

楼盘大观

楼盘保修期满后， 公共设施维修更新和改造钱从哪来？

——我市物业专项维修资金交存管理新规解读

唐明业 范志超 夏育平



4月15日,记者从市物业专项维修资金管理中心获悉,4月3日后,碧桂园·凤凰城、中驰第一城、西湖春天等项目在办理商品房预售许可证时,已陆续递交了《首期物业专项维修资金交存承诺书》,这是我市4月1日正式施行《关于进一步加强物业专项维修资金交存管理工作的通知》(以下简称《通知》)后,首批承诺开发建设单位。

预售商品房,先签订《首期物业专项维修资金交存承诺书》

《通知》是为了进一步加强和规范我市物业专项维修资金交存工作,切实维护广大业主的合法权益。《通知》指出,非单一产权的物业,包括住宅和非住宅,其业主都应当交存物业专项维修资金。非单一产权的物业首期物业专项维修资金的交存须遵循“分户办理、自行交存”原则,由物业购买人自行交存物业专项维修资金,禁止开发建设单位代收物业专项维修资金。

《通知》要求,开发建设单位在办理商品房预售许可证时,应先与市物业专项维修资金管理中心签订《首期物业专项维修资金交存承诺书》,然后办理商品房预售许可证。开发建设单位如擅自代收物业专项维修资金,主管部门将吊销其商品房预售许可证,不予房屋竣工验收备案。

在《通知》施行前已代收物业专项维修资金的建设单位,必须在《通知》施行之日起30日内及时将代收的物业专项维修资金转存到市物业专项维修资金专户,逾期未转存的,主管部门将依法依规予以处置。

在交存模式上,开发建设单位房屋竣工验收备案前,对未售出或开发建设单位自留的物业,由开发建设单位作为业主按规定交存首期物业专项维修资金,其物业出售后,可向购买人转让所交的物业专项维修资金,办理相应变更手续。

《首期物业专项维修资金交存承诺书》承诺些啥?

《通知》要求,开发建设单位在办理其项目商品房预售许可证时,要认真贯彻物业专项维修资金管理相关法律法规政策,不得以任何理由、任何

方式代收物业购买人的首期物业专项维修资金;在售楼部显著位置将首期物业专项维修资金交存标准、交存时限、交存模式、交存地点等情况予以公示;在与物业购买人签订商品房买卖合同前,应告知购买人持《首期物业专项维修资金交款通知书》,自行到邵阳市物业专项维修资金管理中心归集窗口或自缴银行,交存首期物业专项维修资金;依据购买人已交存首期物业专项维修资金的凭证(《湖南省物业专项维修资金专用收据》和《邵阳市住宅专项维修资金专用存折》),才能与其签订正式的商品房买卖合同等。

购房业主交存维修资金这样办

首期物业专项维修资金按照“分户办理、自行交存”的原则,物业购买人在签订商品房买卖合同(含保障性住房协议、拆迁安置房安置协议、联合建房协议等)时,持《首期物业专项维修资金交款通知书》到归集窗口或银行,交存物业专项维修资金。维修资金缴存标准:电梯房90元/平方米,楼梯房60元/平方米。已交存这笔费用后,再拿凭证及专用存折才能与开发建设单位签订正式的商品房买卖合同。

对于购房业主来说,物业专项维修资金的交存,确保了房屋在保修期后,有资金对房屋进行维修,保持房屋的完好率,延长房屋的使用寿命。同时,有利于化解业主之间矛盾纠纷,营造舒适和谐的小区环境。

维修基金的使用范围

住宅专项维修资金被称作房屋的“养老金”,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,对于住宅小区特别是超过一定年限的小区非常重要。

我市于2013施行《邵阳市物业专

项维修资金管理办法》,该办法所称的维修基金负担维修的物业公共部分,一般包括:房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。维修基金负担维修的共用设施设备,一般包括:电梯、天线、照明、消防设施、监控设施、避雷装置、水箱、水泵、绿地、道路、路灯、沟渠、井、管网设施、给排水系统、景观设施、小区围栏、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

专项维修金怎么申请使用?

据了解,物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。在使用物业专项维修资金程序中,小区业主委员会、相关业主向邵阳市物业专项维修资金管理中心递交申请使用专项维修资金报告,受理后,待工作人员到现场查勘,先确认维修项目及受益业主。然后在公示期内对报送的维修方案及《维修项目业主签名同意情况公示》进行公示。最后,持相关资料申请列支维修费用,维修项目决算费用在3万元以上的,应经具备相应资质的工程造价咨询机构审核。

值得一提的是,对于紧急情况下维修资金的使用,我市2019年3月29日发布的《关于进一步发挥物业专项维修资金在电梯应急维修和更新中的作用的通知》作了特别的指引。电梯应急维修,在电梯出现故障危及人身安全的紧急情况下,业主、业主委员会、物业服务企业委托电梯检验检测专业机构,出具《电梯应急维修现场勘查意见》,制定方案,提出资金使用申请。电梯更新(整体更换)可委托电梯检验检测机构进行安全评估,设备本体部分取得《电梯安全评估报告》后制定更新(融梯更换)方案,可提出资金使用申请。



四月以来,市区楼盘逐渐恢复了以往的热闹场景。在各种暖场活动中,有邀请市民一起参与的趣味活动,有亲子游园DIY、草地野餐等形式。图为4月11日上午,由晨曦·悦府项目主办的“向往的生活”摄影比赛,吸引了我市近百名摄影爱好者前来创作,用镜头定格美好的生活。唐明业 范志超 摄影报道

房地产人的追梦故事

爱拼才会赢

楼市的沸腾,让不少年轻人纷纷加入房地产营销队伍,并经历从谋求生存再到对职业梦想不断追求的过程。回顾我的房地产营销十年经历,正如歌曲《爱拼才会赢》所唱的那样:三分靠运气、七分靠打拼。只有一直坚守下来,尝过奋斗过程的辛酸味道后,才能从分享成功喜悦中收获更多。

入行之初,在羞怯中体验了生活的艰辛。上海,是令无数年轻人向往的大都市。为了筑梦上海,2009年3月份,我从邵东只身一人去上海体育馆人才市场找工作,因性格内向又青涩,找工作处处碰壁。偶然的一天看到房屋中介公司在招人,我于是鼓起勇气去面试,结果被录用了,当时感到很意外也很开心。当然,是在自己不知道工作内容是什么的时候,就去报到上班。在一个月左右的培训中,我掌握了房地产专业基础知识及行业相关工作知识,经考试合格后被分配到门店,开始房地产营销生涯。

拿着名片到商场、公园、小区等人流量大的地方进行“陌拜”的场景,至今让我记忆深刻。那时只有800元/月的底薪,住的是集体宿舍,每天生活费不能超过10块钱,因为每个月还必须存下300元来作为保障基金。由于经验不足没有开过销售单,就这样足足坚持了一年。现在想想,当时的自己太不可思议,如果不是自己想立足于这个城市,应该早已放弃销售行业!

有了之前的工作经历,我也有了打拼的基础。2011年,通过朋友介绍入职了一家全国有名的房地产营销代理企业,这家公司系上市企业,有着很好的企业文化和完善的管理机制,所以我也特别珍惜这个平台。我很快融入了新的团队,真正接触到白加黑、5+2的疯狂工作模式。通过一个月努力工作,高强度开发客户,开盘

当天我以优异的成绩拿下团队销售冠军,随后几个月的业绩一直稳居前茅。成绩得到了公司领导的高度认可,不到半年的时间就晋升为销售主管,成为一名项目管理人员。

现在想来,自己最初没有放弃努力是正确选择,多付出总是有回报的。三年时间里,在这家公司的收获最多的是经验,公司领导也愿意栽培我,经常一有机会便带着我参加外地项目开盘、房交会、交房等大型活动。这些,都为以后的工作开展积累了实战经验,同时,对个人能力和管理水平的提升都积累了强劲的源动力。

2014年,因家庭原因,我被迫回邵。休整一段时间后,应聘于湖南春风房地产开发有限公司,这是一家隶属全国500强企业浙江兴合集团旗下的房地产公司。所开发的西湖春天项目在北塔区,占地282亩,总建筑面积约60万平方米。作为市场营销部经理,要求独挡一面。面对这么大体量的项目,我将在沿海城市所学专业知识和管理经验派上用场,公司也对我的工作开展给予了大力支持。从组建营销团队、临时接待中心筹备、现场营销中心开放到2017年初首次成功开盘,这些工作都出色地完成。2017年底项目一期近800套房源全部售罄,到目前项目一期、二期已经全部推售。当然,最根本的原因还是西湖春天的口碑一直不错,诚信经营,能在约定时间交房、约定时间办理不动产权证,这些都是获得新老客户好评和市场热销的关键。

只有自身强大起来才能掌握自己的人生。感恩所有在我成长路上给予关心和帮助的人,让我更加热爱现在这份职业。人生道路崎岖坎坷,愿所有奋斗在路上的人不言放弃,坚持脚踏实地努力前行。

(刘伟)



4月14日,以精工筑品质的汇菁国际建设工地井然有序。汇菁国际是邵阳市腾升房地产开发有限公司打造的以生态人居为理念的新中式园林住宅项目,位于大祥区桃花路与桃园路交会处,毗邻郑子岭和桃花洞公园,总占地面积77.87亩,总建筑面积195794.31平方米。目前,项目中的酒店楼主楼已封顶,5#、6#栋住宅正在进行基础工程施工。项目的1#、2#栋住宅主体工程已达到“正负零”,地上主体结构施工至第二层,预计在8月份封顶,明年底交房。

唐明业 杨希 摄影报道