

住宅专项维修资金被称为房屋的“养老金”。为了加强我市住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据我市住宅专项维修资金管理现状，结合《物权法》、《物业管理条例》等法律法规，2008年我市下发了《关于周口市住宅专项维修资金管理若干问题的通知》(以下简称《通知》)。

我市实施这一政策4年了，然而周口市区却仅成功使用一次。住宅专项维修资金该如何使用？申请需要那些程序？昨日，记者走访了市住房和城乡建设局房管科负责人。

□晚报记者 牛思光 张洪涛

住宅专项维修资金该咋用？



我市收存3100万住宅专项维修资金
仅成功使用一次

市住房和城乡建设局房管科科长徐书奇介绍，住宅专项维修资金主要用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。根据国家相关政策，我市于2008年开始实施住宅专项维修资金政策，截至今年4月底，共收存住宅专项维修资金3100万元左右。

“住宅专项维修资金政策实施后，目前只成功使用一次。”徐书奇介绍。

记者昨日在市区某小区见到了成功申请该资金的小区业主委员会副主任朱继东。他介绍，该小区2008年交付使用后，监控摄像头出现不同程度的损坏，原有的16个摄像头不能适应使用要求，小区监控出现多处盲区。“车辆剐蹭找不到肇事者，给小区管理带来一定困难，小区部分业主出现不满情绪。”

“如果更换和安装一批摄像头，小区的管理会有一定改变。”带着这个想法，朱继东和小区警务室的汪警官找到一些业

主，商量更换摄像头，改进小区管理。可安装摄像头需要大量资金，让业主分摊不现实，如何筹集所需资金成为朱继东的烦心事。

这个时候有业主提出，小区交纳过住宅专项维修资金，建议使用这笔资金。于是，朱继东和汪警官查询相关材料，找到有关人员询问维修资金的情况。当了解到可以依照程序申请使用这笔资金后，朱继东喜出望外。

2010年12月，该小区召开业主大会，发布业主委员会公告，对预算进行公示，并向市住房和城乡建设局房管科申请使用住宅专项维修资金。2011年元月，朱继东代表业主拿到了4.2万元维修资金，这让小区业主喜出望外，他们用最短的时间更换和安装了11个摄像头。

“更换安装摄像头后，小区治安好了，车辆剐蹭现象少了，住宅专项维修资金帮小区业主解决了一件大事。”汪警官这样告诉记者。



多数市民不了解住宅专项维修资金
物业公司坦陈申请手续繁琐

住宅专项维修资金有着很大的用处。然而，昨日记者对市民和物业公司进行的随机调查却显示，多数受访市民不清楚住宅专项维修资金有什么用，一些物业公司则表示知道住宅专项维修资金，但“实际操作很繁琐”。

市民赵先生说：“现在买新房都要交吧，我去年买房办房产证时就交了快几千块

钱，好像就是住宅专项维修资金。但具体怎么用，我不知道。”

几家物业公司的负责人均表示了解住宅专项维修资金政策，如何申请也知道。但“业主确认比较繁琐，根据政策规定，使用住宅专项维修资金时，需要对共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主三分之二以上通过才能申请”。



交存标准有两类：多层住宅和高层住宅
专户储存、专款专用

徐书奇介绍，根据《通知》要求，我市商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，交存首期住宅专项维修资金的数额为：多层住宅35元/平方米；高层住宅65元/平方米。

徐书奇说，我市住宅专项维修资金实

行专户储存、专款专用、所有人决策、政府监督的原则。业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有，由物业所在地房地产主管部门统一代管。房地产主管部门委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。



申请使用需要大部分业主同意
4种情况不能使用

徐书奇介绍，住宅共用部位如住宅基础、内外承重墙、屋顶、户外墙面、楼梯间、走廊通道等；共用设施设备如电梯、消防设施、绿地、路灯、下水管道、雨水管、沟渠、池、井、非经营性车库、公益性文体设施等以及共用设施设备使用的房屋在保修期满后，发生非人为损坏需要维修、更新、改造时，都可申请使用住宅专项维修资金。但使用维修资金时，必须经过对维修共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主三分之二以上通过才可以申请。

今年4月17日，河南省住房和城乡建设厅下发了《河南省住宅专项维修资金管理实施细则》。该细则对维修资金使用进行了限制，应由相关单位、相关责任人承担住宅共用部位、共用设施设备等维

修、更新、改造费用的4种情况，不能从住宅专项维修资金中列支。

这4种情况分别为：依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新、改造费用；依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

徐书奇提醒市民，市民在收房入住后，一定要记得查验商品房质量保障书和保修书，看清楚其中明确标示的房屋各部位的免费保修时间，发现问题及时报修。



资料图片

广告

市区蔬菜水果抽样检测情况表 (5月9日抽检)

检测单位：周口市农产品质量安全检测中心

抽样地点	抽检品种	抽样数(个)	合格数(个)	合格率(%)	超标样品
万果园购物中心 (五一广场)	黄瓜 番茄 辣椒 香菜 垂菜 蒜薹 荆芥 西葫芦 长豆角	9	9	100	——
一峰生活广场	黄瓜 辣椒 番茄 茄子 莴苣 韭菜	9	9	100	——
亚威量贩(七一中路)	四季豆 油麦菜 空心菜	4	3	75	茄子
双汇连锁店(工农路)	韭菜 香菜 芹菜 荆芥 空心菜 大青菜 西葫芦	7	7	100	——
黄淮农产品批发 物流大市场	黄瓜 辣椒 番茄 长豆角 油麦菜 圣女果 大青菜 西兰花	9	9	100	——
八一路农贸市场	辣椒 茄子 生菜 番茄 油麦菜 空心菜 小白菜	7	7	100	——
北花圃农贸市场	辣椒 芹菜 韭菜 番茄 油麦菜	5	4	80	韭菜
周口饭店	芹菜 茄子 辣椒 番茄 菜花 香菜 白菜山药 水果黄瓜	9	9	100	——
锦绣花园酒店	番茄 韭菜 芹菜 辣椒 西兰花 大青菜	7	7	100	——
周口迎宾馆	黄瓜 芹菜 包菜 茄子 番茄 辣椒 西葫芦 西兰花	8	8	100	——
平原宾馆	辣椒 丝瓜 茄子 芹菜 苦瓜 油麦菜 西葫芦	7	7	100	——
东杨庄果品市场	梨 芦柑 苹果	3	3	100	——
合计		84	82	97.6	茄子韭菜