

强化房屋维修基金管理的要点分析

■刘玉华

(滨海新区住房和建设事务服务中心, 天津, 300270)

在建筑行业逐步向好发展的新时期, 房屋体系也愈加全面, 房屋的转型促使房屋维修得到广大民众的更多关注。房屋维修基金管理 with 配置的合理性会在一定程度上影响居民的利益, 为保证房屋维修基金的最优配置、民众权益得到更好的维护, 相关部门就需要先明确工作中存在的问题, 然后基于房屋维修基金管理提出有针对性的问题处理措施, 并给出合理建议。

国内相关部门为提高房屋管理质量成效, 制定了房屋维修基金方面的政策, 促进房屋设施的良好维护。然而许久以来, 很多人都未能充分了解房屋维修基金的使用与管理, 即便是有所明确, 也仅是处在浅表层面, 而且, 由于维修基金管理体系的缺失与居民维权意识的薄弱, 使得民众权益得不到很好的维护, 进而导致业主出现负面情绪, 使房屋维修基金管理更加艰难。

一、房屋维修基金概述

房屋维修基金指的是房屋使用和发展的保障金, 主要用于商品房、公用房公用区域或公用设施保修期满后的维护和改造。房屋维修基金都出自业主初期缴纳的款项和开发商缴存的维修款项。比如, 某房屋的用途是居住, 就需要由业主以基准价 2.5% 的比例缴付首期房屋维修基金, 之后再由房屋出售机构以基准价 10% 的比例缴付房屋维修基金, 该项基金可被确定为补贴款项。如果建筑属于高层住宅楼, 业主则应在购买房产时, 以基准价 25% 的比例缴付首期房屋维修基金; 同理, 之后再由房屋出售机构以基准价 10% 的比例缴付房屋维修基金。

房屋维修基金包括房屋公用设施专用基金和房屋本体维修基金, 其中房屋公用设施专用基金是用于物业公用部位、公用设施及设备的更新、改造等项目, 不得挪作他用; 而专用基金实行“钱随房走”的原则, 房屋转让时, 账户里的余额资金也随之转移给房屋的新产权所有人。在房地产业快速发展的背景下, 房屋维修基金管理模式使用过程中存在很多问题, 导致房屋基金维修管理面临很多安全风险。因此, 实施专业、科学的房屋维修基金管理, 有助于基金的增值, 并最大限度地维护民众的权益。

二、住房维修基金管理中的问题

(一) 对住房维修基金重视程度不足

一些企业之所以未能过多考虑房屋维修基金管理, 是因为地方政府未能加大相关宣传工作地力度。住房维修基金被确定为法律保护项目已有二十年, 但是目前来看, 仍有大部分民众没有充分了解房屋维修基金的含义, 也不了解房屋维修基金权益维护方面的积极影响。在这样的条件下, 很多居民在房屋维修缴纳方面出现不情愿的情况, 导致代管机构相关工作难度加大, 房屋维修基金监督机制难以完善。

(二) 住房维修基金管理层面的不足

房屋维修基金管理弱化的问题主要表现在以下三个方面: 第一是缴纳问题。有关机构没有从房屋维修基金管理的角度建立缴纳标准, 也没有完善针对拖欠处理方面的法律, 导致出现业主及工程开发商拖欠维修基金的情况。比如, 开发商在短期利益的诱惑下, 侵占了房屋维护基金, 在代管机构予以查收的环节, 也以多方面因素为理由拒绝缴纳修建基金的缴纳, 导致业主经济利益受损, 严重妨碍到房屋维修基金管理工作的良好开展。第二是管理问题。首先, 住房维修基金按照一定比例进行分配, 是归属于全体业主共有的大额资产。同时, 由于住房维修基金所涉及的领域较为宽广, 在代管部门进行管理时, 容易出现非法挪用或不按手续私自使用等现象, 这无形中降低了住房维修基金的安全系数, 也是造成群众与开发商、群众与政府代管部门产生矛盾的关键因素之一。第三是使用效率问题。住房维修基金虽有一定的增值功能, 但发展至今, 许多住房维修基金仍处于托管状态, 这不仅导致了大额基金的闲置与积压, 也阻碍了住房维修基金的增值效益。特别是从近况分析中得知, 房屋专项维修基金的代管机构与业主之间在相关工作上存在很多矛盾, 再加上相关部门也没有提出更加现实可行的标准和规划, 导致广大业主在房屋维修资金投入方面要承担很大压力, 也导致房屋专项维修基金的显著效应无从体现。

(三) 对住房维修基金监督力度的不足

主要表现在业主代管机构监督工作力度不够。

房屋维修基金数据较多并且与大范围资金的运作之间存在紧密关联。但是现阶段,大部分房屋维修基金都存在托管的情况,导致房屋维修基金管理、配置与使用过程受到严重影响。不仅如此,有关部门没有在法律法规层面上作出考虑,制订现代房屋维修基金配置标准、规范及有利于相关工作更好发展的要求或建议,导致一些不法行为的出现。

三、住房维修基金管理中的问题解决方案

(一) 加大宣传力度,提升重视程度

要想缓解或消除房屋维修基金个体监督不足的现状,相关部门就需要借助所有可行措施尽快作出改良,这样才能够让广大业主权益得到更好的维护,也会在很大程度上提升代管机构的形象及社会效益。比如,代管机构科学有效地利用资源传播的有利条件,与媒体进行合作,以区域性线上、线下媒体为基本途径,把房屋维修基金管理、配置监督等工作的现实意义向广大业主渗透,加深广大业主对房屋维修基金的认识。

(二) 完善法律制度,强化管理措施

要想妥善处理房屋维修基金缴纳、管理及配置等难题,相关部门就应该先行考虑有关法律法规的建立和健全,在征地房屋维修基金法律显著效应的基础上,进一步体现法律的权威性。借助有关法律体系的建立完善,确保房屋维修资金的有效配置与应用,维护广大业主的权益,促使房屋维修基金法律程序的优化。促使基金管理更加规范合理,避免代管部门与业主之间的纠纷。在法律层面上,要建立和完善单位维修资金管理方法,加大管理力度,在基金配置、管理及缴纳等环节提出更加清晰的要求,进而防止开发商在相关法律不完善的条件下,钻取利益漏洞。除此之外,如果房屋维修基金处在托管状态,就应当派专职人员对相关行动进行监控,同时由经济专业的高资质人员为代管机构开展研讨会,为有效增进房屋维修基金增值程度及使用的充分性献计献策。如此一来,便能够促使房屋维修资金在法律保护下,规范管理和使用,为广大业主的资金投资提供有利条件。

(三) 优化监督机制,增强安全保障

相关部门应尽量减少行政管理在房屋维修基金使用方面的干涉,采取有效措施,促使其在管理与监督方面加大投入,注重居民自治管理机制的建立与完善,建立居民、业委会及主管单位等多元化的监管制度。如此一来,就可为房屋维修基金管理、代管机构及居民的合作提供有利条件,更会有效提

升其外在影响力及监管水平,在全面维护其本身利益的基础上进一步完善房屋维修基金的监督机制。

(四) 完善相关法律法规和利民政策

针对基金缴纳困难的问题,国家应制定相关政策,灵活设定基金缴纳的要求,当房屋出现的问题较小,国家可以要求业主缴纳维修基金,进行相应的补贴。如果房屋问题比较大,可以由政府、开发商业主共同承担维修费用,维修基金还可以进行投资,定期给业主进行分红。

四、房屋维修基金管理

为保证广大业主及工程开发所缴付的住房维修基金得到更加充分有效的利用,就需要广大业主,特别是被确定为业主委员会的业主表现高度的自律性。房屋维修基金由广大业主缴纳得来,因此,需要从以下几个方面开展住房维修基金管理工作。

(一) 转变政府管理模式,发挥政府管理职能

政府收缴和管理房屋专项维修资金的主要宗旨,就是使广大业主的房租使用更加稳定安全,国内各地区房屋维修资金管理制度不尽相同,相关工作的质量与成效也存在明显差异。在这样的条件下,切实体现政府显著的引领作用,增进相关管理工作的快捷性与成效性,在根本上脱离以往管理思维模式的束缚,具有非常重要的现实意义。国内大部分城市都采取了统一管理房屋维修基金的措施,而房屋拥有和使用权仍旧归于业主。在这样的条件下,政府有关部门房地产行政管理机构共同签署了委托协议,开设了房屋维修基金账号。政府所开设的账号主要是采取以一个社区为单位的管理模式。这样有利于政府有关机构在充分明确管理基金明细的基础上,把这些明细以报表的形式传递到业主委员会,再由委员会向物业提出委托管理的请求。如此一来,便会使有关部门及个体的权责更加明确,为房屋维修资金的合理配置提供有利条件。因此,在具体的房屋专项维修资金管理、配置的过程中,社区业主委员会就需要借助可行措施,向物业提出委托管理的请求。而作为基金的主要拥有者,业主可以在基金配置方面进行自主决定,在合法合规的前提下满足业主的个人意愿。因此,从现实层面上来讲,房屋专项维修资金管理、配置模式具有明显的多元化特征。然而从近况分析中得知,国内很多社区本身的管理及物业工作能力都不符合房屋维修资金管理、配置的发展需求。在这种情况下,一旦发生管理问题,就可能导致业主权益受到损害,还可能使得物业的社会效益发生改变。因此,政府应当基于现状,在房屋专

项维修资金管理方面切实体现思想引领和方法指导的显著作用,进一步合理化社区业主委员会的决策权。政府需要建立专项的房屋维修基金管理科室和监督机构,结合既定的管理思维方式,力求更加有效、快速地消除房屋专项维修基金配置方面的矛盾。

(二) 进一步促进业主委员会实现自我管理

在社区工作的开展中,相关部门应尽早建立业主委员会和代表会,为房屋专项维修资金管理的规范化发展提供帮助。房屋专项维修资金属于业主财产,其基金管理及其配置都应由业主做主。相关法律规定,业主共同筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。因而社区就应从法律层面上作出考虑,赋予业主及委员会实际的权责。在商品住宅维护基金结构设置、管理和配置等环节,以精细态度参与相关活动。并且还借助对政策的完善、宣传和落实,广泛渗透会计相关专业常识,因此对业主能力及综合素养提出了更高要求。在组建和开展代表会的过程,就要从主区业主中推选出热爱社区工作,能够为业主服务、办实事的代表,组成业主委员会,以此为社区各项工作的良好开展提供有利条件。不仅如此,地方政府还应当以主动态度采取可行的措施,为社区业主委员会的创建和发展创造有利条件,并对相关工作予以正确的思想引领和方法指导。

(三) 依托银行进行资金管理

现阶段,一些地区相继在房屋基金管理方面提出了新要求,要求工程开发商在与业主签署交易合同时清晰标记所要缴纳的维修金额,并结合有关部门要求将所缴维修基金完全存进商行房屋基金维修账户。在这样的条件下,商业银行便成为了房屋维修基金管理的主要部门。因此商业银行就应当在具体管理工作过程中切实履行其职能。商业银行需要根据房屋维修基金的实际情况,开展合理可行的资金征收、核算和查询等工作,实时了解房屋维修基金结构及配置程度,切实保证商业银行前台操控平台与后台信息平台之间处于数据顺畅传递的状态,全面了解房屋专项维修资金缴存配置等环节的信息,以此助力房屋维修专项基金管理快速发展至更加先进的层面。商业银行应当结合房屋维修专项基金具体配置程度作出考虑,结合房屋维修基金管理近况等信息,从现实角度精准预测相关工作中会出现的风险及不足,提出合理的风险规避措施。不仅如此,相关部门还需要在这样的前提下将相关工

作流程予以重组与精简,完善与房屋维修基金管理的设施与制度,使房屋维修专项基金配置得到更加规范、严格的监督,使相关工作高质量、高效率发展。

(四) 开发商要与物业共同合作

一方面,相关部门应在房屋维护基金使用环节,引进第三方评价与监督机制。保证该项基金能够完全用于房屋维修方面,并且在具体维修环节保证维修的质量能够满足有关部门的要求。另一方面,物业要注重对房屋的验收与监管,在房屋装修方面肩负起管理职责,防止仅以基金的投入提高房屋质量的情况。物业在平时管理及业主房屋装修环节中会发现,存在装修人员工作能力差,导致房屋在使用中出现防水问题及排水质量下降的情况,可能会导致严重的纠纷问题。对此,物业应当在尽到本身职责的同时,进一步注重房屋质量验收和装修管理工作,并加强对装修细化的审批,以严谨的态度对房屋装修过程予以管理,避免引发严重纠纷。

五、结语

对房屋维修基金进行科学管理可确保居民个人资源的完整与安全,提升居民房屋维修基金的增值度,也可有效促进房屋维修基金管理模式的改进与创新,确保基金配置更加科学,进而实现提升居民生活的目标,还可有效促进相关部门加大对房屋维修基金的监督力度,为强化房屋维修基金管理提供更加有利的条件。

【作者简介】刘玉华(1974—),男,天津人,经济师,滨海新区住房和建设事务服务中心,研究方向为基金管理。