宜良县住房和城乡建设局

关于《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则》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《宜良县住宅专项维修资金使用管理实施细则》有关情况说明如下：

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，现行有效）。

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。

1. 有关方面的意见

1.2024年3月28日，向县司法局发《关于宜良县维修资金管理相关文件征求意见建议的函》，征求县司法局意见，采纳情况为：

（1）第十七条中“街道办事处收到报告后应当立即实地查勘现场，并出具情况紧急使用意见，涉及电梯、消防设施向市场监管部门、消防救援机构报告，市场监管部门、消防救援机构应当一并实地查勘现场并出具紧急使用意见。”修改为“街道办事处收到报告后应当立即实地查勘现场，并出具情况紧急使用意见，紧急使用意见按规定上报住建部门进行认定；涉及电梯、消防设施向市场监管部门、消防救援机构报告，市场监管部门、消防救援机构应当一并实地查勘现场并出具紧急使用意见，紧急使用意见按规定上报住建部门进行认定。”。

（2）第十八条中“本实施细则自下发之日起施行”修改为“本实施细则自向社会公布30日后施行”。

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）积极支持和同意该细则的实施，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，对稳定社会起到极其重要的作用。

（2）建议细化该细则中紧急启用维修资金的审批流程。（该条意见予以采纳）

（3）维修资金征收难度大，建议重点研究。（该条意见予以采纳）

（4）建议使用维修资金时提高表决人数同意占比。（该条意见不予采纳，根据《昆明市物业管理条例》第十二条“业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。”）

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，采纳情况为：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.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。该文稿属于部门行政规范性文件，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，由办公室进行统一登记、统一编号、统一公布，并报县人民政府备案。

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7月29日，县住建局徐艾东局长已会签文件。

六、文件实施日期

该文件的公布日期是2024年7月30日，施行日期是2024年9月20日。