

新房交付时 交给开发商这笔钱 要注意收据是什么样

8月1日,本报报道了奉化区西坞街道“松洋里”二期、三期物业专项维修资金“失踪”的情况,引发很多读者关注。

那么,在新房交付、业主向开发商交物业专项维修资金时,有没有办法判断交出去的钱可能有风险?答案是:有!

早前采访中,记者注意到,“松洋里”二期、三期业主交了物业专项维修资金后,收到的凭证并不合规。

2008年6月,浙江省财政厅印发《关于启用浙江省住宅专项维修资金专用收据的通知》。其中提到,从2008年7月1日起,有关单位在收取住宅(物业)专项维修资金时,应使用浙江省财政厅统一印制的《浙江省住宅专项维修资金专用收据》,不再使用其他票据收取住宅(物业)专项维修资金。

《浙江省住宅专项维修资金专用收据》由建设房产部门向同级财政部门购领、结报和核销。财政部门不直接向企业提供《浙江省住宅专项维修资金专用收据》。建设房产部门在有效监管的前提下,可以委托房产开发等有关单位代开该收据。

在2011版《宁波市物业专项维修资金管理办法》中,对此也有明确,“专项维修资金管理机构应当向

交存人出具财政部门统一监制的专用票据”。

比如,正常交存了物业专项维修资金的“松洋里”一期,业主拿到的票据是这样的:



业主提供

可以看到,票据上有属地房产管理部门的物业专项维修资金专户财务专用章。

但从受访的“松洋里”二期、三期业主提供的物业专项维修资金交存凭证看——据业主称是“唯一”凭证,都只是一张加盖了“松洋里”的开发商“宁波大运车业有限公司”(以下简称“大运车业”)财务专用章的普通收据,如图:



“松洋里”三期业主从开发商处收到的物业专项维修资金交存票据。 业主提供

这其实和大运车业当年在办理房屋产权初始登记,也就是办理俗称的“大证”前,没有提前交清项目内所有住宅的物业专项维修资金有关。

无论按照“松洋里”二期、三期项目适用的2011版《宁波市物业专项维修资金管理办法》,还是现行的2023版《宁波市物业专项维修资金管理办法》,都明确规定,开发商须在办“大证”前,先将所有房屋的首期物业专项维修资金代交至管理机构专用账户。

据物管部门确认,按正常流程,

物业专项维修资金管理机构在确认收到钱后,会按分户情况向开发商出具财政部门统一监制的专用票据。等房子交付时,开发商再凭此票据,向业主收取各户的专项维修资金,“一手交钱,一手交票”。未售出房屋的专项维修资金,则由开发商垫付。

而“松洋里”二期、三期,出于“纾困楼盘”的特殊情况和保障业主收房权益的考量,特事特办,开发商被允许略过办“大证”前先代交物业专项维修资金的环节,直接来到了交付时向业主代收的环节,因此,开发商在交付时收了业主的钱却拿不出由财政部门统一监制的专用票据,只能提供一张普通收据。

因此,大家在新房交付、给开发商交物业专项维修资金时,务必看清开发商提供的是什么样的收据,避免像“松洋里”二期、三期的业主那样,钱交出去了,物业专项维修资金却迟迟无法建账到户……

记者 徐露清

康宁30th

健康甬城幸福家

