

浅析商品房住宅专项维修资金的管理和使用

古丽努尔·热吉甫

精河县房地产管理所, 新疆 博州 833300

[摘要] 随着时间的推移, 我们国家城市老旧住宅数量不断提高, 当今社会对维修资金进行房屋维修的普及度和关注度也在不断提高。如何保障我们国家住宅专项维修资金使用, 促进其当前社会效用最大化, 是专项维修资金管理中的一大难题。要想达到良好管理与使用效果, 还应当需要进一步论证我们国家住宅专项维修资金在可用性和管理方面的问题, 以及参照具体情况进行制度改革等多个方向。专项维修资金使用主要借鉴现有经验和我们国家的国情。以下内容提出商品房住宅专项维修资金管理采取优化措施, 以此来为我国住宅专项维修资金管理发展提供保障。

[关键词] 商品房住宅; 专项维修; 资金管理

DOI: 10.33142/ec.v6i2.7769

中图分类号: F299.233.1

文献标识码: A

Brief Analysis of the Management and Use of Special Maintenance Funds for Commercial Housing

GULINUER Rejifu

Jinghe County Real Estate Management Office, Bozhou, Xinjiang, 833300, China

Abstract: With the passage of time, the number of old houses in our country's cities has been increasing, and the popularity and attention of the maintenance fund for house maintenance has also been increasing. How to ensure the use of special maintenance funds for our country's housing and promote the maximization of its current social utility is a major problem in the management of special maintenance funds. In order to achieve good management and use results, we should further demonstrate the problems of the availability and management of our national housing special maintenance funds, and carry out institutional reform according to specific conditions. The use of special maintenance funds is mainly based on the existing experience and the national conditions of our country. The following content proposes the management of special maintenance funds for commercial housing and the adoption of optimization measures to provide guarantee for the management and development of special maintenance funds for housing in China.

Keywords: commercial housing; special maintenance; fund management

引言

我们国家住宅维修专项资金专门用于物业管理公司住宅等公用部分售后维修。大多数情况下, 都是在商品房住宅出现问题并且需要维修之后, 物业管理公司就会集中进行登记和信息记录, 并向有关商品房住宅维修资金管理部门提交申请, 经过有关部门审批和资金下放之后, 物业管理公司可选用公有财产专项维修资金对商品房住宅进行实际修缮, 使得住宅损坏部分能够得到修复和改造, 对用户居住提供保障。

1 商品房住宅专项维修资金概述

物业专项维修资金是在物业服务合同约定的一般住宅物业管理区域和保修期内, 专用于住宅售后维修的资金。这里的一般住宅管理区域是指独栋一般商品住宅或其连接的基础构筑物, 结合有关法律、相关法律法规, 签订房屋买卖合同。随着时间推移, 商品房住宅数量在不断地增加, 而当商品房住宅发生损坏时, 自然应当需要专门物业维修资金进行修复。但是在平时暂时不用的时候, 会出现物业专项维修资金如何管理与使用、住房公积金缴存、征收、信息等如何落实的问题, 高效管理与使用商品房住宅专项维修资金, 与人民群众的切身利益和当今社会公共服

务发展密切相关^[1]。

2 商品房住宅专项维修资金管理使用存在的问题

2.1 各地专项维修资金管理政策问题

在我们国家, 商品房住宅专项维修资金有着统一管理标准, 但是各地由于实际情况不同, 所以制定的当地商品房住宅专项维修资金管理政策也会存在一定的差异性, 是由当地实际情况所决定。商品房住宅专项维修资金管理政策制定是推动商品房住宅专项维修资金管理开展的重要保障, 地方政府要在法律规定范围内进行管理办法以及政策的制定。受到不同地区经济发展和城市建设实际情况影响, 每个地方商品房住宅专项维修资金管理方法不一样, 档案管理制度也有比较大的差异。在筹集必要资金方面, 各地不仅方式不同, 就连基本支付也存在根本差异^[2]。

商品房住宅专项维修资金具体手续十分繁琐、耗时, 引起不少房地产企业的不满。在近十年来, 有关商品房住宅专项维修资金的舆论热议话题大多是关于如何解决资产保值增值、效率低下的问题。虽然《住房专项维修资金管理暂行办法》明确规定一般的专项住房补贴资金能够用于购买短期国债, 但在理论上和具体情况下都无法做到规范操

作。据观察，虽然部分地方各级政府进行了机构改革，但是并没有彻底地解决专项维修资金管理问题。

2.2 维修资金收缴方式存在的问题

在我国商品房住宅专项维修资金收缴工作是由相关部门开展，在收缴过程中采用的方法是固定的，收缴过程一般都是通过对相关人员信息、资金数额、房屋位置、面积、住户人员信息等进行记录，这种收缴方式使维修资金在开户时难以按小区、楼宇、单元门号建账。

其次，刚开始全国各地商品房住宅专项维修资金的存入都没有与房屋登记、产权证办理挂钩。对不缴纳维修费的业主有相应的限制，从而导致维修费漏报、错报问题出现。在这样的情况下，同一栋楼有一半的业主交了维修费，一半业主没有交，当未缴纳维修资金的业主按实际分摊实际用于再融资时，费时费力难以全部收回，导致多个商品房住宅维修项目停滞。

最后，受到小区内不同业主购房时间不同因素的影响，这会导致所存放的维修资金受到时间长短不一致因素影响，所产生的存放利息也会变得不一致，这就造成在实际房屋维修中，如果使用量大，就会出现部分房屋维修资金不足问题，剩余资金较少，给维修资金实际使用带来诸多不便。

2.3 维修资金分摊结算存在的问题

大多数物业公司在进行售后维护流程时，大多数情况会以紧迫性为先。例如，建设项目专项维修资金申报，在维修具体方案以及资金情况产生之后，报送政府部门进行申请，如果发生商品房住宅紧急维修情况，甚至会危及业主人身财产安全等，就会采取紧急情况优先分配的方式。例如，楼顶严重漏雨、电梯卡住、墙壁倒塌等，大多数情况会动用售后维修所需的资金来进行这些维修。您应该明白，申请专项物业维修资金应当需要花费很多时间。与预想不同的是，商品房住宅专项维修资金的使用并不会一次性用完，那么这就需要对维修资金使用进行更加详细与全面的规划。结果，在采取使用结算方式分摊费用时，本应分摊受益的房地产企业却没有按比例分摊，严重侵犯了房地产企业的更大利益。另外，很多专项维修资金制度的建立相对较晚，城市住宅专项维修资金制度的建立是在住宅售后维修出台之前构建的，以提高资金使用效率。在当前我国商品房住宅专项维修资金管理细则并不完整全面，换句话说即按需修，修的钱由社区物业公司在全国平均分担，许多的住宅在发生问题之后并没有先进行售后维修，而是直接申请使用专项维修资金，此类房屋维修纠纷问题在全国不胜枚举^[3]。

2.4 维修资金使用情况监督存在的问题

在商品房住宅专项维修资金管理中监督管理是不可或缺的，在资金使用管理中应该受到相关管理部门严格监督以及执行，但会计师事务所管理部门绝对不可能对每一

个建设项目进行上千次售后维修每年两次。维修资金每年两次的使用、企业核算等应由会计师事务所进行。如此一来，复杂的专项养护资金的计算和选择，要进行全方位的市场监管就不是那么容易了。

房屋装修是一项复杂的工程，单一的建设工程是肉眼看不见的。像研发、开发和建设项目这样一整套系统性完成的项目，需要的材料是没有办法比较的，大多数情况都是小修，即使聘请成本预算会计师事务所进行正规项目管理，也无法有效地做出全面和准确的维修成本估算。就例如如果是针对某一个小区进行地下室防水维修，那么就能够综合具体的工程管理以及验收等等方式对总体价格以及施工质量进行评估，但是如果是针对某个地区整体的维修，只是雇一个厂工人对几平方米漏水雨滴进行小修，那是绝对不可能，也绝对不可能采取工程招投标、聘请工程管理的方式。

当然，房屋维修最好有大量的水电建设，比如清理污水处理池，在污水处理池建造之前，谁也不知道该怎么做，该花多少钱，维修之后，就没那么容易识别，不知道维修需要多少钱。

3 商品房住宅专项维修资金管理使用与使用方法

3.1 解决维修资金管理问题的目标模式

结合我国当前维修资金管理问题实际情况分析，能够认识到，现有专项维修资金管理的理想目标是构建一套系统有效的管理运行机制，确保所需要使用的维修资金在存入上能够更加便捷、安全、准确，并且在使用过程中也能够公平、全面，起到有效资金管理与使用的监督作用。唯有通过这种方式方法，我们国家的商品房住宅专项维修资金才能真正动用起来，真正起到作用。

随着我国经济快速发展，我国商品房住宅专项维修资金管理方法与途径越来越丰富多样，相关管理技术也更加成熟，人们对商品房住宅专项维修资金的认识不断加深。多方位监管管控，借助数字化平台做到维修资金申请方便、使用安全、监管严格的模式，这样才能够保障维修资金真正发挥到用处。

3.2 结合社会发展对维修资金与管理的新要求

随着时间的推移，房地产市场蓬勃发展，大量的拆迁安置房构建起来，80年后的老小区数量逐渐消失，越来越多小区需要得到修复。商品房住宅专项维修资金不再只是不知道二手房买卖合同主要用途的普通人的必要费用。在当前，越来越多的住户以及房地产公司都在关注并且重视对商品房住宅专项维修资金的使用，那么在这样的环境背景之下，我国商品房住宅专项维修资金管理工作也会变得更加复杂与艰难，在管理过程中既要商品房住宅专项维修资金使用安全性进行保障，又应该保证商品房住宅专项维修资金申请与审批效率，并且使得申请和审批信息变得更加透明，方便大多数房地产企业咨询。^[4]

目前我们国家商品房住宅专项维修资金的运行管理体制是国家发改委劳动和社会保障部负责全国售后维修,提高资金使用效率和行政管理。其他地区房地产开发主管部门主要依据国家住房专项维修资金管理办法制定。单位负责所在地区商品房住宅专项维修资金的存入、领用和下达。物业管理公司或监理单位委派的物业管理公司或监理单位申请商品房住宅专项维修资金用于上门维修,并监督维修资金使用绝对安全。考虑到商品房住宅专项维修资金使用规定存在一定疏漏,从而致使区域售后维修改善资金与全国售后维修建设资金的使用效益存在差异。各地参照具体情况制定相关区域管理措施,优缺点明显。完善商品房住宅专项维修资金管理体制最重要的一步就是在其地区再次开展调查调研,总结相关信息,参照结合法律法规内容,制定更加全面的管理办法,更好地符合社会发展需求。进一步软化商品房住宅专项维修资金行政管理部门、监督执行管理部门、用工单位、受益共享房屋所有人,缩小房屋后期区域维修范围,提高资金使用效率。

3.3 优化维修资金管理体系

商品房住宅专项维修资金管理制度体系要从行政部门清理垃圾档案入手,目前其他地区行政部门都是物业管理部下属的单位。相对专业人员一般较少,但基本职能较多,其中包含监管商品房住宅专项维修资金,采取分摊费用方式,实施绝对安全监管。在大多数情况下,几个人管理着数百或数千个小区。这种管理根本不可能解决很多系统漏洞的问题。商品房住宅专项维修资金管理不应是一个管理部门或单位的主体责任,而应是所在地区多个部门共同的责任,应该引入居委会、第三方造价公司、工程项目管理、银行等共同完成。街道和社区负责组织成立业主委员会确保房地产公司相关决议的真实性和规范性,第三方预算核算公司确保建设工程技术合理性,项目管理对项目进行全过程监管,确保建设工程质量,银行将派专业团队代收商品房住宅专项维修资金,对比商品房住宅专项维修资金的维修情况和估价情况,从而确保商品房住宅专项维修资金的安全、稳定和连续性。县级以上地方人民政府在审核上述部门和单位要求的材料后,能够快速完成商品房住宅专项维修资金用地拨付。唯有通过这种方式方法才能保证商品房住宅专项维修资金得以快速、安全、合理地选用。国家应该再次明确商品房住宅专项维修资金管理所需费用的来源,其中包含行政部门为直属上级指定服务人员的来源和单位、成本预算、会计师事务所、会计师事务所等的预算来源,这样才能够有助于促进商品房住宅专项维修资金的高效使用^[5]。

3.4 优化维修资金使用方式

能够解决目前商品房住宅专项维修资金使用方式上

存在的问题,主要能够从以下两面进行:

第一是改变物业公司签字修改的唯一性,维修申请可由小区业主委员会或业主大会议事规则提出,经街道和社区或专门计量相关机构、公司现场检查,在对需要进行维修的住宅进行登记后就能够向有关专项维修资金管理部门提交资金使用申请,在审核通过后就能够结合实际地记录情况,对每个具体的维修住宅进行维修资金分配。这不仅保证了建设项目的售后维护,还极大地进一步提高了售后维护效率,进一步提升商品房住宅专项维修资金使用效率。

第二是针对临时应急维修的商品房住宅,可以采用先拨款后报送的方式,先对需要紧急处理和维修的商品房住宅提前拨款进行维修,事后再及时将材料进行补交。在此之前,应该由专业检测机构对住宅进行检测,符合临时应急施工项目所需条件后,经过提交申请能够提前进行商品房住宅专项维修资金使用。在建设项目竣工后,再及时地将所需申请材料进行补充和报送。

4 结语

综上所述,我们国家商品房住宅专项维修资金是城市住房销售制度改革后出现的新事物。当然,商品房住宅专项维修资金的管理与使用制度的提出和制定是一回事,不能达到大体效果又是另外一回事。如何高效地解决我国当前商品房住宅专项维修资金管理使用问题是当前社会发展的一个重点,希望商品房住宅专项维修资金得以发挥良好作用。在此提出的不断改进和完善的补救措施,期望能够使我国商品房住宅和公共财产专项维修资金的使用走向信息化、科学化、工作高效化和安全化。

[参考文献]

- [1]赵迎春,丁际波.案例解析住宅专项维修资金的会计核算[J].绿色财会,2022(11):45-47.
 - [2]李国强.住宅专项维修资金档案电子化探索——以日照市智慧维修资金信息化建设应用为例[J].中国房地产,2022(19):59-64.
 - [3]宋芳玉.住宅专项维修资金管理现状分析及对策[J].财经界,2022(18):32-34.
 - [4]顾丽丽,邓忠锋.住宅专项维修资金现行支付方式及风险管控[J].现代企业文化,2022(15):31-33.
 - [5]宋伟哲.住宅专项维修资金法律制度的批判与重构[J].河北法学,2022,40(5):112-128.
 - [6]王立新,王建新.住宅专项维修资金运行现状分析与探讨[J].中国房地产,2021(24):69-72.
- 作者简介:古丽努尔·热吉甫(1980.9-),毕业院校:新疆大学,所学专业:汉哈语言翻译,当前就任单位:精河县房地产管理所,职称级别:中级职称。