

南京维修资金交存新规4月1日实施

■按建筑面积算,带电梯的120元/m²,不带电梯的75元/m² ■交存标准还会调整;资金余额使用后不足首期交存额30%的,还要续交

老百姓买了商品房,房屋维修资金到底怎么交?昨天南京市房产管理局召开新闻发布会对外公布说,从4月1日起,房屋维修资金将统一按建筑面积交存,不管商品房的性质怎样,只区分房子带不带电梯,带电梯的交120元/m²,不带电梯的交75元/m²。



【新规】

从2008年4月1日起,凡购买配备电梯房屋的购房人,按所购房屋建筑面积120元/平方米交存(经济适用房按每平方米90元交存);购买不配备电梯房屋的购房人,按所购房屋建筑面积75元/平方米交存(经济适用房按每平方米50元交存)。

交存办法

带不带电梯是唯一区分标准

所有的房屋都按带不带电梯来区分?那么买房人所买商品房中的商铺、酒店式公寓、办公房及别墅项目呢,是不是也包括在内?南京市物业管理办公室副主任朱鲜荣解释说,这次的调整政策并不仅仅是针对商品房中的住宅,而是针对所有商品房的,唯一区分的标准就是带不带电梯,换言之,就是不区分房屋的性质,带电梯的就按120元/m²、不带电梯的就按75元/m²。

产权车库统一按75元/m²交

王先生说:“我买的地下车库,也属于商品房,这个又怎么交维修资金呢?”对此,朱鲜荣解释说,因为车库也是商品房(非住宅),但是一般是地下的,只要是可办理产权证的,也是按面积来交存维修资金的,但是车库不涉及带不带电梯一说,统一按75元/m²交存维修资金。王先生表示,按照这样的新标准,他将“省”去一笔钱,去年买了城中某楼盘的一个地下车库,价格是20万元,如果按照原来2%来交的话,要交4000元维修资金,现在按25平方米的车库建筑面积,只要交1875元。

有业内人士表示,城中一些车库价格高的开到了40万元左右,新政策对买高价车位的人而言,肯定是减轻了负担。

交存标准会定期测算并调整

这个标准是否就一成不变了?该人士说,肯定不是一成不变的,今后将根据南京市建筑安装成本价格的实际情况,定期测算并公布房屋专项维修资金的首期交存标准。如果说明年4月份,因为房屋建材的价格上涨,这个建安成本价格肯定也会上调,但是交存维修资金的比例目前按建设部规定是确定的(带电梯的房屋为8%、不带电梯的为5%)。假如说明年调整到1800元/m²,那么带电梯的房屋就交144元/m²、不带电梯的就交90元/m²。

4月1日后先交维修资金后收房

今年1月22日,江苏省建设厅和财政厅联合发文表示:“根据法律、法规和房屋买卖合同的约定,购房人与建设单位完成验收房,正式签收领取钥匙前,购房人将专项维修资金足额存入政府行政主管部门委托的专户管理银行住宅专项维修资金专户。专户管理银行应当向交存人出具财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据,开发建设单位凭购房人足额交存维修资金的凭证交付房屋。”

南京市物业办人士表示,这个南京市具体的操作细则正在研究制定之中,但可以肯定的是:业主要先交了维修资金才能收房。当然,买房的业主考虑到房屋质量问题,是要先行验房的,买房人在与开发建设单位完成验收房,正式签收领取钥匙前,应将首期交存的维修资金足额存入指定的银行专户。开发商看到凭证,才能交付房屋。

记者直击

低价房主排队赶交

在政策没有明朗之前,有传言说“按面积交维修资金的规定将从3月1日起实行”,导致不少原来房价比较低的江北买房人纷纷排队赶交维修资金。买房人杨女士说,自己前年在浦口盘锦花园买了一套120平方米的房子(多层),当时总价只有28万元,按照老标准要交5600元的维修资金,而按照新标准就要交9000元的维修资金,排队的号已经是3月20日了,总算赶上了。

昨天记者了解到,浦口房产局设在大光路的某银行的代交点,一些赶交维修资金的买房人因为银行“忙不过来”,目前只能先领取受理号,号码已经排到了3月6日。而浦口房产局的办理点,目前号码已经排到了3月26日左右。

南京市物业办相关人士表示,目前江北赶交维修资金的买房人数量在1万名左右,只要排队领取号码的,即使号码是排到4月份以后,也可以按照老标准交存维修资金,因为“领号证明买房人已经被登记部门受理了”。

高价房主按兵不动

和江北的众多买房人相反,主城区买了高价房的房主选择了“按兵不动”,但是主城区一些购买经济适用房的户主却等不及了。昨天上午10时许,在华侨路产权登记的三楼维修资金交存窗口,记者看到约莫有近30名买房人排队交存维修资金,一问,全部是玄武区的仙鹤门经济适用房小区的。

买房人李先生说,2005年拆迁安置后,去年他在仙鹤门经济适用房小区仙居华庭分到了一套74平方米左右的经适房,房价是12万元,因为按照老标准的房价2%比例交维修资金,他只要交2400元维修资金,如果按照新标准的50元/m²,自己就要交3700元的维修资金,当然越早交合算了。

据了解,从3月1日起,华侨路维修资金交存窗口,每天受理经适房户主交存维修资金的数量在500件左右,而全市三个受理处的7个窗口,近三天每天的受理总量都在1000件以上。

南京市物业办相关人士表示,一些经适房户主近日赶交维修资金的,可以分散到中央门、大光路、华侨路三个受理中心交存。

权威解读

按老办法多交了钱,亏了吗

市民经女士反映,自己买的城中房子,当时是按房价比例3%交维修资金的,交了2万多元,而按照新标准只要交1万多元,自己多交了1万元,不是意味着自己吃亏了吗?对此,南京市房产局相关人士表示,事实并不是这样,按照4月1日起实施的维修资金交存新标准,大部分商品房业主首次维修资金交存额度是明显降低了,但这并不代表业主承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修责任减少了”。

物业办:不够了还要续交

该人士表示,建设部的《住宅专项维修资金管理暂行办法》第十七条规定:“业主分户账面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”。这说明维修资金并不只是一次性交存,随着房屋维修动用维修资金后,业主分户账住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的,需要再次交存维修资金以保证维修资金的使用。而维修资金的使用分摊方法是按照相关业主各自拥有物业建筑面积的比例分摊维修费用,按照新标准交存维修资金的业主由于账余额较低,将提前进入维修资金“续交期”。

市民:早交不合算

但去年11月份,南京市房管局公布了一份数据:南京市(江南八区)房屋维修资金共归集有36.53亿元,目前已经使用4389万元,维修资金使用率1.2%,其中1200多万元用于商品房维修、3000多万元用于房改房维修,其中一次性使用维修费用最多的三个小区,分别

用了67.6万元安装监控设备,44.1万元改造小区供水系统和43.5万元维修消防、电梯等设备。

有市民表示:交得多,用得少。如果我比邻居第一次就多交了1万多,10年20年都一直放着没用,钱岂不是躺在里面睡觉?还不如到时候再续交好。

业内人士:可能抬高二手房价

对于这种同样的房子前后维修资金交纳金额不同的状况,一位业内人士却预测:二手房特别是江北的二手房可能要涨价。

为什么?可以想见,如果一户人家比邻居维修资金多交了,他卖房时,肯定要把这个成本加到房价里,因为房子卖掉后维修资金是自动转移到买方名下的。这样江北4月1日后交维修资金的新房肯定成本是增高的,而所有的卖方定价都会“就高不就低”;主城的房子尽管维修资金降低,但肯定也会参照老价格不动。购买者要学会辨别,或许这也是个砍价的好理由。

快报记者 尹晓波

排毒养颜胶囊

药品竞争越来越激烈。轻质量,必然被淘汰;疗效差,注定要出局。重质量,疗效好,才能受长久。排毒养颜胶囊重质量,疗效好,连续畅销12年。盘龙云海视药品的质量为生命,严把疗效关,绝不让一粒不合格药品出厂,这是排毒养颜胶囊连续畅销的根本所在。

城市人口暴涨,汽车猛增,工厂林立,浓烟滚滚,环境的污染与日俱增;化肥农药的大量使用,食物中的化学沉淀物越来越多,大量化学药品的使用,危害人体健康的大量外来之毒正在不断增加。随着生活水平的不断提高,人们营养过剩,造成人体新陈代谢紊乱,使得新陈代谢过程中的废物堆积,形成大量的内生之毒。

这些外来之毒,内生之毒存留体内可导致各脏腑、组织、细胞的功能障碍,气血失和,阴阳失衡,气机阻滞,引发多种疾病,如:便秘、痤疮、颜面色斑等。针对这种情况,盘龙云海在“排毒解毒,调补养生”理论的指导下开发生产了排毒养颜胶囊。

排毒养颜胶囊针对存留体内造成的危害,打通人体排毒管道,通过排毒主管道——消化道将体内毒素排出,并通过通补结合,升降得宜等精妙的处方配伍,益气活血,通便排毒,调节机体状态平衡,使脏腑功能活动正常,气血流畅,气机条达,阴阳平衡,从而达到排毒和养颜的目的,并对便秘、痤疮、颜面色斑有直接的治疗作用。

排出毒素 一身轻松
云南盘龙云海药业有限公司

主治:便秘、痤疮、颜面色斑

盘龙云海视药品的质量为生命,严把疗效关,绝不让一粒不合格药品出厂,这是排毒养颜胶囊连续畅销的根本所在。

全国免费服务热线: 8008898999