

房屋养老金遭遇“动力不足” 程序复杂动用难



物业专项维修资金俗称“房屋养老金”“大修资金”，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

近日，新疆维吾尔自治区人民政府法制办公室会同自治区住房和城乡建设厅举行了《新疆维吾尔自治区物业管理条例(草案)》立法听证会。听证会上，住宅专项维修资金的交存、使用以及紧急状况下维修资金如何使用等问题，成为与会人士关注的焦点之一。

一字之差大不同

新疆乌鲁木齐市西山路雅山新天地小区竣工近8年，不少外墙已经有些斑驳，业主李明起了用“维修基金”粉刷墙面的想法。

然而，李明的提议虽然得到不少业主支持，却被物业公司以不够条件为由拒绝。他很不解，“基金”放在那里也没人用，为何又不让我们用？

对此，小区物业工作人员王刚介绍，“基金”具有公益含意，一般归政府或慈善机构统筹。中国住宅专项维修资金制度开始于1999年，原建设部、财政部当时发布了《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》，2008年，该办法更名为《住宅专项维修资金管理办法》，维修基金已更名为维修资金。

一字之差，差别很大。据介绍，在维修基金那个年代，确实有部分小区将这部分钱用于一般性维修项目，效果不好。尽管维修基金早已改为维修资金，但很多像李明这样的业主还是对维修资金产生误解，认为绿化、美化楼宇外立面、更换自家玻璃等都可以使用这笔费用。

其实，根据《住宅专项维修资金管理办法》规定，资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。这可以理解，当住宅楼各项公共设施保修期满后，发生影响到生活的损坏时，业主才能支用维修资金。

“在缴纳维修资金后，乌鲁木齐市房产局维修资金监管办公室会在银行专户给每位业主分户建账，并用短信提示金额变动，每年会根据维修资金利息综合收益为业主分红。维修资金所有权是业主的，政府只有监管权，无权动用任何一分钱，实质上它是一笔‘个人存款’，是自家房子保修期满后共用部位共用设施设备的‘养老金’。”王刚说，部分业主申请支用资金碰壁后心生不快，可物业也是为业主考虑，在房子较新时就将这笔钱用掉，那么数十年后房屋严重老化损坏时又该怎么办？

程序复杂动用难

家住乌鲁木齐市天山花园小区的刘女士现在十分苦恼，原因就是她住在顶楼。2001年，刘女士和爱人购买了一套顶层住宅，随着时间推移，房屋屋顶逐渐出现反潮墙皮脱落现象。刘女士自己联系工人对房屋进行了外墙保温处理，但是情况并没有好转。从2013年开始，家里的客厅、卧室、餐厅开始出现了多

处渗漏现象，每逢春季积雪融化时，渗漏就更加严重，包括屋顶甚至墙面也出现了大面积的渗漏水、表皮脱落现象。

经过多次反映，2015年7月，物业公司终于将刘女士家屋顶防水维修纳入当年维修整体计划中，并按照实地查看的情况，对刘女士家屋顶的几处渗漏点进行了堵漏维修，暂时遏制了渗漏现象。可是好景不长，2016年春节前后，刘女士家屋顶原来的渗漏点周围再次开始大面积的渗漏水，房顶表皮脱落愈加厉害，严重影响刘女士一家的日常生活。

无奈之下，刘女士再次找到物业公司，请求动用物业专项维修资金，彻底对屋顶重新做防水处理。对此，物业公司答复称，目前小区内比刘女士家渗漏情况严重的还有不少，动用维修资金要向乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室申报获得批准后才能进行。而且，根据规定，进行屋顶整体重新防水处理，必须满足两个“三分之二以上”的条件，即须经使用范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主，且占总人数三分之二以上的业主同意。

刘女士说，这样一来，我得找到整栋楼的业主，还必须征得他们中大多数人的同意，才有可能动用维修资金。一来找到所有业主有困难，二来即使找到业主，同意人数达不到三分之二，还是不行。

曾成功帮业主申请下来“大修资金”的新疆建化物业公司员工贾康(化名)告诉记者，他作为一名老“物业人”，深知申请的不易，“动用维修资金不但需要物业公司前期拟定维修资金使用方案，公示后还需要征求相关受益业主三分之二以上同意才行，经监管部门现场勘察属实后，整体维修项目还需公开招标选择施工单位，竣工验收完毕后由监管部门将维修资金直接划拨至施工单位”。

贾康说，维修资金申请的最大难点，是需要三分之二以上相关业主表决同意和业主分户账上有足够的钱，因此必须做好每位业主的工作，将政策解释到位，以免拖延动用资金申请时间，延误维修时机。

国家住建部办公厅、财政部办公厅《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》中，提到应明确维修资金的使用范围和目标重点，优化业主表决规则，探索建立老旧小区和电梯更新改造多方

资金筹措机制等。

目前，乌鲁木齐市住宅专项维修资金总量日益增大，但随着商品房住宅小区房龄逐步增长，共用部位、共用设施设备自然老化、自然损坏的程度日益加重，维修资金的使用已较集中。

针对维修资金使用业主表决难等问题，乌市物业专项维修资金监管办公室也创新了一些模式，比如物业公司申请支用维修资金，在征求业主意见时，有书面签字、刷业主身份证、网络投票3种表决方式。提高维修资金使用效率，及时使用维修资金更好地服务于业主，在政府积极创新的同时，专家也呼吁业主能够更多地参与到家园共建中来，加快相关程序的审批工作。

续交费成为难题

采访期间，记者遇到了刚刚利用维修资金完成房屋翻修的乌鲁木齐宏汇花园家琳物业办公室主任曹振森。不久前，该小区审批动用了210万元维修资金，对楼顶层面防水和小区下水道进行全面翻修，然而部分业主账户内维修资金不足，最终物业公司只好垫付近两百户业主应分摊的共3万余元维修费用。

“房子修好大家高兴，但公司垫付的钱难要回。”曹振森说，小区6号楼，两年前支用过一次维修资金，今年维修资金最少的业主只剩1角9分钱，而每位受益业主必须按自己房屋拥有的建筑面积分摊维修费用，维修费用不足部分需业主现金支付，很多业主不理解、不配合。

据了解，乌鲁木齐市2003年至今维修资金使用划拨达1.42亿元，使用率为2.69%，虽然使用率总体很低，不过已经出现逐年快速上涨的趋势。据统计，乌市2015年维修资金使用划拨3072.83万元，划拨金额与2014年相比增加49.59%。

乌市房产局维修资金监管办审核科科长马莉娅表示，“大修资金”使用率看似很低，其实是一道没有可比性的“数学题”。不少老旧小区业主买房时价格低，缴纳的维修资金就少，使用几次后，目前账户内维修资金使用率近100%，而新业主的房屋保修期未届满或还未达到大修年限，使用率为零。

据介绍，《住宅专项维修资金管理办法》中规定，住宅共用部位、共用设施设备的维修更新改造费用，由相关业主按照各自拥有的建筑面积的比例分摊。使用后，维修资金余额不足首期交存额的30%的，应当及时续交。

“现在最大的难题是维修资金的续交问题。”马莉娅说，楼房的维修问题贯穿房屋的整个寿命期，尤其是房屋“老年阶段”，房屋保修期满后需要维修的共用部位共用设施设备会更多，大修花费的钱也会更多，维修资金不足或用完后也将会给物业管理产生更多不必要的纠纷和麻烦，希望业主能正视这一问题，把有限的维修资金都能用到刀刃上。

对于维修资金余额不足该如何启动、由谁牵头收取续交费用等相关问题，目前我国很多省市都还在摸索阶段，这才是真正的难题。

买房要注意的五个小细节 教你如何了解你的卖家



现在买房尤其买二手房时，大家最担心的事情其实是碰到一个假卖家，买了一套不是卖家本人的房子上当受骗。在买房时，哪怕再正规的中介，也不能完全掌握每一个房主信息的绝对真实性，也不可能去逐一核实房主身份。即使在看房初期卖家曾出示过房本，也要对其真伪进行辨别，所以在整个买房过程中购房者一直是很忐忑的。为了避免碰到假卖家的这种情况发生，除了在交易费用和手续上走正规流程之外，一定要去把握卖家的个人信息。这里给大家分享几个小细节。

第一，一定在签署合同之前详细了解房源情况。例如房子之前的购买时间、房主卖房的原因、房主对小区的了解程度、房主和周边邻居相处情况如何、房子的居住状态以及一直自住还是在出租等。根据这些细节问题，会对房主的一些信息有所了解。

第二，交定金之前一定要仔细查看房主的基本信息。包括房主个人信息，身份证、房产证、户口簿、原始的购房合同、各种税费发票原件、结婚证等。

第三，就是看房屋的产权状态。房屋的产权状态是购买二手房的前提和基础，只有卖方拥有完全的所有权时，才能保证交易的合法性。

第四，如果卖方是夫妻双方或者多人，一定要征求共有权人的同意，或出具同意出售的书面证明。在此之后这套房子的后续手续才是有效的，能够进行正常买卖，否则合同会按无效处理。

第五，买二手房还有一点需要注意的就是要看房屋的现有状态。若是购买时房子还处于出租状态，租房人的租赁期限尚未到期，大家一定要注意“买卖不破租赁”的规定，租客也有权要求买房人继续履行原有的租赁合同。这会导致您买了房子后不能即时入住，给您买房带来一定的影响。

这种时候选择一个正规的中介公司更能体现中介费花的物有所值。一般正规的中介公司在交易过程中会对可能存在的风险有所规避，但是小的中介公司则不能做这方面的保证。另外在您与卖家沟通时，第一次见面的主观印象也能帮您判断卖家情况。通过卖家的语气也可以把握未来在房屋交易的过程中是否还有商讨的余地。有些急于出手的二手房卖家在您交流过程中通过神态和语气都能看出来。当然碰到一个不容易沟通的房主并不意味着房子品质不好，只是可能在价格上不容易给出进一步的优惠。我认为碰到一个好的卖家意味着买二手房已经成功了1/3，所以在您挑选房源的时候，不能忽视对卖家的把握。

房东借租赁旺季报高价

“去年的租金是7500元，今年房东一下子要涨到9000元，还说邻居都报到1万元了。”最近，在西单附近租房的吴女士在租金续交时意外遭遇房东跳涨，一时有些接受不了。据了解，租赁旺季即将来临，一些房东因房价上涨而调高了租金预期。

租金跳涨看房人心慌

为了孩子上学，吴女士一家一直在西单附近租房。因为觉得房子还可以，和房东处得也还不错，从2011年开始，就一直没换过。按照之前的商定，合同一年一签，每年续签时，房东会随行就市地上调一些租金。“房东会了解周边行情后，给我一个报价，我也会打听一下，觉得差不多就续签了。她省心，我也省心。”吴女士介绍。

在吴女士的记忆中，往年房东的报价都会比市场价格便宜一些，一年也就涨个300元左右。所以，今年眼见快该续签了，她也没着急。但当房东和她说，今年的房租要涨到9000元时，她有些急了，因为这等于一年涨了1500元。

“房东说，去年同一小区，像他家这样80多平方米的房子，租金就8000元了，今年已涨到9500元到1万元了。她报9000元，在同类型中，还算是低的。”

房东心理预期已高过真实价值

“涨1500元，好像没那么邪乎，但涨个500元到1000元还是有的。您要想租7500元这个价位，也不是没有，就是需要等。”区域内一家中介的房产经纪人这样对吴女士说。

之后，吴女士看了周边几套房子。“像我现在租的80多平方米小三居，确实没有7500元这个价位了。听中介说，这轮租金上涨是从春节后开始的，三四月份，房价涨了之后，有些房东心理不平衡了，觉得租金价格低，纷纷报高价，但也没涨到1万元那么高。报1万元的，都是豪华装修或想卖又没想好的。”

经纪人告诉吴女士，房东之间都是相互比着的，你涨我也要涨。“西单这地段，商场多、学校多，离金融街又近，不缺租客，就这么涨起来了。”

