宜良县住房和城乡建设局

关于《宜良县住宅专项维修资金续交实施

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续交实施细则》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续交管理工作，保障住宅共用部位、共用设施设备维修和正常使用，维护业主合法权益，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：可规范宜良县住宅专项维修资金续交管理工作，保障住宅共用部位、共用设施设备维修和正常使用，维护业主合法权益。

4.合理性：明确住宅专项维修资金补交、续交制度，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。

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

全文共十五条内容：

第一条到第五条分别明确了制定目的和依据、适用范围和维修资金续交的定义解释、监督指导主体、续交主体等内容；

第六条到第八条明确了续交义务人、续交标准、续交方式等内容；

第九条明确了公共收益转作为维修资金的所占比例确定和分配方式；

第十条明确了专户管理银行收到续交的维修资金应当向续交人出具专用票据；

第十一条明确了房屋所有权转让的相关规定；

第十二条明确了维修资金续交后专户存储、使用监督的执行方式；

第十三条明确了业主委员会、物业服务企业、业主委员会的职责；

第十四条明确了相关部门责任人的法律责任；

第十五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）第六条中“续交方案由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决”修改为“续交方案由专有部分面积占比3/4以上的业主且人数占比3/4以上的业主参与表决”；

（2）第十五条中“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2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）维修资金征收难度大，建议重点研究。（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续交实施细则（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续交实施细则（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。