



新《无锡市市区住宅专项维修资金管理办法》 实施满月,市民关心的热点问题看这里

今年3月1日起,新修订的《无锡市市区住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)正式实施。近期以来,不少市民对住宅专项维修资金疑问颇多:这笔钱从哪儿来?怎样查询资金信息?什么情况下可以使用?应该如何正确使用?

记者从市房屋管理服务中心了解到,其实,住宅专项维修资金就是人们俗称的“大修基金”,作为一笔专项资金,具有特定的使用范围,专款专用。更重要的是,新《办法》实施后,这笔资金查询更方便,使用“门槛”进一步降低,而且还能用于设备设施的新增,如居民诉求较多的高空抛物摄像头、人脸识别系统等。



维修资金可线上、线下查询

“只记得收房时交了‘大修基金’,之后就没什么关心过这笔钱了。”在市民张女士看来,住宅专项维修资金就像一笔没有固定期限的存款,上交后似乎就跟自己没关系了,也从未查询过。其实,住宅专项维修资金是专项用于住宅公共部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金,这笔钱作为房屋的“养老金”,关系着群众的切身利益。

“住宅专项维修资金的使用范围,如屋面防水层破损、房屋外墙外装饰层脱落、电梯及主要部件的维修或更换、楼内排水设备故障等多个方面,

用处很大。”市房屋管理服务中心相关工作人员介绍,该笔资金有明确的交存标准,以住宅为例,按照专有部分建筑面积每平方米50元交存;设有电梯的住宅按照专有部分建筑面积每平方米90元交存;其中住宅小区内单一产权的独立式住宅,按照专有部分建筑面积每平方米30元交存。资金交存后会存入住宅专项维修资金专户,由维修资金管理机构代管。

想要查询住宅专项维修资金信息的市民,可以选择线上或线下两种途径。线上方式可通过无锡市房屋管理服务中心微信公众号或灵锡

APP,进行身份认证和房屋绑定后,查询本人名下商品房或安置房维修资金信息。如线上未查询到相关信息,业主可携带本人身份证、房产证至线下的维修资金代管机构查询。其中,房屋位于梁溪区、滨湖区、新吴区、经开区的,可至无锡市房屋管理服务中心查询;房屋位于锡山区、惠山区的,可分别至锡山区、惠山区住房和城乡建设部门查询。同时,维修资金管理机构将通过门户网站等渠道,每年至少公布一次市区住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存金额等相关信息。

资金使用由业主“分摊”承担

日常生活中,不少市民还会有这样的疑问:“如果我的房子卖了,以前交的维修资金可以退回吗?”对此,该工作人员介绍,维修资金不是跟着人“走”,而是跟着房子“走”。当房屋所有权转移时,住宅专项维修资金余额随房屋所有权同时转移;公有住房售房单位或者管理单位按照规定办理物业管理移交手续时,公有住房维修资金同时转移。因此,房屋卖了,维修资金是不可退回的,它会继续为房屋提供“养老服务”。

当房屋发生灭失时,住宅专项维修资金则按照以下规定返还:(一)业主应当持权利注销证明或者房屋征收管理部门出具的房屋灭失证明、本

人身份证,至维修资金管理机构办理资金账户注销手续,住宅专项维修资金余额退还业主;业主大会自行管理的,经维修资金管理机构确认后,由业主委员会至维修资金专户管理银行办理注销手续,住宅专项维修资金余额退还业主。(二)公有住房售房单位或者管理单位应当持权利注销证明、单位证明,至维修资金管理机构办理资金账户注销手续,并将住宅专项维修资金的余额转为单位住房基金;公有住房售房单位或者管理单位财务隶属关系,收缴同级国库。

在实际使用中,住宅专项维修

资金采取“分摊制”。对于普通住宅来说,全体业主共有的共用部位、共用设施设备,由全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备,由该幢房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备,由单元内的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担;单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备,由该侧房屋的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

电子投票让资金使用更高效

根据新修订的《办法》,对于普通住宅来说,住宅专项维修资金的使用,由业主委员会、物业管理委员会或者物业服务企业提出使用建议。申请提出后,公示维修方案、工程预算、分摊方案等,最终由业主进行表决。按照原维修资金办法规定,表决通过条件为经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主同意。与以往不同的是,新《办法》进一步降低了立项门槛,只要三分之二以上的业主参与表决,半数以上的业主同意就可以通过,符合维修资金使用条件的即可使用这笔资金。

更为便利的是,如今业主表决不仅能线下组织投票,还能在线上电子投票,让维修资金的使用效能变得更

高。如今,这一高效的表决方式在城西花园小区已成功开展。由于楼道墙面破损严重,该小区两个单元楼道需要重新粉刷,24户业主于是向物业提出使用维修资金的申请。在表决环节,业主们通过灵锡APP进行人脸识别,完成了认证和绑定。在该楼道粉刷维修资金使用事项中,维修内容、预算一目了然,24户业主中有20户业主投下了电子票,顺利通过了表决。

“维修资金的使用正常都要有一个表决的过程,当遇到紧急情况时,可以跳过表决环节去区住建部门申请。”该工作人员介绍,日常生活中,当发生危及房屋安全、人身财产安全紧急情况,需要对住宅共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造

的,还可申请应急维修。比如屋面、墙面防水损坏造成渗漏,电梯、消防设施故障,公共护(围)栏破损严重,楼体单侧外立面有脱落危险,专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍等等。待隐患消除后,再完成维修资金的申请、投票、公示等环节。

此外,对于不少小区来说,如今市民对于新增、新建配套设施和设备的诉求较多,如用于监控高空抛物的摄像头、小区和楼道入口处的人脸识别系统等。值得一提的是,新增、新建公共配套设施、设备也可申请使用维修资金,和其他维修事项的使用方法一样,申请事项需通过相应范围内的业主投票表决,并经区住建部门现场踏勘确认后,符合条件的即可使用住宅专项维修资金。(逯恒贞)

设备房开放日 让业主走进小区 “隐秘的角落”

“第一次看到小区里的水房、监控是怎么运行管理的,原来物业运营不简单。”近日,无锡大通溪园的业主代表陈女士连连为小区物业管理团队点赞,在万科物业工作人员的带领下,陈女士与其他十几位业主一起,走进了小区的“心房”。生活水泵房、消防水泵房、B控指挥中心等一一呈现眼前,“看到设备的运行维护状况,感觉生活在这里更安心了。”

从消火栓、自动喷水灭火系统的严格维护保养,到B控指挥中心的楼宇对讲、电梯对讲的数字化手段实现人机互联、机机互联,原本居民从未接触过的“隐秘”设备房全面开放,这让业主们感到新奇。原来,一个小区的“正常运转”背后需要如此多设施设备的“支持”。在物业工作人员的细致讲解下,到场的业主解开了多年来对设施设备运行的种种好奇和疑问。

“我就想知道家里的水是怎么上去的,会不会存在二次污染?这是我们最关心的。”老业主李先生提出了自己的疑问。现场,工作人员详细向业主们介绍了水泵变频控制柜、压力表等正常运行的状态以及日常检查的内容,平时他们会对生活水泵房进行严格巡检巡查,以保证业主的日常用水需求。了解详情后,业主们的疑虑逐渐消散,对于供水设备和物业养护也有了全新的认识。

设施设备房是小区的核心,影响着千家万户,而设施设备的长效运行离不开物业团队在运行维护上的用心和专业。该次“设备开放日”活动不仅保障了小区居民的知情权、监督权,还让业主亲身体会到物业管理的工作细节和工作状态,增进了他们对物业服务的理解与认识,有助于共同打造更加舒适、安全、和谐的居住环境。(小逯)