

Q & A

1、为什么业主在申请不动产转移登记或者抵押登记前要完成维修资金的补足？

《上海市住宅物业管理规定》第六十五条规定，“业主申请不动产转移登记或者抵押登记时，应当同时向不动产登记机构提供已足额交纳专项维修资金的相关凭证”。

2、如何知晓维修资金是否足额？

答：①商品房可搜索关注“上海物业”微信公众号，添加房屋后查看；

②前往房屋所在的小区管理处或物业服务企业查询。

3、如何补足商品房维修资金？

答：补足商品房维修资金的方式分为线上交款和线下交款2种。线上交款是通过搜索关注“上海物业”微信公众号，添加房屋后，进入“二手房补足维修资金”模块进行交款；线下交款是前往房屋所在的小区管理处或物业服务企业绑定房屋，打印交款通知后，去通知所示银行网点交款。

4、如何计算出需补足维修资金金额？

答：需补足维修资金金额=房屋建筑面积*1295元*比例-余额（1295：每平方米建筑面积成本价；比例：有电梯7%、无电梯5%）。

5、线上交款后，如何获取纸质凭证？

答：如需纸质凭证和足额证明，请记录好交款流水号（建设银行）或 14 位维修资金账号（上海银行）并携带身份证明等前往开户银行网点进行线下打印，网点地址及打印时间段请电话咨询（建行 95533、上行 95594）。

6、获取的交款凭证(线上)或收款凭证(线下)有何用？

答：交易合同网签备案时可以输入交款凭证或收款凭证上的 14 位维修资金账号。

7、小区没有小区管理处或物业服务企业怎么办？

答：建议业主做线上交款或咨询区维修资金管理部门。

线上交款部分：

8、在做添加房屋时系统提示“未能找到该房屋”该怎么办？

答：请至房屋所在地的小区管理处或物业服务企业，让其先在系统中新增该房屋，待区局审核通过后再做线上交款；无小区管理处或物业服务企业的，请联系区维修资金管理部门。

9、为什么界面会显示“未找到维修资金账号”？

答：①请至房屋所在地的小区管理处或物业服务企业，让其先在系统中新增该房屋的维修资金账号；

②如为售后房的，请向房屋所在地的区住房公积金中心咨询；

③由于该房屋所在的小区长期未动用过业主大会账户，目前

账户处于无法收付交易状态，待业主大会去开户银行办理账户重启手续后即可交款。

10、为什么不能 7*24 小时在线支付？

答：因相关系统只有法定工作日开放。

11、为什么线上交款成功后不能当天去银行打印纸质凭证？

答：因为资金要等到第二个法定工作日才能到维修资金账户内，所以无法当天去打印纸质凭证。

12、是否一定要去打印纸质凭证？

答：交款和足额信息均可在上海物业公众号查询，如确实需要纸质凭证，可前往指定银行网点打印。

13、是不是所有的银行网点都能打印纸质凭证？

答：不是，目前只有在对应银行开展维修资金业务的网点打印，具体网点请拨打银行热线（建行 95533、上行 95594）。

14、为什么已经做了线上交款，但不动产登记中心还提示“不足额”？

答：因资金入账及信息交互需要时间，不影响正常交易。

线下交款部分：

15、去小区管理处或物业服务企业绑定房屋信息时，需带好哪些材料？

答：请本人带好房屋产权证原件、身份证原件。

16、交款通知是否要盖好业主大会公章后才能去银行交款？

答：可以不盖。

17、为什么只能在工作日的9点-16点去银行办理业务？

答：维修资金交易属于对公业务，根据人民银行规定，柜面对公业务只有这个时间段。

18、交款通知是否有时效？

答：请在取得交款通知后30日内，携带该通知、身份证等前往通知所示网点交款。