关于《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则（征求意见稿）》的编制说明

一、制定文件的必要性

1.制定背景：为规范宜良县住宅专项维修资金使用管理工作，提高维修资金使用效率，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）和云南省住房和城乡建设厅、云南省财政厅、云南省审计厅《关于进一步加强和规范城镇小区住宅专项维修资金管理的实施意见》（云建房〔2015〕189号）有关规定，结合宜良县实际，制定该实施细则。自2024年4月开始，县住建局多次组织讨论，并征求县司法局及凌云律师事务所意见，修改完善后形成征求意见稿。

2.必要性：住宅是个大商品，是群众关心的热点，它关系到群众的切身利益，关系到社会的稳定。随着住房制度改革的不断深化，住房商品化已经深入人心，业主对住房的套内装修、维护非常重视，但对共用部位、设施、设备的维修重视不够，直接影响着小区整体功能的发挥和正常使用。建立住宅专项维修资金制度，就是为了保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主的合法权益，切实解决业主购房的后顾之忧。

3.可行性：可加强和规范全县住宅专项维修资金管理，提高维修资金使用效率，维护住宅专项维修资金所有人的合法权益，保障共用部位、共用设施设备正常使用。

4.合理性：明确住宅专项维修资金使用管理制度，确保区域内共用部位、共用设施设备及时得到维修、更新、改造，真正使住宅专项维修资金成为住宅工程的“养老金”和“医疗金”。

二、文件制定依据

1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）（部门规章）。

2.《关于进一步加强和规范城镇小区住宅专项维修资金管理的实施意见》（云建房〔2015〕189号）。

三、规定的主要措施

全文共十九条内容：

第一条到第三条分别明确了制定目的和依据、适用范围、监督指导主体等内容；

第四条明确了申请使用维修资金组织实施主体的确定方式；

第五条到第六条分别明确了申请使用维修资金时组织实施主体应制定使用方案、进行预算审价；

第七条明确了组织实施主体应当将使用方案向列支范围内的业主进行公示，公示期不少于5个工作日；

第八条明确了公示使用方案的同时应进行业主意见征求、公示表决结果以及公示期时限等内容；

第九条明确了组织实施主体应当与施工单位签订施工合同，并将施工合同向维修资金列支范围内业主进行公示，公示期不少于5个工作日。

第十条明确了维修资金的拨付方式（维修资金应当分期拨付，也可以在竣工验收合格后申请一次性拨付）；

第十一条明确了申请使用维修资金时组织实施主体应当提交的材料；

第十二条到第十三条明确了受理审核时限、材料补正时限和划转维修资金的时限；

第十四条明确了组织实施主体在施工前、中、后三个阶段的职责；

第十五条明确了竣工验收后，组织实施主体申请拨付维修资金余款应当提交的材料；

第十六条明确了审核符合拨付条件的修资金余款划转时限和质保金的申请主体、划转时限；

第十七条明确了申请使用维修资金的七类紧急情况和处理办法；

第十八条明确了紧急情况申请使用维修资金的程序；

第十九条明确了该实施细则的执行日期和解释主体。