

住房维修基金难使用 大量资金变成“糊涂账”

今年夏天,部分城市遭遇暴雨袭击,一些房屋因此受损。暴雨过后,不少小区的业主们发现,买房时交的一大笔住房维修基金却很难使用。而另一方面,在一些城市的住房维修基金账户上,大部分资金却在“睡大觉”。

住房维修基金是购房者根据购房合同一次性缴纳的,用于日后对小区公共部位和设施设备进行维护的储备资金,通常被人们称为房屋的“养老钱”、“看病钱”。根据相关规定,购房者应当按照住房建设成本的一定比例缴纳维修基金。但是,很多人自从从买完房子、交完维修基金,便无从知道这笔维修基金的去向,也从来没有使用过。真正想使用的时候,又不知该如何使用。

那么,公共维修基金到底存放在哪里?又该如何管好、用好房屋的“看病钱”呢?记者进行了深入调查采访。

■维修基金派上用场不容易

征得2/3以上的业主同意耗时2个月,主管部门审批申请要4个多月,拿到维修基金又用了半年,一年多才修好电梯

今年年中,北京市丰台区芳古园二区进行电梯维修,60多万元的维修费用全部来自该小区的住房维修基金,这样的例子并不多见。“这笔住房维修基金的使用过程很复杂,历时一年多。”该小区13号楼的物业管理公司负责人贾红霄说。

贾红霄告诉笔者,根据电梯出现的问题,物业公司业委会联系了有关维修公司做鉴定,确定电梯维修方案,测算了维修预算。2011年7月,物业公司将维修电梯的消息和方案张贴公示。

随后,使用维修基金遇到了一个大难题——征求业主意见。2008年出台的《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定,动用住房维修基金,必须征得2/3以上的业主同意。尽管该办法同时提出,在维修基金划转到业委会名下管理以后,可简化这一程序,由物业管理企业提出使用方案,业主大会依法通过使用方案即可。但是,为了避免被业主指责擅自动用维修基金,多数小区仍然实行2/3业主签字同意的程序。

芳古园二区共有696户业主,要2/3以上业主同意,意味着至少要征集到464户以上业主的签字才行,工作量巨大。一楼的住户因为不经常使用电梯,不少人拒绝签字;部分未办理房产证的业主还没有缴纳住房维修基金也不能参与投票;还有一些业主长期外出或将房子出租,一直联系不上。这些都让征集工作变得格外棘手。

足足用了两个月时间,物业公司才终于“凑到”了482户业主签字同意。2011年9月,物业公司和业委会按照规定,将使用申请上报北京市住房和城乡建设委员会(以下简称住建委)。这是小区第一次申请使用维修基金,因为没有经验,申请过程尤为繁琐,直到2012年1月,申请才正式批下来。

为什么一个申请要审批4个月?芳古园二区业委会的张女士告诉记者:“住建委负责审批维修基金的工作人员只有一个,材料也要求写得详细,具体,光核对业主信息就花了很长时间,根本忙不过来。”

直到今年7月,小区电梯维修才终于用上这笔房屋“看病钱”。为此忙活了一年多的物业公司工作人员总算松了一口气。按照现行规定的程序走下来,住房的“看病钱”用起来确实有些麻烦。像芳古园二区这样业委会机构完善的小区,要想动用维修资金尚且如此繁琐,可以想见,那些没有成立业委会、缴费情况不一、物业管理水平差的小区,要想用这笔住房的“看病钱”,几乎不可能。

一家物业企业负责人告诉记者,当前要使用住房维修基金,主要面临以下几个方面的困难:首先是部分账户无款。由于部分城市有关法规建设不完善,要求不严格,造成部分业主房子都已经入住了几年,仍然未缴纳维修基金,特别是一些老项目,业主账户无款使用的现象比较普遍。其次是使用手续繁琐,部分城市甚至存在整个城市的商品住宅小区未动用维修基金的现象,资金一直“睡”在账户里。再次是续缴困难,根据规定,业主分户账住宅专项维修资



金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。但对于谁来组织续缴、续缴标准如何确定等详细的执行标准没有约定。部分业主特别是二手房业主不愿意续缴,物业公司单方收缴非常困难,造成账户资金不足,遇有更换电梯等大修改造项目时,陷入无法使用的窘境。

■巨额资金“睡大觉”

使用信息不透明,造成住房维修基金使用率低,大量资金沉淀,进而导致账目不清,甚至维修基金不翼而飞

家住南京市玄武区的王女士说,她家楼下的公共防盗门坏了大半年,一直没人来修,给日常安全带来隐患。尽管买房的时候交过7000多元住房维修基金,但整个小区总共有多少维修基金,多数居民都不知道。大家听说维修基金可以用,但用起来会很麻烦,为了尽快解决安全问题,王女士跟邻居就索性凑了一笔维修费交给物业,用于防盗门的修理。

王女士这样的业主并不在少数,不少居民在交完维修基金后,就再也见不到过这笔钱,也不甚明了如何使用。正因为使用信息不透明,造成住房维修基金使用率低,大量资金沉淀,进而导致账目不清,甚至在管理使用上出现严重的问题。

目前,全国小区的住房维修基金已经是一个庞大的数字,以武汉为例,截至今年7月31日,武汉市住房维修基金包含利息在内已累计交存65.12亿元,市民共计申请使用了7748万元,使用率仅为1.19%。天津市截至今年1月已归集145.4亿元,仅使用7753.5万元……

根据规定,业主缴存的住宅专项维修基金属于业主所有,成立业主大会的,资金由业主大会负责管理使用,未成立业主大会的由物业管理公司所在地人民政府住房建设主管部门代管。而很多小区迄今为止并没有成立业主大会,偌大一笔维修基金缺乏有效管理,更难以使用,变成了一笔“糊涂账”。

2006年10月,广州一笔250万元房屋维修基金不翼而飞,业主们发起一场规模浩大的追讨物业专项维修基金活动。此后,60多个小区业委会联合追讨,资金总额达60余亿元。2007年,上海查处了房屋维修资金涉嫌违规炒股的事件,市值近8亿元。还有些小区曾发生过更换了物业公司,物业公司就把维修基金卷走的事情……

为加强资金监管,《住宅专项维修资金管理暂行办法》规定,业主大会成立前,住宅专项维修基金由所在地政府建设(房地产)主管部门代管,应当委托所在地一家商业银行专户管理。业主大会成立以后,也应开立相同的账户。这样,无论业主大会成立前、后,维修资金都由银行管理,专款专用。不管业主大会、物业公司如何更换,维修资金都不会不翼而飞。

有关专家指出,尽管这一规定提高了基金的安全性,但在实际管理过程中,仍然存在不少漏洞。如开发商在预售房屋时,代收住房维修基金,在向房产部门办理房产证时才将资金转到专户上,导致资金长期在体外循环,资金管理公开力度不够,管理部门在资金使用审批时,存在着人情、利益等交易风险。解决资金在使用后的

续缴、欠缴方面,缺乏有效措施。从长远看,资金的增值收益率低,各地的住房维修基金交存总量大但支出金额小,巨额资金长期在账上“睡大觉”,潜在损失较大。

■管理使用模式亟待改革

试点“急救”方案,开设“绿色”通道,缩短审批流程,严格约定缴纳程序,落实业委会对资金的管理责任

今年夏天,北京、天津等地区暴雨过后,很多住宅受损。为了保证受灾住房维修及时,北京市住建委出台6项房屋紧急情况维修基金使用办法,漏雨严重的小区可以按照紧急情况使用住宅专项维修基金,而无需经过2/3以上业主同意。天津市也早在2010年就制定了《天津市房屋应急解危专项资金管理办法》,以应对突发事件。

专家指出,住宅维修基金管理使用的改革将放在更加注重管理主体、提升透明度等方面,以探索更合理的管理模式,来规范住房维修基金的使用。

事实上,为了用好、管好住房维修基金,有关部门在2008年制定相关管理规定,进一步增强基金使用的便捷性和管理的安全性。同时,各地也进行了探索。针对专项维修基金使用复杂、流程多的问题,南京在今年年初出台意见,小区专项维修基金将可以“打包”申请和“应急”申请;针对维修基金管理中存在的未缴“缺口”,郑州市在部分老旧小区试点补建维修基金制度,为老旧小区补充维修资金以及续筹维修基金指明路径。长沙物业应急专项维修基金使用方案启动试点,维修基金使用“三分之二签名难”的瓶颈可望突破……

中国人民大学法学院教授刘俊海建议,加强维修基金的使用管理,当务之急是推进所有小区尽快成立业主大会。业主大会是维修基金持有和管理主体,不仅便于使用好这笔钱,也有利于更好地监督物业的工作。业主大会尚未成立的时候,建设主管部门应该帮助成立业主大会,解决维修基金的落地问题,这样既能帮助小区的自治和自我管理,也能减小行政压力和行政风险。

此外,自2008年管理办法制定以来,各地住房维修基金的使用上也出现了很多新问题。政策普及不到位,很多人不清楚住房维修基金的含义以及使用程序;对于自然灾害等突发事件造成的房屋损坏等情况没有开设“绿色”通道等。刘俊海认为,有关部门应当及时总结经验教训,进一步听取广大业主的意见,完善相关规定。

物业企业负责人则提出,在具体操作上,应进一步严格约定维修基金的缴纳程序。如在办理房产证、房产交易等环节做程序上的约定,“不缴纳本体维修资金无法办理房产证”、“不缴纳本体维修资金无法进行二手房交易”等,保证资金账户有款可用。同时简化使用环节手续,缩短审批流程,保证基金的高效使用。此外,要完善业主大会管理使用住房维修基金的具体办法,真正让业主大会行使对维修基金保值增值、合理规范使用的责任,把钱用在刀刃上。

(据《人民日报》)

首批房贷族 感慨生活变迁

近日,据媒体报道,我国首批房贷族将集中还清住房贷款。

10年间,房价出现了令人始料未及的飙升。2003年5月的数据显示,当时北京地区商品房交易均价为6734元/平方米。今年5月,据中国社科院发布的2012年《房地产蓝皮书》,2011年北京市商品房销售均价为16845元/平方米。

2006年,一组关注房贷族的艺术作品《包袱》走入了人们视线。画面中的男子头发齐肩,一身最平常的职业装:白衬衫、西装裤、皮鞋、斜条纹领带。他的面色有些憔悴,黑色公文包挂在胸前。他穿梭于繁华喧闹的都市中,与众人一样排队等地铁,在CBD核心区行色匆匆。与旁人不同的是,他身上背负着巨大的房屋模型,因此始终佝偻前行。

于是,一个悲情的名词出现了:房奴。事实上,定义这一群体时,有一个重要定语:真正的“房奴”,是指月负债还款额超过月收入50%以上的家庭。

作为一个有房者,在北京工作9年之久的悦成从来不认为自己是“房奴”。他戏称,最近自己已经进入“二次折腾期”。2005年前后,悦成夫妇在北京市朝阳区购买了一套住房,当时的总价只有50余万元。

悦成与妻子都来自四川省的一个小县城。“在当地,我们的家境都算不错,所以父母执意尽早买房。”回想起父母当时的决定,悦成有些庆幸,“当时我的想法比较保守,总觉得背着20多万元的债压力很大。现在想想,幸亏听他们的话贷款买了房。如今,当时50多万元买的房子在市场上的价格已经涨到200多万元,这些钱如果存在银行,肯定不会增值这么多。”

今年春节前后,北京地区的房价出现了难得的小幅回落。悦成将手中的小户型出售,重新购买了一套面积更大的居所。他是一名工程师,在一家研究所工作,妻子就职于一家大型股份制银行。之前的购房经验加上两人职业的稳定性质,让夫妻二人有了再次“折腾”的勇气。

于是,悦成进入了新一轮以房子为目标的生活周期。看起来,他并不悲情,更像是有了新的动力。

在中国人民大学心理学系讲师韦庆旺看来,中国人执著于买房的核心应该是“安全感”。“在中国人的观念里,房子对家庭的稳定、个人的安全感很重要,所以大家争先恐后挤进这个梯队。而且,很多人都觉得越晚买越吃亏。”

2012年上半年,韦庆旺和身边的很多同事不约而同选择“出手”。“社会观念、父母、同事的意见都是促使我们作决定的原因。”他说。

此前,国土资源部土地利用司相关负责人曾向媒体介绍了一组数字:在美国,城市住房产权自有率是68%,英国是56%,欧洲其余各国位于30%至50%之间,而我国住房自有率为82%。这样看来,不少西方人似乎并不急于购房。

对此,韦庆旺有自己的看法:“东西方社会发展现状、人们的观念差别很大。如今,房价一直看涨,谁不希望自己的财富可以保值?另外,房租上涨等很多因素都会影响我们的判断。”

回忆近10年来我国商品房市场的发展,北京中原地产市场研究总监张大伟形容“令人始料未及”。“虽然商品房起步于上世纪90年代,但我记得大规模兴起是在2000年之后了。”他说。在此之前,上一代人更习惯于按照工龄排序,享受单位福利分房。

“刚出现贷款买房时,很多人都理解。当时,人们没有超前消费的概念,所以都尽量少贷款。随着房价攀升,人们观念改变,贷款额度也在逐渐上升。”他说。

关于贷款额度,国际通行的标准是以“月收入的1/3”作为房贷按揭的警戒线。“超过警戒线,肯定会感到生活压力。我觉得,50%的收入用来还款是底线。要做‘房主’,而不是‘房奴’。”张大伟说。

“还款额度超过月收入的50%,喜悦感很快会变成负担。你不敢享受生活,不敢换工作,甚至不敢生病。”韦庆旺描述了一位“房奴”同事的状态。

目前,人们对“居有所”的渴望汇聚成另一个期待:呼唤商品房市场回归理性。世界银行认为,比较合理的房价与人均收入比是4~6之间。我国很多大中城市的这一比值仍然偏高。(据《中国青年报》)