

# 商品住宅将有专项维修资金

## 按面积收取,5月1日起施行,标准为当地建安工程造价的5%-8%

本报记者 苗华茂

今后,烟台市民购买商品住宅时只需交纳一定钱款作为专项维修资金,维修房屋时便可实现专款专用,不会再因该由谁出钱的事而麻烦。12日,记者从有关部门获悉,《烟台市住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)日前已经出台,并将于今年5月1日起施行。新出台的政策与以前相比究竟有哪些改变,百姓又会得到哪些实惠呢?记者采访时,有关部门对此进行了解释。

### 交给谁,怎么管?

烟台市的商品住宅维修资金管理,目前仍是按照1998年9月23日下发的《烟台市物业管理公共资金管理使用暂行规定》中的有关条款执行。由于近年来房地产市场快速增长,越来越多的小区拔地而起,物业与业主之间的矛盾日益突出,房屋出现问题需要维修时,很多业主因为找不到具体的出钱维修单位而苦恼不已。此外,由于十几年来建筑安装工程造价也在不断发生变化,用于修缮房屋的材料成本以及人力成本都在持续上涨,所以对于十余年前制定的老办法

也要进行适当地修改。

记者在本次新出台的《办法》中看到,该办法适用于本市行政区域内的商品住宅,维修资金管理遵照专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。在购买新建商品住宅、非住宅时,首期维修资金由开发建设单位代收。而开发建设单位在办理房屋所有权初始登记时,应当按规定标准将住宅专项维修资金足额交存至住宅专项维修资金管理专户。

业主在办理房屋所有权

转移登记时,要将首期住宅专项维修资金交至代办的开发建设单位。如果业主未按本办法规定交存首期维修资金,开发建设单位不得将房屋交付购买人。

市住宅专项维修资金管理中心为本市市区商品住宅维修资金管理机构,该机构依据有关

规定负责委托当地的商业银行作为本行政区域内维修资金的专户管理银行,并在专户管理银行开立维修资金专户。该专户以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;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,核算到户。

### 按照什么比例交?

采访时记者了解到,省内一些城市已于去年相继出台了相类似的管理办法,以济南为例,首期专项维修资金交存标准为:别墅每平方米20元,未设电梯的多层房屋每平方米60元,设有电梯的房屋每平方米120元。而与烟台相邻的威海则是按照七层(含七层)以下的单幢物业每平方米建筑面积70元,八层(含八层)以上的单幢物业每平方米建筑面

积110元。

烟台新出台的《办法》中规定,商品住宅、非住宅业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金,每平方米建筑面积交存首期维修资金数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%-8%。每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额,由市、县住房和城乡建设行政主管部门根据本地区情况确定公布,并适时调整。

虽然具体的数额还没有公布,但烟台究竟按照每平方米多少钱来收还是可以推算出来的。一位业内资深人士给记者算了笔账,现行的《烟台市物业管理公共资金管理使用暂行规定》中是以本地住宅建安费的3%收取的,而当时核定的住宅建安费框架结构住宅为560元/平方米,所以每平方米收取的维修资金为16.8元。

近年来,随着建材价格的持续上涨,建筑安装工程造价也发生了巨大变化,考虑到建材及人力成本增加等因素后,如果将目前框架结构住宅建筑安装工程造价设定为1000元/平方米,以每平方米收取建筑安装工程造价的5%-8%作为专项维修资金计算,每平方米的首期专项维修资金为50至80元,还是明显低于周边城市的标准。

### 花钱时谁说了算?

收了业主的钱,到需要花钱维修房屋时业主是否还能占有主动权,并能自由支配这笔维修资金就显得至关重要。新《办法》中规定,交存的维修资金属于业主所有。在未成立业主大会或业主大会决定委托政府代为管理的商品住宅、非住

宅维修资金时,维修资金是由管理机构代为统一管理的。

业主大会成立后,业主大会相关信息应当报维修资金管理机构备案,业主大会申请管理维修资金应当经物业管理区域建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二

以上的业主同意才行。

业主大会申请划转维修资金时,要先在维修资金管理机构指定的范围内确定账目管理单位,该单位还要在维修资金管理机构确定的专户管理银行开立维修资金专户,业主大会开立维修资金专户后,

到维修资金管理机构办理备案后就可以申请资金划转了。

维修工程项目竣工后,资金使用单位凭维修工程决算书、业主反馈意见表、维修费用分摊明细表、资金续交方案等,才能到商品房维修资金管理机构办理余款划拨款项。

### 产生利息怎么分?

可能会有业主提出这样的疑问,收取的这些维修资金数额不小,其存储的过程中所产生的利息该如何分配与使用?闲置的资金是否还可以另作他用呢?对此,新《办法》是这样规定的,在保证维修资金正常使用的前提

下,可以按照国家有关规定将维修资金用于购买国债。而利用维修资金购买国债时,应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

利用业主交存的维修资

金购买国债的,应当经业主大会同意;未成立业主大会的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

对于维修资金所产生的利息部分,按照规定应当转入

维修资金滚存使用。此外,利用维修资金购买国债的增值收益;利用共用部位、共用设施设备进行经营的,业主所得收益;住宅共用设施设备报废后回收的残值等收益部分,按照规定也应当同时转入维修资金滚存使用。



制图:孙雪娇

## 亚沙会 社会捐赠启动

本报4月12日讯(记者 赵金阳 通讯员 董峰) 海洋之水书写“快乐在一起”!4月12日,第三届亚洲沙滩运动会社会捐赠在北京正式启动。亚沙会组委会接受了吕远、孙玉国、赵秀云、刘月忠、路世明和跳水皇后高敏等六位艺术界、体育界知名人士与北京两家企业的捐赠。这八笔捐赠拉开了海阳亚沙会社会捐赠的序幕。

此次捐赠会上,八十二岁的海阳籍著名作曲家吕远向组委会捐赠了创作手稿,孙玉国等四位书画艺术家捐赠了书画作品,跳水皇后高敏捐赠了其珍藏多年的奥运服装,北京金一文化发展有限公司捐赠了150万元人民币,北京格瑞时代生物科技有限公司捐赠了10万元人民币及价值10万元的产品。据悉,此次捐赠的现金和物资将完全投入到第三届亚沙会赛事筹备中。

## 42天128辆 超限车落网

本报4月12日讯(记者 张琪 通讯员 张贤娜 王永革) 3月份以来,蓬莱市交通运输局在全市范围内开展了春季超限车辆专项整治行动,截至4月11日,42天的时间共查处超限车128辆,卸载货物3061吨。

据蓬莱交通部门介绍,此次行动重点对蓬寨路、牟黄路等车流量大和超限多发路段的过往货运车辆进行监督检查,严厉查处超限运输行为。截至4月11日,共查处超限车128辆,卸载货物3061吨,有效打击和遏制超限运输行为,切实保障道路交通安全和路面畅通。

## 水产品质量安全 重点整治海参

本报4月12日讯(记者 李娜 通讯员 谭孝) 记者从烟台市海洋与渔业局获悉,2011年烟台14个县市区水产品质量安全专项整治工作已经全面展开,重点整治对象为海参等苗种及其产品。据了解,今年共将抽检苗种140个,产品60个,分别较2010年增加50%、30%。

“今年水产品育苗需要领证,生产过程必须有生产日志,用药必须达标。”市渔业局市场和质量管理科工作人员介绍。根据目前烟台市水产品市场的发展状况,这次整治重点变得更加明确。“海参等苗种及其产品在最近两年规模在不断扩大,因此整治的重点单位也转向了海参及其他育苗、保苗和养殖单位。”

按照计划,今年将抽检苗种140个,产品60个,分别较2010年增加50%、30%。

编辑:刘新 美编/组版:孙雪娇

# 以为禁占令是“说说而已” 直到占座书籍真被清理了一些学生这才慌了神

本报4月12日讯(记者 侯文强 实习生 李晓慧) 自6日烟台大学发布禁止占座通知以来,自习室的占座情况缓解不少,但仍有不少学生将书放在座位上,认为学校禁止占座的通知就是“说说而已”。11日晚上10点,校方按照通知规定将占座书籍统一清理出教室,学生们这才慌了神。

11日晚10:15,烟台大学照常组织人员进行清书,有所不同的是这次收上来的书本不再放在教室的讲台或者是

窗台上,而是统一放在各教学楼的传达室。清出来的东西除了书籍以外,还有很多学生的日常用品,如本子、笔之类的。

在清理结束时,第四教学楼的传达室已经堆满了近千本书。进行清书的工作人员说:“自学校开始清书后,有很多学生往往等到我们收书结束离开自习教室后,这再把书放进教室,这样明天就可以继续上自习。今天晚上收出来的书将都放在一楼的传达室,同学可以拿着自己的有效身份

证件去传达室找书。”

12日上午,正在传达室找书的小孙说告诉记者,前几天校方把清理出来的书都放在了讲台上,他第二天去教室,再从讲台上拿下来接着学就好了,一点损失没有,昨天晚上他仍旧把书扔在教室里,没想到学校对占座书进行了统一处理。

这时候一个前来找书的同学急急忙忙的跑进传达室,从书的前列找到后列,仍旧是没有发现自己的书本。“我的

书可能被别人给错领了,要不然怎么会不见了?早知道就不把书放在教室里了。”

按照通告规定,自4月6日起,学生离开教室前应将自己的学习物品全部带走,每天教室熄灯关门时,学校将安排专人对所有教室内学生“遗漏”的学习物品进行清理,集中放置在该教室讲台前供学生认领;自4月11日起,对教室清理出的物品将统一集中处理,其间如有物品遗失,由学生自己负责。

烟台大学发令禁止占座 追踪报道