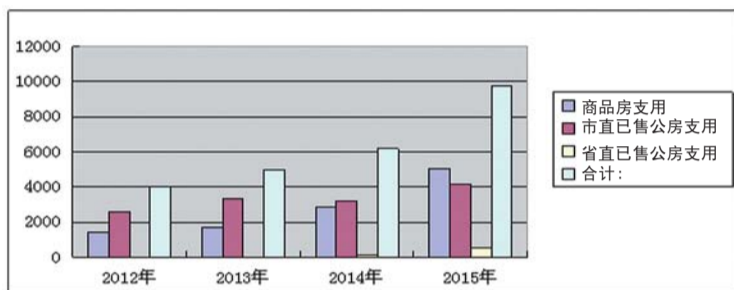


济南住房“养老金”去年结余63.8亿元, 修房同比多支出六成 近九千万增值全发咱账户啦

济南住房“养老金”晒家底啦!13日,济南市住房保障管理局住房维修资金管理中心发布2015年度维修资金的收支情况。从公示来看,去年维修资金归集和支出同比都出现大幅增加,截止到2015年底,住房“养老金”家底结余为63.81亿元,通过定期组合存款的形式,“养老金”8776.56万元的增值收益都发到了业主的账户中。

本报记者 喻雯

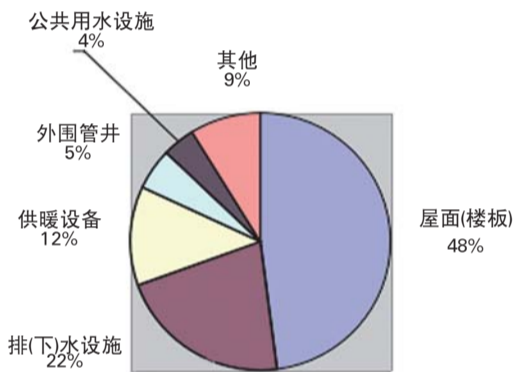
2012-2015年维修资金支用柱状图



钱花在了哪
商品房主要修消防、电梯
已售公房维修屋面是大头

钱咋多起来的
不缴存就不能交房
新政保证了大增长

已售公房维修资金支用项目占比



根据第三方审计机构全面审计,2015年,全市共归集维修资金110440.55万元,其中商品房维修资金缴存103920户,金额96703.01万元,与2014年相比,同比增长88.57%;市直单位已售公房(房改房)提取维

修资金8618.97万元,同比增长91.56%;省直单位已售公房(房改房)维修资金移交5118.57万元。

从维修资金支用情况看,2015年,济南住房维修资金共支用拨付5900笔,累计金额

9791.59万元,同比增长58.24%。

其中商品房支用拨付5069.99万元,同比增长77.83%,共涉及256个物业小区,2157幢楼,218980户业主;市直单位已售公房支用拨付4192.08万元,同比增长29.77%;省直单位已售公房支用拨付529.52万元,同比增长398.8%。

维修资金支用在哪些项目?从商品房维修来看,消防控制(监控)系统占25.20%,电梯占17.97%,单元门占17.53%,外立面占11.49%,屋面(楼板)占11.07%,空调(通风)设施占6.89%,其他支用占9.85%。

从已售公房维修资金维修来看,屋面(楼板)占47.95%,排(下)水设施占21.55%,供暖设备占12.44%,外围管井占5.21%,公共用水设施占4.06%,其他支用占8.79%。

对比数据发现,济南住房维修资金的归集量出现大幅增加,以商品房维修资金归集为例,同比增长88.57%。

为何出现这种增长?济南住房维修资金管理中心有关负责人说,主要是因为2015年2月1日《济南市物业管理条例》实施后,济南市调整了维修资金缴存政策,新建商品房将维修资金缴存作为房屋交付使用的前提条件,开发企业在办理初始登记时未售出的或未缴存维修资金的,由开发企业一次性补齐,开发企业再向业主追缴。“简单点说,就是如果业主不缴维修资金,就不能交房,有了这项措施,就可以保证整幢楼上的维修资金可以缴齐,这样也使2015年商品房维修资金缴存量得到大幅提升。”

此外,市直单位已售公房提取维修资金8618.97万元,同比增长91.56%。大幅增加的原因是2015年初市住房保障管理局、市财政局、市国资委联合出台文件,对部分单位已售公房维修资金进行了集中补提。

跟归集一样,维修资金支取也出现大幅增加。对此,该负责人说,随着房龄的增加,大量商品房超出了保修期,房屋逐渐到了维修高发期,尤其是2003年至2010年期间建设的部分商品房消防设施、电梯、门禁等维修量大幅增加,而这部分设施设备维修费用普遍较高。

“我们逐步破解了已售公房维修资金使用难题。”该负责人说,近几年,他们加大了已售公房维修资金的建账力度,先后盘活了12亿余元省、市房改房维修资金,使大量房改房可得到正常维修。

“以前大多数业主对住房专项维修资金政策不了解,甚至房子坏了不知道可以使用维修资金。”该负责人说,近几年随着宣传力度的加大,住房维修资金政策已深入到千家万户,广大业主使用维修资金维修房屋的意愿在不断增强。

钱有增值吗
组合存款保值增值
收益合计近九千万

不少市民比较关心,住房养老金的家底现在有多少?统计显示,截至2015年年底,济南维修资金结存额为638139.69万元,其中商品房结存额为492924.71万元,共有786个商品房小区,6879个自然幢,475912户业主缴存了维修资金;市直单位已售公房结存额

为107973.48万元,共有1099个单位提取了维修资金;省直单位已售公房结存额为37241.50万元,共有530个单位的4610个自然幢的维修资金移交济南市管理。

这么多结余资金的保值增值情况如何?统计显示,济南市维修资金2015年增值收益合计8776.56万元。“商品房增值收益5846.38万元,已全部分配到业主账户,养老金都是业主的,收益也是他们的。”济南市住房维修资金管理中心有关负责人说,此外,市直

已售公房增值收益2435.52万元,全部分配到房改房楼幢账户;省直已售公房增值收益494.66万元,全部分配到房改房楼幢账户。

有些市民认为,维修资金的增值收益偏低,对此,该负责人说,主要因为济南住房维修资金保值增值采取组合存款的方式,其中一年期定期存款所占比例较低,大部分存的两、三年定期存款,2015年分配的只是当年到期的利息收益,随着两年、三年定期存款到期,实际收益率将大幅增加。

收益咋查询
12月的一天集中返息
登录官网查账户资金

住房“养老金”增值的钱,业主怎么知道自己账户有多少呢?

该负责人说,商品房市民在缴存维修资金时,都有一个专门的账

户,每年的增值收益会在当年12月的一天集中返息,每一户由于房款、面积等不同,缴存的维修资金本金不同,因此返息的金额也不同。返息并入市民原有账户,用于房屋的维修。

该负责人介绍,按照要求,有物业服务管理的小区,应该在每次支用维修资金时

公示维修资金使用情况,年度维修资金收支情况也要公示。此外,市民还可以登录济南市住房维修资金管理中心官方网站“济南市专项维修资金管理网”(www.zfwxzzj.com.cn),在维修资金业主查询栏中,通过按姓名或按账户(缴存时给的账户)查询两种方式查余额。

相关链接

32个小区673户 维修资金要续缴啦

维修资金使用量大增,如果用完或不够了,怎么办?对此,该负责人说,根据有关规定,维修资金余额不足首期缴存额30%的,业主应及时续缴。已成立业主大会的,续缴工作由业主委员会负责组织实施。尚未成立业主大会的,由物业服务企业在街道办事处、区房产管理部门的指导下组织实施;

没有物业服务企业的,由居民委员会在街道办事处、区房产管理部门指导下组织实施。已售公房的由原产权单位组织实施。

截至目前,济南市商品房共有32个小区673户业主的维修资金余额不足首期缴存的30%,需进行续缴。39个小区的711户业主维修资金余额已不足首期缴

存的45%,临近续缴条件。

市直单位已售公房有6个单位的11幢楼维修资金余额不足初始本金的30%,需进行续缴。98个单位的332幢楼维修资金余额不足初始本金的45%,临近续缴条件。

省直单位已售公房有28个单位的39幢楼维修资金余额不足初始本金的45%,临近续缴条

件。

“下一步,我们将陆续向上述达到续缴条件的单位或小区业主委员会发出续缴通知书。”该负责人说,各单位和业主委员会应本着对广大业主负责的态度积极组织业主续缴,也希望广大业主积极履行续缴义务,以确保房屋得到正常维修和使用。 本报记者 喻雯