

已交维修资金,为啥办不了房产证

华鑫现代城部分居民遇难题,开发商称正移交维修资金



近日,家住华鑫现代城的李先生给本报“济阳楼市”专刊反映:早就已经将维修资金交给了开发商,房产证却迟迟没有办下来,自己到济阳县房屋管护中心(以下简称“房管局”)询问,却被告知房产证已被冻结。房管局相关负责人表示:物业和开发商不得收取维修资金。对此开发商表示,正向房管局提交业主资料并移交维修资金。



文/片 本报记者 杨擎

已交的维修资金 去哪了

没有房产证, 卖房很困难

物业及开发商 不得接触维修资金

自今年五月一日起,办理房产证前需要缴纳维修资金。近日,家住华鑫现代城的李先生说:“早在2011年,小区开发商就要求缴纳维修资金,可现在维修资金上交了,房产证却迟迟办不下来。”

“当时全县其他小区都不要缴纳维修资金,华鑫现代城是唯一一例。”李先生说,按照开发商的说法,缴纳维修资金以后,就会办理房产证。“到现在已经三年

17日,记者走访小区了解到,不少居民像李先生一样,早就已交了维修资金,但现在也没办下房产证来,但也有一些居民没有缴纳。

“我在济南有一套房子,也按规定缴纳了维修资金。”业主王先生说,根据自己的经验,维修资金是不应该交给物业和开发商的,当开发商催促办理房产证时,自己拒绝缴纳维修资金。“虽然一直没能办下房产证,可现在看来还是比较庆幸没有交钱给开发商。”

“由于本小区是由济南市的开发商开发的,收取维修资金也是根据济南市的规定进行的。”华鑫现代城开发商相关负责人表示,目前已将全部业主的信息资料进行整理并提交至房管局,并进行维修资金的移交工作。

“由于高层住宅楼房人员比较多,我们首先整理的是高层业主的资料信息。”相关负责人表示,目前,B5、B6、B7、B11和B12五栋高层住宅业主的资料信息均已提交至房管局,正在进行资料的录入,接下来会继续整理各栋楼

了,还是没见到房产证的影子。”李先生到房管局询问。工作人员表示他的房产证已被冻结,无法办理,被冻结的原因是没有缴纳维修资金。“那以前缴纳的维修资金去哪了?”李先生说,起初以为只有自己家的房产证没有办理下来,后来与邻居交流才知道,C3号楼大部分业主房产证都没有办成。

“没有房产证,就像人没有户口一样,得不到法律的保护,

记者经走访了解到,除已经缴纳维修资金的部分业主外,不少业主目前还是处在观望的状态。“维修资金的确早晚要交,感觉无论交给开发商还是物业都是不合理的。”业主高女士说,交给开发商,存在一些风险,如果交给物业,那应不应该维修公共设施决定权就在物业,也是不现实的。“反正房子买来是自己居住的,房产证晚些办理没有关系。”高女士说,先观望一下维修资金的动态,程序成熟了再去办理也不迟。

而那些把房子作为投资进

的资料,并尽快提交至房管局。

针对华鑫现代城的情况,房管局相关负责人表示,物业及开发商均无权收取维修资金。“办理缴纳维修资金,应由开发商向房管局统一提供业主的资料信息,录入完成后,下发缴纳维修资金的通知单,最后由业主亲自持通知单到指定银行缴纳维修资金。”

“业主交存的维修资金属于业主所有。”房管局相关负责人表示,从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单

缴纳的维修资金怎么用?

关于维修资金的三大热点问题

本报6月19日讯(记者 杨擎) 自本报5月23日F05版以《不缴纳维修资金,不给办房产证》为题的报道得到市民的关注。就市民最关心的几个关于维修资金的问题,济阳县房屋管理服务中心(以下简称“房管中心”)相关负责人予以一一解答。

维修资金交给开发商 和物业了,怎么办?

房管中心相关负责人:物业及开发商均没有权利收取业主的维修资金。开发商应在交房后及时将业主信息资料提供至房

管中心,由房管中心工作人员录入系统后,下发缴纳维修资金的通知单。业主本人持通知单到指定银行缴纳维修资金。已交至物业及开发商的,物业及开发商应将收取的维修资金移交至房管中心。

同一栋楼,有的交了 有的没交,怎么办?

房管中心相关负责人:如果同一栋楼出现了部分业主未缴纳维修资金的情况,且需要维修的部位处在可以动用维修资金的范围内时,已缴纳维修资金的

业主可直接申请在维修资金中扣除此费用,未缴纳维修资金的须予以现金支付。

缴纳的维修资金

归谁管理?如何使用?

房管中心相关负责人:业主大会成立前或业主大会未决定实行业主自主管理的,商品住宅、非住宅业主交存的维修资金,由维修资金管理机构负责日常管理,并按规定委托商业银行为商品住宅维修资金的专户管理银行,在专户管理银行开立商品住宅维修资金专户。

以后涉及到某些事情会很麻烦。”李先生说,当时开发商要求缴纳维修资金他感觉是不合理的,但当时不知道有关维修资金的规定,就交给开发商了。

“现在济阳县也要求缴纳维修资金,钱是确实该交。”李先生质疑,当时收取维修资金是按照房款的3%缴纳的,小区共有40余栋楼,加起来上千万的资金,如果没有按规定缴纳到房管局,那么这些资金去哪了?

行买卖的业主,显得有些沉不住气。“没有房产证,房子就不能进行买卖交易。”业主殷先生说,已经有好几个人询问过房子的状况,因为没有房产证,无奈交易搁浅。据了解,不少业主准备将房子脱手,却都绑在了维修资金和房产证的问题上。

也有业主反映,小区中有五栋高层住宅楼房,且均可以办理房产证。“小区住宅都是同一个开发商开发的,为什么高层住宅可以办理房产证,多层一直办理不下来呢?”一些小区居民质疑。

位所有,全过程中,物业及开发商不得接触维修资金。

“目前,未上交维修资金的业主,在办理房产证之前,自行持通知单到银行缴纳。”华鑫现代城开发商相关负责人表示,即日起,不再收取业主的维修资金,已经缴纳的维修资金,将尽快移交至房管局,以为业主尽快办理房产证。

“已缴纳住宅专项维修资金的业主,必须持有《山东省住宅专项维修资金专用票据》至房管局,才能办理房产证。”房管局相关负责人表示。

维修资金移交业主大会自主管理前,物业服务企业或业主、业主委员会委托的相关单位将经居民委员会核实的维修项目情况说明和维修方案,报维修资金管理机构审核同意后,组织维修。

维修资金划转至业主大会维修资金专户后,业主委员会将经居民委员会核实的维修项目情况说明和维修方案报维修资金管理机构备案后,立即组织维修。

工程竣工验收合格后,物业服务企业、业主委员会或相关主持工程决算、工程验收合格证明到维修资金管理机构办理划转维修资金手续。

相关链接

维修资金专户 究竟咋设账

“开立的维修资金专户,以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账。”相关负责人表示,未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按房屋户门号设分户账。

“业主大会维修资金专户应当通过转账支付方式结算,不得支取现金,并接受维修资金管理机构的监督。”相关负责人表示,售后共有住房维修资金,由维修资金管理机构负责日常管理,按照售房单位设账,按幢设分户账。

据悉,维修资金自存入维修资金专户之日起,按人民银行有关规定计息,利息转入维修资金滚存使用管理。

“房屋所有权转让时,受让人应持房屋权属证书、身份证等,到维修资金管理机构办理分户账更名手续,该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时过户。”房管中心相关负责人表示,房屋灭失的,房屋分户账中结余的维修资金退还业主,售房单位交存的维修资金账面余额退还售房单位。售房单位不存在的,按照售房单位财务隶属关系,收缴同级国库。

楼市资讯

澄波湖壹号 啤酒狂欢节开幕

本报6月19日讯(记者 杨擎) 15日晚,2014年澄波湖壹号文化啤酒节开幕式在澄波湖壹号沿街商业群举行。据了解,该次啤酒节计划持续两个月,还将发放50元代金券回馈新老客户,吸引了不少喜欢吃烧烤喝啤酒的市民。

在欢快的霓虹灯下,舞蹈演员在激越的伴奏中秀激情四射的舞蹈,拉开了“激情世界杯,欢聚澄波湖壹号2014文化啤酒节”的开幕式序幕。

18日晚7点还未到,众市民就已经陆续到场落座。据了解,本次文化啤酒节邀请济南实力演艺公司为市民带来精彩的演出。“活动期间,到访营销中心,均可免费领取啤酒节代金券,确保市民畅饮无阻。”啤酒节相关负责人表示,这里还将举行世界杯竞猜、九宫格好礼、球星合影等一系列活动,让市民越玩越开心。

“本次啤酒节计划举行2个月,持续至8月15日。”相关负责人表示,活动吸引了济阳县南外环烧烤、大帅烧烤等各大烧烤单位入驻,让市民在观看竞猜演出的同时,还能享受啤酒与烧烤带来的快感。



热闹的啤酒节。
本报记者 杨擎 摄