

永靖县住房和城乡建设局便笺

《永靖县住宅专项维修资金管理办法》政策解读

一、编制背景

为切实加强全县住宅专项维修资金的管理使用，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）、《甘肃省住宅专项维修资金管理办法》和《甘肃省临夏回族自治州物业管理条例》等法律法规，结合实际，制定本办法。

二、方案编制目标

深入贯彻落实党中央、省州相关文件精神，坚持以人民为中心的发展思想，以提升住宅维修资金的管理水平，保障业主的合法权益，同时确保资金的安全性、流动性和增值性，为住宅维修提供坚实的资金支持。

三、主要内容

（一）交存住宅专项维修资金对象

住宅物业业主，包括商品住宅、实行产权调换的拆迁安置房、集资建房、经济适用房、售后公有住房等物业业主；住宅小区内的非住宅或住宅小区与单幢住宅结构相连的非住宅的物

业业主。

(二) 交存住宅专项维修资金标准

在本办法实施之日前已收缴住宅专项维修资金的，由收缴单位负责，自本办法颁布实施之日起3个月内按原有标准交存至县住建部门指定的住宅专项维修资金专户。**2024年6月30日前竣工交付**，但没有交存住宅专项维修资金的住宅小区(楼)，业主按照所拥有房屋的建筑面积以多层住宅(不带电梯)20元/平方米、高层住宅(含带电梯多层住宅)25元/平方米的标准交存。**2024年6月30日后竣工交付**的住宅小区(楼)，不属于出售公有住房的，售房单位须在出售合同中约定购房人缴纳住宅专项维修资金数额和责任，在办理房屋入住手续前，由业主按照所拥有房屋的建筑面积以多层住宅(不带电梯)**30元/平方米**、高层住宅(含带电梯多层住宅)**50元/平方米**的标准交存住宅专项维修资金。自本办法实施之日起，属于出售公有住房的，售房单位应按照多层住宅从售房单位售房款中提取20%，个人缴纳2%；高层住宅从售房款中提取30%，个人缴纳2%，由售房单位统一交存到住宅专项维修资金专户。业主委员会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由县住建部门归集代管。业主委员会成立后，经业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的，由业主委员会向县住建部门申请划转本物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金，未通过业主大会表决的，住宅专项维修资金继续由县住建部门归集代管。

（三）办理程序

1. 物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用方案。使用方案应当包括拟维修和更新改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

2. 住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用方案。

3. 物业服务企业或者相关业主按照使用方案组织实施。

4. 物业服务企业或者相关业主持有关材料，向县住建部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支。

5. 县住建部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

6. 专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

7. 符合住宅专项维修资金使用条件的前提下，专户支取与物业企业按 7:3 比例执行。

四、有关名词术语解释

1. **住宅专项维修资金**：指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造资金。

2. **住宅共用部位**：指根据法律法规和房屋买卖合同，由单

幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

3. 共用设施设备：指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主或有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

4. 滚存使用：指住宅专项维修资金存入银行后，银行会以一定的利率将资金持续滚存。可以不取出本金和利息，继续将其滚存到下一期，这样可以在一定程度上增加住宅专项维修资金的收益。滚存周期一般为三个月、半年、一年等。

5. 回收的残值：指住宅公用设施设备（固定资产）使用期满后报废处置（固定资产）所能回收的价款。

6. 增值收益：是指指住宅专项维修资金管理单位依法统筹归集存储在专户银行的维修资金所产生的活期、定期利息等所得收益，以及依法合理安排的其它保本投资收益等总和，扣除维修资金归集、转存、管理等必要费用后的资金增值部分。

永靖县住房和城乡建设局

2024年3月15日