



关注住房“养老金”③

用好维修资金,开发商、物业、业主等要各尽其责

# 资金余额不足30%时要续交

## 1 维修资金参与主体多 商品房房改房不一样

住房专项维修资金对于保障房屋共有部位、共有设施设备正常使用发挥着重要作用。济南市住房维修资金管理中心作为济南市维修资金的管理部门,自2012年以来积极履行职责,围绕济南市住房专项维修资金的缴存、管理和使用,先后推出了一系列创新服务举措,使济南市住房专项维修资金的使用效率得到极大提高,有些工作已经走在了全国前列。但这项工作仅仅依

靠一个管理部门十几个人的力量是远远不够的,各个相关主体都必须积极履行自己的职责,形成齐抓共管的局面。

济南市住房维修资金管理中心有关负责人说,商品房维修资金涉及到的参与主体包括:开发企业、业主、物业服务企业、业主委员会;已售公房(房改房)维修资金涉及的主体包括原产权单位、物业服务企业、业主委员会、业主。

济南的住房“养老金”在简化流程后,申请支用更加方便,维修效率也大大提高。用好维修资金,前提是维修资金按要求缴纳,开发企业、业主、物业、业委会等各个主体都要发挥好各自的职能,做好维修资金的申报、监督、使用等工作。那么,各个主体该怎样履行好自己的职责和义务?

本报记者 喻雯

## 3 金额不足30%业主要续交 没有资金的分摊维修费

作为房屋“养老金”的缴存者和受益者,业主应该履行好怎样的责任和义务?

济南市住房维修资金管理中心有关负责人说,业主首先在房屋交付使用前应按规定将首期专项维修资金缴存到维修资金专户。业主作为房屋的主人,在房屋超出保修期后,房屋共有部位、共有设施设备需要维修、更新或改造时,应积极承担相应的维

修费用。

有专项维修资金的可根据涉及范围从专项维修资金中列支,没有维修资金的业主需及时分摊现金。在支用维修资金进行维修的过程中,业主可充分发挥自己的知情权、参与权、决策权、监督权,同时积极履行自己应尽的义务。为保障房屋正常使用,当专项维修资金余额不足初次缴存本金的30%时,业主应及时续交。

## 2 交房时要交首期维修资金 业委会组织维修竣工验收

维修资金的使用过程中,开发企业、物业服务企业、业委会都承担怎样的责任呢?

具体来看,以开发企业为例,是根据《济南市物业管理条例》、《济南市住宅专项维修资金管理暂行办法》等有关文件规定,新建商品房在交付使用前开发企业应到住房维修资金管理中心进行项目备案,为业主打印出缴存通知单,督促业主将首期维修资金缴存至维修资金专户。未按规定缴存专项维修资金的,开发企业可以拒绝交房。如果开发企业将未缴存维修资金的房屋交付使用,办理房屋初始登记时开发企业需将未缴存的维修资金一次性补齐。

物业服务企业根据物业服务合同约定,为小区业主提供物业服务,

可以接受业委会委托组织对房屋共有部位、共有设施设备进行维修,可以代办维修资金支用手续。物业服务企业应将维修项目有关情况在小区明显位置向业主进行公示,维修过程应接受业主监督,相关材料应妥善保存以备业主查询。

业主委员会是小区住房专项维修资金的主人,作为小区业主的代表,应组织和监督物业专项维修资金的筹集、续筹和使用,组织或者参与物业共有部分维修、更新、改造的竣工验收。应以对全体业主高度负责的态度对维修项目的施工过程、材料价格和施工质量进行监督。在业委会成立以前或业委会无法正常履行职责时,可由所在地居委会代为行使业委会职责。



济南市住房维修资金管理中心工作人员指导建账。(资料片)

## 4 原产权单位应配合建账 维修改造是第一责任人

济南的房改房维修资金建账工作开展比较顺利,8亿多元的沉睡资金被激活。在这些房子的维修资金申请使用过程中,作为房改房的原产权单位,职责是什么?

作为房改房的原产权单位,维修资金申请使用时要做的事还是挺多的。具体来看,已售公房维修资金是单位房改时从售房款中按比例提取的,资金从归属上属于原产权单位所有,但只能用于已售公房公共部位维修的专用资金。

根据《住宅专项维修资金管理办法》有关规定,原产权单位有责任配合有关部门将本单位住房维修资金按幢建账。当已售公房出现公共部位

损坏,需要维修、更新、改造时,原单位仍是第一责任人,应积极组织实施房屋维修,费用可从住房专项维修资金中列支,除应急维修项目以外,应征征得2/3业主的同意。

同时,原产权单位应以对本单位房改职工高度负责的态度,对施工的价格、过程、质量进行严格把关,并充分保证业主的知情权、参与权和监督权。当已售公房维修资金余额不足初始本金的30%时,原产权单位应积极组织本单位已售公房业主进行续交。当原产权单位破产或不能正常履行职责时,可由业委会或房屋所在地居委会代为行使其职责。

<h3>房屋信息</h3> <p>订版电话: (0531) 85196204 85196183 85196234</p>						
<h4>旺铺出租</h4> <p>天桥大润发旁170平米商铺出租,繁华商圈,经济成熟地段适合各种经营或办公!价格面议!</p> <p>联系人:李老师 13705316924, 13361046186</p>	<h4>宾馆出租合作</h4> <p>章丘城区,面积3000多平 所有设施证照齐全,无房租。现急租或有实力及经验者合作经营。</p> <p>非诚勿扰电话: 13954103766</p>	<p>没有雾霾 全年优良空气94%以上</p> <h4>全款13万 海景房</h4> <p>青岛 龙口海边旅游看房火热报名</p> <p>0531-86557766 (周末看房车报名)</p>	<h4>酒店转让</h4> <p>济南环山路中段燕翔路,面积240平方,精装修,(含6个月房租)</p> <p>电话: 15966052239</p>			
<h4>某汽车连锁服务门店转让</h4> <p>在章丘城区,全国连锁店,主营汽车钣金喷漆,机油保养,洗车美容,车间300平,有稳定客源,因私事对外转让!</p> <p>电话 13953123878</p>	<h4>转让一线品牌盈利中连锁酒店</h4> <p>证件齐全,交通便利,紧邻医院和大学,有停车场,租期长,价格面议。</p> <p>电话: 15063339013</p>	<h4>国有土地 厂房招商、共建</h4> <p>济南北,紧邻高速口。土地面积70余亩,使用期50年。</p> <p>联系电话: 15725152899 张先生 非诚勿扰</p>		<h4>奥体东100米经十路沿街写字楼9000平米,可做商务酒店、医院、单位办事处等,整分租均可</h4> <p>电话: 18769758888 彭先生</p>		
<h4>急售抵账门头房</h4> <p>122-300平 1万1平 年返租10% 返租10年</p> <h4>急售抵账公寓</h4> <p>30-60平 每平5千元 年返租8% 返租10年</p> <p>手机/微信 18615688671 张宝地 加微信看图片</p>	<h4>大明湖路绝版商铺带租约出售</h4> <p>280平米,2-3层,金角铺,全临街,落地窗,送屋顶露台,纵观大明湖。</p> <p>0531-83199999</p>	<h4>某综合医院转让、加盟、合作</h4> <p>交通便利,手续齐全,位于北园大街。另4仟平米办公大楼出租位于工业北路。</p> <p>联系电话: 18663701106 (非诚勿扰)</p>		<h4>综合转让</h4> <p>济南零点450平米快餐厅转让 电话 15589991123 张先生</p> <p>售工业用地10-30亩 政府项目开发区招商 10-30亩工业用地,双证, 88878563, 88878517</p>		
<h4>房屋商铺</h4> <p>济阳县开发区黄金地段 沿街商铺出售,一层671平方,二层751平方,框架结构,适合餐饮、娱乐、医院、超市等,低价出售,电话: 18264127777</p> <p>低价转让 济南仲官大门牙风景区别墅一套,面积360平,有证,价68万元。15098799200 高先生。</p> <p>出租二环南路北沿街独院 房屋面积300平,可停车,修理、饭店、办公、仓库等 15665870162</p>	<h4>59商街出租</h4> <p>解放东路59号政法学院东临,50-7000平米综合商业街,适合各种经营、办公。另有5000平米宾馆转让,海口独栋别墅出售13287734999</p> <p>历下大润发附近门头房(已装修)出租,有意者请致电13011705140</p> <p>市中区建设路86号 门市房办公楼及酒店宾馆(约3000平米)整体招租价格面议。18806418806魏老师</p> <p>高新区530平房屋租转 适合图文、酒店、超市、公司、会所等 15098969555</p>	<h4>商铺租售</h4> <p>高新区银荷大厦一层 310平出租出售 15153133361张</p> <p>售领秀城漫山香墅 二期纯别墅381平,原始现房,超大院子,送双车位,地上二层有证即过户15553126857</p> <p>齐鲁汽配用品城 沿街旺铺出租 总面积2600平,共六层,可分租出租,位于经十西路与蒲山山东路交汇处,交通便利,适合餐饮、超市、酒店、办公等 15964006111</p> <p>吉房出租 无影山北路沿街门头160平;公寓117平商住两用;铁路宿舍民宅平房30平 15106999191</p>	<h4>解放路沿街房屋出租</h4> <p>总面积2700平,共4层,可分租出租,位置绝佳,位于解放路与燕子山路交叉路口,交通便利,适合银行、医院、培训学校、宾馆、营业厅、办公等15169003116</p> <p>银座好望角商圈 出租济南安街49号临街楼房,面积880平,金融优先 18553121533</p> <p>出租商务中心 海蔚大厦面积5-162平,08元/平,另有趵突泉边写字间出租160平,价格可议! 15005319315</p> <p>出租黄金位置旺铺 山大路与花园路交叉口北50米135平 18678303928</p>	<h4>厂房仓库</h4> <p>出租 济钢东临新建厂房(仓库)6500平,独院 15069107345</p> <p>工业园标准厂房出租 1500、1800、2200、3600、5000平,办公、生活区配套,水电齐全,可分租86666668</p>	<h4>出租清河南路独院一处</h4> <p>厂房860平,办公室300平 133554 0517</p> <p>出租 西外环与北外环交接处 厂房、仓库5000平。18769763226</p> <p>小清河北路 黄冈工业园内、厂房仓库800平 带行车出租、办公室200平 整租13791113379</p> <p>现有厂房1500平 地点:长清张夏工业园 电话13953172095</p>	<h4>汽车养护维修美容店</h4> <p>3个店转让或承包 13306407766</p> <p>工业南路5000平商务酒店 低价转让, 13361010998</p> <p>网吧转让 盈利中客源多, 刘先生 15318858811</p> <p>友情提示:请交易双方妥善查验对方的相关手续和有效证件,本刊信息不作为承担法律的责任和依据,房屋信息 需谨慎,仅供参考</p>