

物业专项维修资金怎么补交？

这些问题与居民息息相关

“我看了报道，说可以通过宁波市住建局官网查询自家的物业专项维修资金账户余额，为什么我搜不到我家的信息呢？”

日前，李女士得知物业专项维修资金（以下简称专项维修资金）可用来维修小区楼道公共区域。为此，她抱着试试看的心里，登录了宁波市住建局官网，却未查询到她家的专项维修资金信息，于是着急地向住建部门咨询。

记者从市住建局了解到，像李女士所说的在系统中无法查询到专项维修资金信息的情况，是因为这些住房未建立过专项维修资金账户，也没有交存过专项维修资金。

2011年4月1日，宁波市出台《宁波市物业专项维修资金管理办法》（以下简称老《办法》），规定新交付的住宅小区都应交存专项维修资金。对于老《办法》出台前大量的没有建立过专项维修资金账户，也没有交存过专项维修资金的住宅小区，如何破解其进入物业质量“疲劳期”后，小区共用部位、共用设施设备亟待维修却遭遇筹钱困难的难题？

带着这些问题，记者向宁波市房屋安全和物业管理中心进行了深入了解。

1 首期专项维修资金补交

“像李女士所在小区的这种情况，现在也可以通过补建专项维修资金账户，用补交的专项维修资金对小区公共区域进行维修。”市房屋安全和物业管理中心相关工作人员告诉记者，2023年2月28日重新进行修订后的《宁波市物业专项维修资金管理办法》（以下简称新《办法》）中明确，没有设立专项维修资金的住宅小区决定补交专项维修资金的，业主委员会应当拟定首期专项维修资金筹集方案，明确补交标准，经业主大会会议审议通过后，组织业主将专项维修资金补交至属地管理机构。

对于补交首期专项维修资金的，业主可以直接补交，也可通过提取住房公积金、划转业主已缴纳的年度日常维修费本息结余资金，还可以利用小区共有收益结余、共用部位及设施补偿赔偿等资金来补充专项维修资金。

需提取住房公积金进行补交的，根据《宁波市市区职工使用住房公积金支付物业首期专项维修资金操作规程》规定，业主支付首期专项维修资金后可以到宁波市住房公积金管理中心办事大厅窗口申请提取。

首期专项维修资金补交标准可参照宁波市现行首期专项维修资金交存标准，也可以根据住宅小区实际情况，由业主大会自行确定补交标准。

现行首期专项维修资金交存标准

房屋总层数	无电梯(元/平方米)	有电梯(元/平方米)
6层(含)以下	50	80
7~9层	65	/
7~11层	/	104
12~21层	120	
22层(含)以上	144	

注：1. 房屋面积以房屋所有权证或房屋测绘成果报告内登记为准；

2. 根据浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》规定，房屋总层数为房屋地上自然层数与地下层数之和。

2 账户余额不足时也应及时补交

记者在了解以上政策后，也登录了市住建局的官网查询专项维修资金情况，发现查询页面显示出红色“重要提示”标记，提示专项维修资金账户余额不足，需要及时补交。

根据新《办法》规定，专项维修资金账户余额不足首期交存金额30%时，应当及时补交。随着专项维修资金使用年限的增长，账户余额必将越来越少，最终也会造成维修费用筹集难的问题，所以，应当未雨绸缪。另外，根据现有政策，

专项维修资金账户余额不足首期交存金额30%时，业主如果进行中修及中修以上项目维修时，无法享受政府补贴。

“因此我们在查询页面设置了补交提醒。”该工作人员补充道，“专项维修资金账户余额未低于首期交存金额30%的，业主也可以提前‘充值’，这样，在进行维修时，资金可及时筹集到位，工程进度和业主权益都能得到应有的保障。”

记者 周科娜
通讯员 韩冠 陈琪琪

成由勤俭败由奢
倡导光盘净餐桌

文明健康
有你有我
公益广告