宜良县住房和城乡建设局

关于《关于确定老旧小区缴存首期住宅专项

维修资金标准的通知》的起草说明

根据《宜良县行政规范性文件管理实施细则》第二十一条规定，现就报送审查的《关于确定老旧小区缴存首期住宅专项维修资金标准的通知》有关情况说明如下：

一、制定文件的必要性

**1.制定背景：**为稳步推进宜良县老旧小区住宅专项维修资金补交工作，建立健全老旧小区维修资金归集、使用、续筹机制，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，结合实际，针对宜良县主城区2008年1月1日（不含）之前建成的、未缴存过维修资金的住宅小区（含单栋住宅楼）进行维修资金补交工作，制定该通知。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：**建立健全老旧小区维修资金归集、使用、续筹机制，可稳步推进宜良县老旧小区住宅专项维修资金补交工作。

**4.合理性：**积极支持和引导城镇老旧小区维修资金补交工作，确保老旧小区区域内共用部位、共用设施设备及时得到维修、更新、改造。

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，现行有效）。

三、规定的主要措施

全文共六项内容：

1.主城区老旧小区首期交存维修资金标准（非住宅按照60元/建筑平方米缴存、住宅配备电梯的按照60元/建筑平方米缴存、住宅不配备电梯的按照40元/建筑平方米缴存）；

2.首期交存维修资金主体为主城区2008年1月1日（不含）之前建成的住宅小区（含单栋住宅楼），且该小区未缴存过维修资金；

3.维修资金缴纳参照《宜良县住宅专项维修资金续交实施细则》相关规定执行；

4.维修资金归集后使用管理按照《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则》相关规定执行；

5.明确了该标准由宜良县住房和城乡建设局负责解释；

6.明确了该标准的执行日期。

四、有关方面的意见

1.2024年3月28日，征求县司法局意见，采纳情况为：鉴于维修基金的缴存标准涉及到大多数公民的利益，结合多方面考量后组织召开听证会。2024年10月10日，征求县委政法委、县财政局、县发改局等单位意见，采纳情况为：按照《云南省定价目录》（2021版）相关内容，小区住宅专项维修资金的收取标准不属于政府定价及政府指导价范畴。建议行业主管部门结合我县实际，并参照周边县区的缴存情况，合理制定我县老旧小区缴存首期住宅专项维修资金的标准。

2.2024年6月28日下午，通过召开听证会方式公开征求意见，17位听证代表发表了4条意见和建议，综合归纳起来主要是以下方面：

（1）积极支持和同意该通知的实施，关于征收补缴住房维修资金这一举措，是确保物业管理部门提高服务质量，解决小区业主后顾之忧的重大举措，将对稳定社会起到极其重要的作用。

（2）建议完善低收入人群的维修资金缴费机制，根据低收入人群的实际情况给予适当少缴减免，或者记账处理（在房屋出让或转让时补缴）。（该条意见不予采纳，没有相关政策依据支持维修资金减免）

（3）老旧小区由于房屋老旧，住户老龄化、收入低，并且个别小区没有房产证，维修资金征收难度大，建议重点研究。（该条意见予以采纳）

（4）建议相关部门帮助业主解决一些遗留问题，同时加大老旧小区缴存首期维修资金的宣传力度，可能会对老旧小区收取维修资金大有裨益。（该条意见予以采纳）

征求意见结果已在宜良县人民政府网站向公众反馈。采纳情况为：各位听证代表提出的意见和建议都一一认真听了，并做了记录，大家提出的意见和建议都非常好，特别是在维修资金收取方面建议再细化，考虑老、弱、病、残住户，下来以后宜良县住建局将认真研究、逐条梳理、合理采纳，进一步修改完善。

3.2024年7月23日下午，召开专家论证会，五位专家分别审阅了文件内容并填写个人建议或意见，专家组组长进行总结归纳并出具专家论证意见结论：该通知符合法律法规和国家政策规定、符合社会主义核心价值观、具有实际可操作性，建议按照有关程序印发，并加大缴纳维修资金政策的宣传力度，让广大老旧小区业主充分理解政策。

4.2024年7月25日本单位法制科合法性审核意见提出：经审查，该文件制定主体、依据、权限、内容、程序合法。该文稿属于政府行政规范性文件，建议按照《宜良县行政规范性文件管理实施细则》有关规定，经办公会议审议通过、主要负责人签署后，报县司法局进行合法性审核。

5.2024年8月12日县司法局对《关于确定老旧小区缴存首期住宅专项维修资金标准的通知》出具了合法性审查意见（宜司核〔2024〕12号），经审查，该通知制定主体及权限合法、制定依据合法、内容合法、制定程序合法。

五、领导意见

1.2024年7月25日，局城乡建设中心领导集体讨论通过《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则（送审稿）》。

2.2024年7月25日，局领导班子集体讨论通过《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则（送审稿）》。

3.2024年11月12日县第十八届人民政府第32次常务会会议研究审议了《宜良县住房和城乡建设局关于审议<关于确定老旧小区缴存首期住宅专项维修资金标准的通知>的请示》（宜住建请〔2024〕53号），会议决定：原则同意请示事项。由县住建局负责，厘清维修资金缴存的各项政策依据，依法依规优化各项业务流程，规范管理制度。