

生活 南京·金楼市 ESTATE

最权威的财富地产杂志

维修基金将改按面积征收——百姓最关心的问题有哪些?

《江苏省住房专项维修资金管理办法(草案)》(以下简称《管理办法(草案)》)听证会即将于下月举行。这一《管理办法(草案)》对以往最大的颠覆便是计价基础的根本性改变,从现行的按购房总价比例缴费,变为按建筑面积上所分摊的建安成本比例缴费。专业人士认为,按面积计价(20-100元/平方米),是对《物业管理条例》的有效衔接,是必然趋势,新的缴费标准更加合理。不过,普通市民能否接受这样的改变呢?

最近几天,出于对《管理办法(草案)》的强烈关注,已经有很多读者咨询电话打到快报《金楼市》编辑部,要求进一步解释条文,解答读者的疑问。带着这些问题,记者走访了南京市物业管理办公室相关负责领导。

维修基金是什么?

住房专项维修资金俗称维修基金。南京市现行的缴费办法,是以购房总价为基础比例征收,其中多层缴费比例为2%,小高层、高层及带电梯的多层缴费比例为3%。其征收依据,是建设部1998年213号文,即《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》。其第五条明文规定:“商品住房在销售时,购房者与售房单位应当签订有关维修基金缴交约定。购房者应当按购房款2%-3%的比例向售房单位缴交维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有,不计入住宅销售收入。维修基金收取比例由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门确定。”

老标准为何过时?

自《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》1998年11月9日

开始实施,如今已过去了9年。房价水平上涨了数倍,而这一规定却未有变化。老办法有什么不合理之处呢?

陈先生向记者反映的情况是这样的:自己早在年中第一次在南京买房时,便觉得按总价征收维修基金的标准非常不合理,称其为“咄咄怪事”。陈先生认为怪,是与上海相比后得出的结论。他对比说,上海已执行了按照面积缴费的办法,计算公式为“物业维修基金=房屋的实际测量面积×3%×开发商的每平米维修成本”。以他本人购买的房产为例,总房价108万元,面积135平方米,开发商维修成本1295元/平方米,实缴维修基金5244元。可是按照南京标准,他要缴纳32400元,大约是上海的6倍。因此,陈先生个人对新标准分外赞成。

新标准新在哪里?

据南京市物业管理办

核心提示

公室的有关人员介绍,尽管同样的建筑面积其维修成本是基本一致的,仅因为房产所处地段不同,地段价值差距甚大,因此按总价征收,业主缴纳的维修基金也差距甚大。比如,在江宁一套100平方米的房产(不带电梯),总价55万元,总价征收法需要缴纳维修基金11000元。与此同时,在江北一套100平方米的住宅(不带电梯),总价100万元,需要缴纳维修基金20000元。但在《管理办法(草案)》中,这两户缴纳的维修基金是相同的。

省建设厅相关部门解释说,《管理办法(草案)》中普通商品房的征收标准,是严格按照建安成本的5%进行测算的,它避免了总价计算中替土地成本缴纳维修基金的不合理现象,因此更加科学。目前全国不少城市均已实行对维修基金的按面积征收标准。

争议话题

[话题一] “新办法能替我省钱吗?”

争议之处:有没有电梯成为关键之一。工薪阶层买的带电梯住宅交费水平可能会提高,但别墅业主却有可能讨了便宜

新办法是否一定能够达到降低业主物业开支,是老百姓最为关心的话题。物业办认为,这个问题需要具体问题具体分析,不能一概而论,尤其是带电梯的住宅,可能在执行新办法后,反而要缴纳更高的维修基金。举例说,一套位于江北的100平方米房产,总价50万元,带电梯,按照总价法需要缴纳维修基金15000元。按照面积法(假如征收标准是80元/平方米),看起来业主只需要缴纳8000元的维修基金。但是,新办法还规定建设单位要为这户的电梯缴纳专项维修费(假如征收标准是80元/平方米),这样,该房产实际缴纳的维修基金是16000元,比老办法还要高。

根据草案的相关条款:“设电梯的房屋,另由建设单位按业主拥有房屋专有面积每平方米二十元至一百元标准,一次性缴存属业主所有的维修资金。”电梯维修费由“建设单位”来缴,但是开发商增加了成本,难免把这笔钱再

转加给购房者。该人士认为,这一问题现在存在争议,因为开发商有将电梯维修费打入房价的逐利要求。因此,多出来的电梯维修费到底由谁来承担,将成为未来的听证会上必须解决的难题之一。

但为什么在《管理办法(草案)》中要增加额外的电梯维修费呢?据了解,在新建小区物业维修基金的使用过程中,大约有50%的维修基金都使用在电梯的维修上,占到了住宅公用部分和公用设施维修中的大头。从工薪阶层的经济实力来讲,多半能买得起的也都是带电梯的住宅。

与此形成对照的是,总价法改为面积法之后,高档物业能节省的维修基金却越多。比如一套300平方米的别墅,假如总价510万元。总价法应该缴纳维修基金15.3万元。而面积法(假如征收标准是80元/平方米)最多只需要缴费24000元,节省一次性购房支出12.9万元。

(下转 B34 版)

苏宁·天华绿谷庄园
山水之间 城市之中 生态健康与生活便利共享
江北稀缺两房热销中
Greenland Valley

苏宁地产
SUINING REAL ESTATE

周海媚
天华庄园形象代言人

苏宁·天华绿谷庄园八大优势

- 优势一: 品牌地产开发商苏宁地产开发, 二一年度地产开发领跑者。
- 优势二: 交通便捷可江之滨, 二号线, 十余条公交线路贯穿整个项目。
- 优势三: 完全生活配套设施, 5分钟城市生活圈, 购物休闲生活。
- 优势四: 自然绿谷生态, 青山绿水, 有生态社区, 享受新鲜空气。
- 优势五: 人文景观丰富, 有学区, 有社区会所, 会所设施完善。
- 优势六: 成熟商业区, 购物休闲, 步行即可到达, 生活便利。
- 优势七: 多景观资源, 景观丰富, 步行即可到达, 步行即可到达。
- 优势八: 大户型设计理念, 建筑风格和装饰, 打造高品质居住社区。

看房班车: 江南发车: 苏宁环球中心: 苏宁环球购物中心: 09:00和14:00
江北发车: 天华绿谷庄园售楼部: 11:20和16:00

舒适两房隆重推荐
91.04平米
两房两厅一卫
南北通透全明设计
客厅朝阳光充足
实景设计
动静分区公私分离

开发商: 苏宁地产
南京绿岛房地产开发有限公司
项目地址: 南京市浦口区浦口区
售楼部地址: 南京市浦口区浦园1楼
58866888
58866111
销售许可证: 宁房销字(2007)00865号
www.tianhuagarden.com