掌握在了业主手中。

尽管如此,许多小区在申请自主管理维修资金的过程中仍遭遇到各种障碍。

“恒安嘉园小区为了申请维修资金二级账户,以实现业主自身的监管,需上报申请材料多达16项,还要多次召开业主大会以取得三分之二业主同意,耗时足足一年半。”李军红说。

李建丽说:“活期存款与5年定期存款差距10倍以上,不同银行的利率也不同。通过科学配比,是可以产生较大收益的。不过,这种方式,既可

能对住户有利,也有可能滋生腐败,因此,针对维修资金应引入年度审计管理。”

许多专家认为,建设部门与财政部门既是资金的代管部门,又是监督部门,集运动员与裁判员于一身,在管理机制上存在巨大漏洞。

“行政过度干预阻碍了业主自主管理,政府部门应尊重业主自治,弱化行政干预,简化程序,让投资方式多样化。”中国政法大学教授刘智慧说,我国现行的《住宅专项维修资金管理办法》仅为部门规章,未能上升为行政法规,缺乏强制性和约束力,在法律效力、执行主体、执行程序等方面均存在缺陷。

“设定维修资金管理办法的初衷是为了保护业主利益,但在现实运行中反而成了阻碍资金申请使用的程序。”陈小成也认为,人大应尽快针对

维修资金制度进行立法,把维修资金的管理权限交还其真正的主人——业主。“现有的维修资金管理制度急需改革,不妨学习国外做法——交由专业第三方基金会打理,政府只需制定好规则,当好监督者即可。”

专家认为,如仍选择由政府统一管理资金方式,就需改革现有制度,解决简化程序、降低门槛、保值增值、完善问责机制等问题。

“维修资金管理不规范,管理模式不统一,资金使用不够公开透明,甚至存在挪用情况,制约了资金作用的充分发挥,侵害了资金所有人的合法权益。”住建部房地产市场监管司副司长王玉平公开表示,“在建立健全各项制度的同时要抓好维修资金的清理工作,坚决查处挪用行为,追缴挪用资金,维护资金所有人的合法权益。”