

细读住宅专项维修资金使用范围

我市《住宅专项维修资金使用暂行办法》自5月1日实施以来，受到了广大市民的高度关注。近期，不少市民提出疑问：住宅专项维修资金用在哪里？申请程序怎样？如何进行维修工程管理？费用如何分摊与结算？本报从今天起，陆续推出对《住宅专项维修资金使用暂行办法》的深入解读，敬请关注。

5月8日，市民王女士咨询，“前几天下雨，家里屋顶发生漏水现象，这种情况能不能使用住宅专项维修资金进行维修？”

维修资金都存在哪里？房子越住年岁越长了，一旦发生这样影响日常生活的麻烦事，这笔“养老金”能不能保证随用随取？为此，记者采访了市房管局相关负责人，就住房专项维修资金如何使用进行解答。

目前，许多人对住宅专项维修资金的认识存在误区，认为只要是住房出现问题，就可以使用这笔资金。实际上，根据《住宅专项维修资金使用暂行办法》规定，住宅专项维修资金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。住宅共用部位，是根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位，一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。住宅共用设施设备，则是由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、

照明、消防设施、安防设施、绿地、道路、路灯、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。生活中，但凡涉及到需要电梯维修、屋顶防漏这样的要紧事儿，只要符合条件，把它申请下来，问题就能迎刃而解，房屋公共部位和共用设施设备的维修将不再是让市民棘手的问题。四种情况不能申请使用资金。

根据相关规定，房屋部位不同，保修期也不同。比如给排水管道的保修期是2年，屋面防水保修期是5年。在我市，保修期内的质量问题由开发建设单位负责，保修期外正常使用的维修问题由业主、居住者或房屋管理单位负责。

有哪些情况不能使用房屋公共维修基金呢？《住宅专项维修资金使用暂行办法》明确了四种情况：

- 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；
- 依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；
- 根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；
- 因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

维修资金实行专户专管

给房屋买份“养老金”，让其“老有所养”，事关市民的切身利益和社会公共利益。这笔钱如何缴存和管理自然是市民最为关心的问题。

据介绍，住宅专项维修资金按照统一交存、专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则进行管理。

自2010年5月起，商品住宅、住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅、经济适用房、集资建房和拆迁安置住房，都建立了住宅专项维修资金。

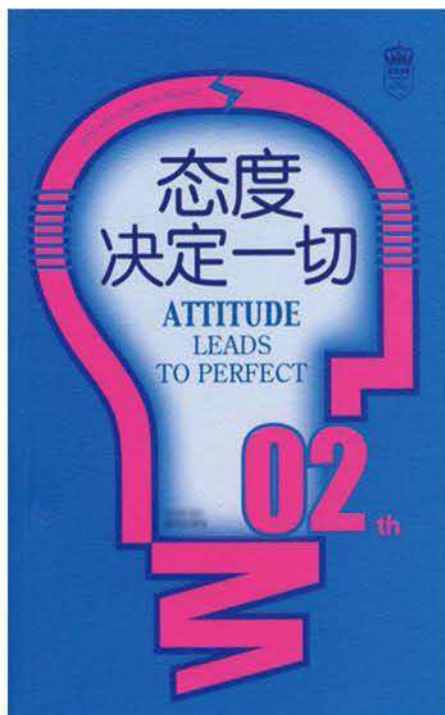
商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金按照上年度住宅建筑安装工程平均造价的5%确定，住宅建筑安装工程平均造价由市建设部门公布，首期住宅专项维修资金交存标准由市房管部门公布。折合到具体数字，普通多层住宅为50元/平方米，小高层住宅（8-12层）70元/平方米，高层住宅（12层以上）85元/平方米。

目前，我市住宅专项维修资金收缴率达到了100%，为确保这笔“养老金”安全，住宅专项维修资金均在银行开立专户，并以物业管理区域为单位设账，按幢设分账，按房屋户门号设立分户账。

我市同时规定，房屋分户资金余额不足首期交存额30%的，业主应当及时续交，不要让房屋维修“钱到用时方恨少”。

信息来源：肥城市房管局

初冬的一个下午，某公司物业管理处值班员接到A座G室报修电话，业主怒气冲冲的在电话里说道：“你们知道吗，现在天气这么凉了，我家暖气还不热，你们管不管啊？”说完，“啪”的一声就挂断电话。这时暖通维修工都已派出，用对讲机联系得知一时还脱不开身。约五、六分钟后，本身是电工的维修班长巡视回来，值班员立即将刚才的情况向其汇报。班长说：“这个业主性子比较急，用电话解释恐怕不行，这样，我替你一会，你先上楼看看。”值班员来到业主家，业主开门就大声问：“你能修理吗？”“先生，我是负责接待报修的，我们的暖通维修工正在别的业主家处理问题，完事后马上来您家，您可以告诉我情况是怎样的吗？”值班人员和颜悦色的回答，使业主的态度有些缓和。征的业主同意后，值班员戴上鞋套，查看了不热的暖气位置，马上用对讲机告之维修工，让其做完后直接到该业主家维修。周到



的服务令业主转怒为喜，业主说：“好吧，你先忙你的去，只要一会有人来修就可以了。”值班员走后一小时左右，维修工就解决了问题。下午快下班的时候，值班员又给改业主家打个电话，询问暖气的情况，业主很高兴的说：“已经热了，谢谢你们。”米卢先生调教中国足球队有一句名言，“一切看态度”。业主对管理处工作的要求，大多也是这样，有些事情他们希望管理处马上办，而管理处由于种种客观原因又马上办不了，此时你就要有个积极去办的态度，他们也就满意了。

----- 摘自网络