

# 宁波这个小区 数百套住房的 物业专项维修资金

## 去哪儿了?

### 1

#### 业主们买打交的钱「失踪」了

物业专项维修资金,相当于房屋的“养老金”。

2011年4月1日,《宁波市物业专项维修资金管理办法》正式施行。自那之后,宁波的商品房业主在房屋交付时,都必须交存这笔钱。它专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。这份管理办法之后进行过修订,修订办法于2023年4月1日起施行。

松洋里三期集中交付时间为2022年12月28日到2023年1月3日,二期交付则更早。

按照2011年版管理办法,“新建物业首次交存专项维修资金由建设单位代收代交”“建设单位应当在办理房屋产权初始登记之前,按照有资质的测绘单位出具的房屋可销售总建筑面积和本办法第六条的规定交存专项维修资金,待物业交付时向业主收取”,即先由开发商垫付、在房子交付时再向业主收取。其中,未售出房屋的专项维修资金,由开发商按标准交存。

受访的松洋里二期、三期业主都表示,在办理交付手续当天、验房收房前,已应开发商方面要求,向其交清了应交的物业专项维修资金。

交存标准则因房屋情况而异。比如,松洋里三期住宅都是8层高、带电梯的洋房,张先生买的是其中一套,证载建筑面积102.07平方米,总共交了

10615.28元,折合104元/平方米。

二期住宅则都是4层以下、不带电梯的独栋或联排别墅,另一位业主林先生买的是其中一套,证载建筑面积365.2平方米的,总共交了18260元,折合50元/平方米。

开发商总共收了业主多少钱?记者和受访业主曾尝试向奉化区住建部门、房管部门核实松洋里二期业主已交的物业专项维修资金总额,未得到准确回复,毛估估的答案基本都是四五百万元。

开发商该交多少钱?据宁波市房产交易信息服务网数据,松洋里二期总计住宅161套、面积38101平方米,三期总计住宅560套、面积42590平方米。如上所述,按照规定,不管这些住宅有没有售出,开发商均须先行垫付物业专项维修资金。

如依照前述业主交存标准,开发商在交付前应当向住建部门交存二期物业专项维修资金总额=38101×50+42590×104,计633万余元。

但记者通过宁波市住建局官网-“便民服务”-“维修资金查询”页面搜索“松洋里”,结果显示仅包含松洋里一期的37幢、152户住宅,首期交存总金额约为182.42万元,交存时间为2021年1月22日。

而搜索“松洋里二期”“松洋里二期”“松洋里三期”或“松洋里三期”,均无交存记录。

松洋里二期住宅。



松洋里二期住宅。

### 2

#### 主管部门:确实没收到开发商的钱

对于当时预算还不充裕的自己在2021年买下的这套婚房,张先生一直很是知足。

从小区出发,往西3公里从宁波轨道交通3号线金海路站上地铁,50分钟左右可以到他和妻子位于鄞州的工作地;往南2公里从甬台温铁路奉化站坐高铁,更是40多分钟就能到他的台州老家。

小区名叫“松洋里”,在奉化区西坞街道。张先生买的是这个小区三期的房子。

但今年7月初,在松洋里筹备组建业委会的过程中,有业主突然发现,小区二期、三期在两年多前交付时由开发商向业主代收的物业专项维修资金,竟然在住建部门官方查询渠道上了无痕迹!

这让包括张先生在内的业主们都傻了眼……

本月中旬起,有几位松洋里三期业主先后通过浙江省民呼我为统一平台反映了物业专项维修资金“失踪”的情况,得到的奉化区住建局统一回复是:

“松洋里项目由宁波大运车业有限公司开发建设,系纾困处置的问题楼盘,其中,二期、三期的物业专项维修资金在交房时由建设单位代收代缴,目前,区住建局尚未收到建设单位的相关款项。”

7月16日,业主张先生曾接到一通表明是奉化区房管中心物业管理处(记者已通过权威途径确认来电号码确为该处座机)的回电。

通话录音中,对方表示,根据相关规定,无论项目内住宅全部售出与否,物业专项维修资金须由开发商统一交存,未出售住宅的维修资金须由开发商垫付。目前,由于“还有很多没交付的房子”,开发商资金不够,无法统一交存,因此松洋里二期住宅的物业专项维修资金“在开发商账户上”“还没有存到我们单位”,“不清楚”是否被开发商挪用。

对方还提到,“我们去年发函发了两次,让他把总的钱交上来”。

按照规定,开发商应当在办理房屋产权初始登记,也就是办理俗称的“大证”之前,就交清所有物业专项维修资金。

关于这一点,记者也从与松洋里项目无关的其他开发商开发部相关人员处得到证实。在其经历过的新建商品住宅项目开发和交付过程中,确须先通过银行转账形式,向项目属地物管部门交存物业专项维修资金,然后方可进行房屋产权初始登记,否则“是

办不出大证的”。

那么,松洋里二期、三期为什么会出现房子已经交付两年多,物业专项维修资金却还因为所谓“还有房子没交付,开发商资金不够,无法统一交存”,而据称依然在开发商账户上、迟迟未建账到户的情况?

如果是这样,当年大运车业又是如何办出“大证”的?

7月30日下午,记者从奉化区住建局房产物业管理科负责人处证实,这和松洋里是“纾困楼盘”有关。

当时,由于开发商大运车业已经濒临破产,建设资金都成问题,因此奉化区住建局出于保障业主收房权益的考量,特事特办,允许大运车业略过了办“大证”前先交存物业专项维修资金的环节。

现在,开发商资金尚未上交,确实是因为小区内还有房子未售出,开发商无法收齐维修资金又无力垫付,无法满足管理办法中“统一交存”的规定。

记者通过“企查查”平台查询到,截至7月29日19时,大运车业为存续状态,经营异常,已被列为失信被执行人,涉案总金额超过1.02亿元,包括土地出让金违约金近9200万元。其最大股东、持股40%的浙江力邦控股集团有限公司(以下简称“力邦控股”),同样为失信被执行人。两家公司的法人代表均为“蔡烈烽”。

另据宁波市房产交易信息服务网信息,松洋里二期、三期分别有4套、17套住宅以及一批车位显示为“限制”状态,或已被司法查封。

### 3

#### 开发商失联?钱还在吗?

记者尝试拨打“企查查”平台上大运车业的3个公开电话号码。其中,两个座机号码已为空号,唯一的手机号码被一位女士接起。

对方表示,该号码为其个人手机,其曾为大运车业员工,从事房地产相关工作,但早在2023年10月大运车业团队就“解散了”,公司已经“没有人了”。现在,她和前公司已无任何联系,也未曾听说过和松洋里物业专项维修资金有关的情况。

松洋里的物业公司——宁波奉化易安物业管理有限公司的一位杨姓工作人员也表示,大运车业目前处于失联状态:“以前是能联系上,但报修一直推推脱脱,我们也没办法,很多时候就自己出

钱处理了,比如别墅区外墙墙皮脱落。现在人家说不做了,以前的联系方式都联系不上了。”

不过,奉化区住建局房产物业管理科负责人明确表示,大运车业团队是否已解散他不确定,但“主要老板之一”是能联系上的——

“可以请业主放心,一,钱是安全的,在开发商账户上,不存在挪用,这点我们是核对清楚的,否则是刑事犯罪的问题;二,业主房屋保修期满后的维修权利一定是有保障的,要维修没钱的可能性是没有的。这两点应该是业主最关心的,也是我们这边抓紧要落实的。之后这笔物业专项维修资金要怎么闭环,我们作为主管部门也一直在跟进。” 记者 徐露清