

谁动了我的房屋养老金？

■ 特约记者 林华 报道

凡是买过房的人都知道，在买房时必须支付一笔住宅专项维修资金，被喻为房屋的“养老金”，按理说，这笔钱是小区业主的，如果用于维修应该随用随取。然而，当小区需要拿这笔钱维修房子时，业主们却遭遇了有钱难取的尴尬。

截至 2012 年 6 月 30 日，仅北京、上海、广州等 17 座城市，归集住宅专项维修资金总额就已超过一千亿元，但使用率却不足 1%。福州、深圳、广州等多个省市已经出现住宅专项维修资金被挪用甚至被侵占的情况。

千亿维修金成“不动产”

随着房地产市场的急剧庞大，专项维修资金的规模也愈显宏大。据官方统计数据显 示，截至 2012 年 6 月 30 日，仅北京、上海、深圳、广州、哈尔滨、合肥、长沙等已公开归集资金总额的 17 座城市，归集资金总额已超过一千亿元，但使用率却不足 1%。

根据北京官方网站发布的数据，截至 2013 年 5 月 31 日，北京已累计归集住宅专项维修资金 346.19 亿元，仅使用 5.1 亿元，比其产生的利息还要少，而北京 1.47% 的使用率却已在全国遥遥领先。

截止 2012 年 10 月，广州 81.26 亿元房屋维修资金，累计仅使用不到 8000 万元。从数据看，广州专项维修资金的使用率仅约 1%。高达 99% 的专项维修资金在银行“睡大觉”！

统计数据显 示，截至 2012 年 1 月，天津市归集 145.4 亿元，使用仅 7753.5 万元，使用率 0.53%；截至 2011 年年底，西安市归集了 55 亿元维修资金，使用仅 1386 万元，使用率 0.25%；截至 2011 年 8 月，武汉市归集近 50 亿元资金，使用约 5000 多万元，使用率 1%；截至 2011 年 8 月，浙江省丽水市归集总额超过 1 亿元，使用仅 20 多万元，使用率 0.2%；截至 2012 年年底，合肥市归集 9.33 亿元资金，使用 1258327 万元，使用率仅 0.13%……

这是一笔数以千亿计的庞大资产，但 99% 的专项维修资金在睡大觉，其使用率不足 1%；这是一笔属于全体业主的财产，但知道它在哪里的业主却寥寥无几，甚至在绝大多数情况下，业主作为资金的所有者根本无从查询该笔资金的状态……

对于全国大多数业主来说，这笔资金仍是一种“糊里糊涂”的存在。调查得知，有些业主甚至从没收到过相关信息。如此一来，社区物业一年老化，一旦专项维修基金流失，家园的维护将如何正常运



行？

值得一提的是，数额巨大的专项维修资金静静地窝在银行，被挪用的可能也并非没有。福州、深圳、广州等多个省市已经出现专项维修资金被挪用甚至侵占的情况。

2004 年，广东省消协公布的投诉分析表明，专项维修资金被挪用已成为购房者投诉的热点之一。据介绍，当时广州市开发商和物业公司共向业主收取维修资金至少有 2.3 亿元，而存入监督账户的只有 4000 万元。

广州一些小区的专项维修资金长期被开发商占用而住户懵然不知。2003 年广州东悦居业主发现维修资金账户是空的，于是向法院起诉，请求判令该物业开发商缴纳欠缴的专项维修资金 190 万元。这被当时称为“广州维修资金第一案”。

广州东悦居业主状告开发商追缴专项维修资金案，经过 4 年的维权，2007 年 5 月 24 日，167 户业主终于拿到了开发商拖欠的 187 万元专项维修资金。

其后，广州市国土房管局发布公告，曝光了 28 家欠缴专项维修资金的开发商，并对开发商建立专项维修资金的情况进行清理，明确欠缴单位将会在房地产开发、商品房预售和办理产权证等方面受到限制。此后，广州市陆续有小区业主收到存有专项维修资金的拖欠已久的维修资金卡。

维修资金管理何其乱

分析人士表示，住宅专项维修资金的“先天不足”，以及政府监督与业主自治之间的矛盾，造成住宅专项维修资金管理混乱，其使用难、增值难。

近来，全国各地连降暴雨让不少小区墙体积水渗漏、电梯灌水停用。照理说这笔维修费应该由专项维修资金出。

然而，业主要想动用这笔钱，却困难重重，既面临业主内部意见不一，也面临有关部门的层层审核。明明是业主自己的钱，用起来却是那么困难。

问题出在哪里？过去 20 多年，中国商品房从无到有，其中积累了很多不规范的

操作：有的开发商挪用了业主买房时的维修资金，部分业主没有缴纳维修资金，还有售后公房遗留的历史问题。这是专项维修资金的“先天不足”。

其次是政府监督与业主自治之间的矛盾。专项维修资金是业主房价之外支付的、用于将来公共部位维修的钱，也是业主房产权益的一部分。

但专项维修资金使用权一直由政府掌握，直到 2007 年底，原建设部和财政部联合发布《住宅专项维修资金管理办法》：业主大会在银行设立维修资金专户之后，房管部门应划转维修资金并移交有关账目，这体现了业主对专项维修资金的所有权。但一些地方房管部门却与民争利，如石家庄市房管局却明确表示拒绝移交。

据称，专项维修资金使用难的问题，主要是指使用程序严格，业主签名需时长和难以达到双 2/3 的要求。根据《管理办法》第二十二条规定，维修方案须经双 2/3（占建筑物总面积 2/3 以上且占产权人总数 2/3 以上的产权人）业主同意，再由监管部门审核。

实际操作中，相关部门指定鉴定中心鉴定，指定审计公司，能不能动用资金、用多少都是由相关部门决定。所以，小区业主要动用自己的钱，还得找有“能力和人脉”的去申请。

在专项维修资金的投资问题上，《管理办法》强调，在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。但国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为则属于明令禁止之列。

不久前，在三家上市公司的大股东名单中，都出现了上海房屋维修资金管理中心的名称，而且均位列第一大股东，且均为流通股。

分析人士表示，专项维修资金是一项储备资金，只有闲置时才可以经过业主的同意进行投资，而且投资范围也仅限于风险最低的国债，连企业债都是不允许投资的，动用专项维修资金炒股显然是违规的。

维修资金走“绿色通道”

济南市住房维修资金管理中心近日表示，今年济南将推进全市近 1200 家企事业单位的维修资金建账工作，并将在年底前对所有行政事业单位和 70% 企业完成建账。截至目前，全市 684 家企事业单位完成建账，涉及金额达 7.4 亿元。

去年，济南市住房维修资金管理中心与建设银行、房管部门组成联合小组，联系未建账的售房单位登门指导，融合六大房管热线协助已售公房售房单位进行建账，并形成覆盖旧小区的维修网络。

根据《山东省物业管理条例》相关法规，专项维修资金使用一般要通过 2/3 以上业主同意。当遇到屋面防水损坏漏雨、电梯因故障停运、消防系统故障等紧急情况时，如果再走程序可能会错过黄金维修时间。如今遇到这些紧急情况，可以走应急绿色通道！

如果电梯出现故障需要维修，由维保公司出具电梯故障证明及维修方案，经质监部门认定为需要大修后，物业公司再与维修单位签订维修合同。维修合同由济南市住宅维修资金管理中心审核通过后，维修单位就可维修。维修完毕验收通过后，相关费用可到维修资金管理中心报销。

为了方便专项维修资金应急使用，下一步济南将对应急维修通道做进一步的扩容。济南市维修资金管理中心主任张平介绍，从原先使用的三类情形，扩大到高空坠物、污水外溢、公共部位管道破裂等，而且相关使用细则也将尽快出台。

分析人士表示，破解专项维修资金使用难题，可以向保险公司看齐。如商业医疗保险，购买的人未必会生病，但生病的人却能得到相应的赔偿，也没见其他人反对。

因此，不妨把专项维修资金当作一个“保险”，每个“参保”的业主都是为了应对可能的房屋问题而花个“安心钱”。那么，相应的业主在房屋问题申请维修资金时，只要房屋问题符合相应的规定，就应该予以“理赔”。关于维修资金的使用，在质量问题上既可以按公用设施部分和房屋本体部分分开来，也可以合并使用；在使用区域上，也可以小区为单位、或者以县、市，甚至是全国统一使用。而业主们则有相应的监督、更改维修主体等权利。

有关专家指出，从大的方面说，现在的专项维修资金运作不符合“小政府、大社会”的改革方向，不如让其市场化，交给保险公司，这样既可以提高资金使用率，还有实现增值以及减少个人缴纳比例的可能。

上半年全国卖地 1.7 万亿

■ 纪睿坤 张雨馨 王玮 报道

7 月 30 日，国土部公布上半年国土资源有关统计数据，房地产用地供应 8.24 万公顷，同比增长 38.2%，大幅高于近五年同期水平。

与此同时公布的数据显示，上半年，全国土地出让合同价款已高达 1.7 万亿元，增幅达 77.3%，亦创历史新高，其中房地产用地出让价款同比增幅超过高达 90%。

“土地供应是住房供给的基础，并被认为是抑制地价、房价的有效手段”，国土部法律中心主任孙英辉表示，目前地产对流动性的依赖进一步降低，加上土地供给刚性制约，单纯依靠扩大土地供应抑制地价房价已不可能。

另外，孙英辉认为，从上半年地方财政收支看，扣除中央转移支付，部分省份已出现收支不抵支情况。地方政府大规模集中推出土地和利用土地大量融资，积累财政金融风险，也加大了房地产调控难度。

单纯依靠扩大土地供应抑制地价

由于房地产调控的延续，过去三年的土地供应计划均未完成，但在今年上半年出现“逆转”。

根据国土部发布的上半年数据，上半年全国房地产用地供应 8.24 万公顷，同比增加 38.8%，完成了年度 1508 万公顷的 54.64%，达到今年新高。

“今年以来，各地加快住房用地供给，31 个省份中仅 4 个住宅推地量低于去年同期，其余 27 个推地量均高于去年同期，北京的推地量同比上涨 267%，浙江上涨 121%，江西上涨 99%。”孙英辉表示。

不仅土地供应量增加，且地价也随着水涨船高。来源于国土部数据，上半年，我国主要城市地价总体水平连续上涨，重点监测城市中二季度居住地价格 4799 元 / 平方米，同比增长 61.3%，环比增长 20.6%。

上海良玉投资总经理郭玉良表示，地方政府的土地饥渴营销，的确能“吊”开发商胃口，推涨地价，在土地财政的背景下，土地供应增加，并不代表地方政府会在地价上让利，地方政府在推地之初，底价定得就不低。

另外，“重点城市土地供应不足亦是事实，推出好地后，开发商拿地也更为迫切，”郭玉良如是表示。

孙英辉也认为，目前地产对流动性的依赖进一步降低，加上土地供给刚性制约，单纯依靠扩大土地供应抑制地价房价已不可能。

中国房地产业协会副会长朱中一认为，地价上来了，也将对房价上涨产生压力，在朱中一看来，土地的政策将是影响今后房地产市场的一个很重要因素，怎么完善需要认真的研究。

据其透露，中房协向中央政府建议，地方政府把土地的供应跟住房的供应计划挂钩，把稳定房价的目标跟地价衔接起来，否则，“天价地王”频频出现，不利于市场的发展

全国卖地高达 1.7 万亿

在上半年土地市场“量价齐涨”的背景下，全国上半年的卖地金额也处于历史高位，为 1.7 万亿，增幅达 77.3%。

黄金湾投资集团董事长申威认为，较为火热的土地市场将会持续到下半年，一般而言，每年的三四季度才是推地高峰。

与此同时，申威表示，在地方债务不断增加的背景下，土地收入成为地方还债的一个重要来源，在国内经济增长仍然较缓的背景下，部分地方政府依靠土地市场平衡财政收支的客观需求仍然较强。

来源于国家审计署的消息，第二次全国性的地方政府性债务审计将于 8 月开展。据此，本次审计将摸清全国政府性债务“详单”。

国家审计署发布的《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》显示，2012 年底，4 个省本级、17 个省会城市本级地区有 55% 的债务承诺以土地收入偿还。

“地方政府偿债期将近，部分地方依靠卖地平衡财政收支的客观需求仍然较强，”申威称，照此来看，今年全国卖地收入或将超过 3 亿。

值得一提的是，孙英辉介绍，在土地市场整体形势不错的情况下，土地市场也呈现“一线供给不足和三、四线供应过量”的分化特征，即所谓的“空城”“鬼城”与“天价地”“地王”并存的局面，开发商也亦从二、三线城市向一线城市“回归”。

在依靠土地财政平衡地方财政收入 的客观背景下，申威认为，下半年，土地市场的分化，也将直接体现在地方债务审计账单上。



国家税务总局：收过头税害人害己害长远

■ 李雷 报道

国家税务总局局长王军 7 月 26 日在各省（区、市）国税局主要负责人会议上表示，今年上半年，税收收入增长虽然总体低中趋升，但结构性矛盾较为突出。下半年税收收入形势仍比较严峻，完成全年收入任务面临诸多困难，要稳中有为地完成全年收入任务。

中央与地方收入不平衡

王军表示，上半年，税收收入增长虽然总体低中趋升，但结构性矛盾较为突出，中央级收入和地方级收入增幅差距较大，地方级收入中房地产占比过高，地区之间收入增长不平衡。

财政部 7 月份公布的数据显示，上半年中央财政收入增长 1.5%，由前几个月下降转为小幅增长，但比 7% 的预算目标低 5.5 个百分点，并低于地方收入增幅。

财政部表示，中央财政收入增速较低是因为全额或大部分属中央收入的进口货物增值税、消费税和关税，以及国内增值税、消费税等大幅下降或低增长；而地方财政收入增长，主要是前几个月房地产市场成交额大幅增加，相关地方税收相应增加。

王军所指的税收结构性矛盾还包括地方级收入中房地产占比过高。财政部 7 月 29 日发布的数据显示，房地产保有环节税收收入增速出现回落，但交易环节的收入增长快。

再度表态不收“过头税”

王军表示，在上半年较好地完成了各



项工作任务。下半年税收收入形势仍比较严峻，有利因素与不利因素并存，完成全年收入任务面临诸多困难，要稳中有为地完成全年收入任务。

今年上半年公共财政收入与税收总收入增幅均出现同比回落，增值税、消费税等主体税种的增速也普遍回落。

财政部数据显示，今年上半年全国公共财政收入 68591 亿元，比去年同期增长 7.5%，增幅同比回落 4.7 个百分点；税收总收入完成 59260.61 亿元，同比增长 7.9%，比去年同期回落 1.9 个百分点。

财政部解释称，上半年收入增速回落主要是由于国内经济增速回落，导致与经济指标密切相关的税收收入增速放缓；同时，结构性减税政策使一些主体税种都有不同程度减收等因素。

国务院总理李克强 7 月初在广西座谈时称，我国经济运行总体上保持平稳，但经济环境将更加错综复杂，经济既有增长动力，也有下行压力。

财政部表示，下半年受经济缓慢回升、进一步扩大营改增试点加大减税力度、后期房地产相关税收增幅可能有较大回落等影响，全国财政收入增幅也不会太高。

在税收压力较大的背景下，王军在主要负责人会议上再次强调，要依法征税，坚决不收过头税，坚决查处收过头税行为。当有关方面提出不切实际的要求时，基层税务机关要向当地党委政府汇报清楚，争取理解和支持，必要时向省局和总局报告。

他同时表示，要不折不扣落实税收优惠政策，激发市场主体活力、支持企业发

展，尤其是落实好对部分小微企业暂免征收增值税和营业税等保障改善民生税收政策。

王雍君：支出结构调整潜力大

中央财经大学财经研究院院长王雍君表示：目前局部地区确实存在“过头税”的现象，主要是由于我国的税收是下达任务指标的形式，而不是严格意义上的依法征税。

中国的税收征管弹性较大，经济状况好的时候放松征管就会出现税收流失的现象，而经济状况差的时候会加强征管，甚至出现“过头税”。下半年税收的形势比上半年要好一些，但依然不乐观。他认为，可以通过几个途径对税收下降进行缓冲。

首先，可以对一些实施效果不佳的减税和补贴进行清理。

同时，部分地区存在应收未收的税收，特别是发达地区，征收率不是很高，有些应该收的税没有收上来，这方面还有一定的空间。此外，还可以加强对逃税和避税方面的应对。

中国在支出结构的调整方面有比较大的潜力。政府绝大部分支出是必要的，但另一方面存在浪费。比如搞一些政绩工程；政府部门运行成本偏高，财政供养的人员规模偏大等，这里面存在浪费性支出，因此应当考虑优化财政支出结构。

今年目前的财政收入不算低。近几年财政收入以两位数的速度增长，这是特殊时期的特殊状态，不能持续且不能作为参照系，目前 7%-8% 的增速才是正常的回归。因此未来在财政预算和财政支出方面要按照 7%-8% 的增速来安排。