

有过买房经验的人肯定都缴纳过房屋维修基金，但是大多数人并不清楚什么是维修基金，还很容易和物业费混淆。贝壳济南站帮你理一理。



## 一、什么是维修基金？

公共维修基金由物业内的业主共同筹集，业主按照缴纳比例享有维修基金的所有权，但使用权归全体业主所有，单个业主不得向银行提取自己的维修基金的部分资金。维修基金与具体房屋相结合，随房屋存在而存在、灭失而灭失，不因具体业主的变更而变化，因房屋产权变更成为新业主时，维修基金也应由旧业主更名为新业主名下。

## 二、维修基金什么时间交纳？

什么时候交纳房屋维修基金呢？一般来说，业主应当在房屋交房前，就应当将房屋维修基金交纳。如果是首期房屋专项维修资金的话，业主是可以直接存入房屋专项维修资金专户，当然，如果业主觉得需要自己亲自交纳维修基金比较麻烦的话，也可以委托房地产开发企业代交。委托房地产开发企业代交的，房地产开发企业在收到业主的委托之日起30日内，就应该将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

## 三、维修基金和物业费有什么区别？

### 1、缴纳费用的归属权不同

维修基金是业主在正式入住前一次性缴纳的，入住之后没有特殊情况不需要再次缴纳。这笔费用由成立的业主委员会或者是社区所在地的房管局统一保管，但使用所有权在业主。只有在房屋的保修期满或者是社区房屋大修时才能使用，使用时，需要获得全体业主的投票决定才可。

而物业费是业主入住社区之后按月或者是按季度缴纳的，这笔钱属于物业公司，是物业公司对社区内的房屋建筑及其设备、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所获得的报酬。业主不能以任何理由无故拖欠物业费用，当然，如果物业费征收不合理，或者是征收后，物业公司却不好好为业主服务，遭到业主投诉的，那么业主委员会是可以开会决议物业公司的去留的。

### 2、费用使用流程不同

维修基金的所有权是全体业主，所以想要使用这笔资金，必须要获得业主的同意。具体的申请流程是，向业主委员会提出申请，然后通知全体业主，如果该举措获得三分之二业主的同意的话，那么经过审核和批准之后，才可使用划拨的资金，动工维修。

而物业费是社区日常的维护与管理，如果社区的公共区位需要一些小修小补，或者是业主发现什么地方破损、有问题时，可以向物业公司反馈，在物业管理处进行登记，物业公司确认审核通过后，就可使用这笔费用对社区进行维护、维修。

### 3、费用使用范围不同

维修基金主要是用于社区大规模的翻修和改造，主要包括房屋的防水，墙体，电梯维修等，日常的小修小补如果用公共维修来解决来说，有点大材小用。房屋除了基本的保修期之外，一般来说，出现较大问题的年限也在10年以上，所以公共维修基金更像是房屋的养老金或者是保障。

物业费的使用相比公共维修基金就是小修小补了，主要是社区内部的环境、卫生维护与打理等，费用很少。物业费用的合理使用足以保障业主的日常生活正常进行。

更多房产资讯，尽在贝壳济南站