关于《楚雄州住宅专项维修资金管理办法

（征求意见稿）》修订情况的说明

现将《楚雄州住宅专项维修资金管理办法（征求意见稿）》（以下简称《管理办法征求意见稿》）修订情况作如下说明：

一、修订目的

为进一步规范楚雄州住宅专项维修资金的管理工作，提高住宅专项维修资金的归集率和使用率，维护业主的合法利益，保障业主住用安全，现拟在《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》(州建发〔2007〕第254号)的基础上，结合我州实际情况进行修订，作为我州开展住宅专项维修资金管理工作的指导意见。

二、修订的必要性

《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》(州建发〔2007〕第254号)自2007年11月1日实施以来，在规范住宅专项维修资金交存、使用、管理等方面发挥了重要作用。2007年12月4日建设部、财政部联合签发了《住宅专项维修资金管理办法》,自2008年2月1日起施行，《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》中部分条款与上位法不相符；2021 年1月1日《中华人民共和国民法典》正式施行，同时废止了《中华人民共和国物权法》，《中华人民共和国民法典》对住宅专项维修资金的使用、筹集、表决权数等方面都作了新的规定。为维护国家法制统一，及时对管理办法进行修订十分必要。

三、修订管理办法的形成过程

修订工作于2023年3月正式启动，得到了州级各有关部门、各县市的积极支持和配合。我局成立了管理办法修订起草小组，修订工作由房管科负责牵头开展，相关科室和县市住建局配合。修订起草小组坚持维护法制统一，促进依法行政、权责一致、公众参与的原则，采取了实地调研、广泛征求意见、参考借鉴等方式起草了《管理办法征求意见稿》，并先后进行了14次修改。**一是**深入调查研究。修订起草小组深入楚雄市、禄丰市、元谋县，采取实地调研、走访、座谈等方式，充分听取基层住宅专项维修资金管理负责人和工作人员对管理办法贯彻执行的意见建议。**二是**广泛征求意见。起草过程中，修订起草小组先后采取召开座谈会、发放问卷调查、多方征求意见等形式，广泛听取州司法局、州政府法制办、各县市房管部门、部分维修资金专户管理银行、业主委员会、物业管理企业、业主和行业法律工作者的意见建议。其间，州政协副主席刘建云带队，采取听、看、查、访、问等方式，于2023年5月12至5月22日对管理办法修订工作进行了调研、指导。**三是**参考借鉴先进经验做法。由于缺乏省级行业部门指导意见，起草小组参考了部分先行修订省份和城市的住宅专项维修资金管理办法和与楚雄州城市级别、规模、人口相近的城市及周边临近省份城市的住宅专项维修资金管理办法，学习借鉴其先进经验做法。根据调研成果，综合征求意见，修订起草小组经过多次讨论修改完善，最终形成了今天的征求意见稿。

四、主要法律依据

1.《中华人民共和国民法典》

2.《物业管理条例》（2018年修订）

3.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令）

4.《云南省住宅专项维修资金管理办法》（云府登637号）

5.《云南省物业管理规定》

6.《楚雄彝族自治州物业管理办法》

四、参考借鉴依据

1.《成都市住宅专项维修资金管理办法》

2.《重庆市住宅专项维修资金管理办法》

3.《山东省住宅专项维修资金管理办法》

4.《吉林省住宅专项维修资金管理办法》

5.《陕西省住宅专项维修资金管理办法》

6.《安顺市住宅专项维修资金管理办法》

7.《荆州市住宅专项维修资金管理办法》

8.《无锡市市区住宅专项维修资金管理办法》

9.《鄂州市住宅专项维修资金管理办法》

10.《红河州住宅专项维修资金管理办法》

五、拟解决的问题

（一）解决交存标准与《住宅专项维修资金管理办法》不一致的问题。因为我州制定出台的《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》早于《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令），所以出现了交存标准不一致的问题，需按照上位法对交存标准进行修订。

（二）解决住宅专项维修资金使用难的问题。住宅专项维修资金使用难主要集中表现在业主需对使用方案进行表决这一环节。《住宅专项维修资金管理办法》规定，业主申请使用维修资金的，需双三分之二的业主表决通过使用方案。2021 年1月1日颁布实施的《中华人民共和国民法典》对业主表决做了新的规定，降低了表决通过率，在一定程度上解决了资金使用难的问题，该部分为此次修订的重要内容。其次，新增加了住宅专项维修资金应急使用的条款，明确了应急使用情况和使用审批流程。

（三）解决相关部门责任不清晰的问题。随着机构改革的推进，住宅专项维修资金管理机构及相关部门的职能划分发生变化，修订的管理办法需与之相适应，明确相关部门的职能职责。

（四）解决住宅专项维修资金参与责任主体管理缺失的问题。目前现行的住宅专项维修资金管理办法对于参与资金管理、使用的责任主体没有健全、完善的监管措施和惩戒机制，责任主体管理缺失。修订的《管理办法》进一步明确了专户银行、业主委员会、相关业主、维修单位、第三方中介机构行为的监管措施和惩戒机制。

（五）解决住宅专项维修资金监管力量薄弱的问题。现住宅专项维修资金监管工作除楚雄市以外，其余县市至今仍由房管部门代管，没有专职管理人员，兼职、混岗情况普遍存在，1名工作人员要承担管理、审核、出纳等多个岗位工作，致使维修资金监管力量薄弱，管理水平和工作效率提升困难。其次，州级资金监管措施和监管平台建设薄弱，部分县市出现了违规使用住宅维修资金情况，制定出台强有力的监管措施和建设智能化监管信息平台势在必行。

六、主要修订内容

原《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》(州建发〔2007〕第254号)共6个章节，37条，修订的《管理办法（讨论稿）》共6个章节，46条。**一是**对章节顺序做了调整。原《管理办法》分总则、缴存、管理、使用、法律责任、附则6个章节，本次修订按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令）将章节顺序修订为：总则、交存、使用、监督管理、法律责任、附则。**二是**对部分条款进行了删减和补充。因原《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》(州建发〔2007〕第254号)与《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令）部分条文冲突和不相符，所以将冲突和不相符的条文进行了删减和补充。

《管理办法（讨论稿）》主要修订内容包括以下十一个方面，具体修订的条文详见《楚雄州专项维修基金管理办法修订前后条文对照表》：

（一）合理确定住宅专项维修资金管理适用范围。明确了本州行政区域内的商品住宅、住宅小区内的非住宅或者与单幢住宅结构相连的非住宅专项维修资金的交存、使用、管理、监督均适用本办法。同时，还从妥善解决农民搬迁新型安置房屋维修保障工作，维护社会稳定和谐角度出发，将近年来新出现的，大量的农民搬迁新型安置房屋和棚户区改造拆迁安置房屋纳入了维修资金管理范围，探索为该类小区房屋建立“养老金”机制。

（二）明确相关部门职能职责，强化监管力量。明确了州住建部门会同财政部门负责全州住宅专项维修资金的指导和监督工作；所辖区域内住宅专项维修资金的日常管理工作；州、县市自然资源、市场监管、消防、应急等部门，按照各自职责做好住宅专项维修资金管理工作；审计部门按照职责对住宅专项维修资金进行审计监督；乡镇人民政府及村（居）民委员会配合做好住宅专项维修资金管理相关工作。同时，强调州住建部门应建立统一的数据信息系统，对全州进行统一监督管理；县市人民政府应结合实际落实住宅专项维修资金管理的监管机构和人员，强化资金监管力量。

（三）修订了住宅专项维修资金交存标准。依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令），将交存标准修订为：商品住宅业主、非住宅业主，按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。县市住房城乡建设主管部门应当根据本地实际情况，于每年2月底前公布上一年度当地每平方米住宅建筑面积交存首期住宅专项维修资金的具体标准和执行时限。

（四）修订了住宅专项维修资金交存时限。依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令），将交存时限修订为：商品住宅、非住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

（五）修订了住宅专项维修资金使用流程。依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部165号令），结合楚雄州实际，申请列支住宅专项维修资金的依次按照“提出使用方案” “业主表决及公示” “申请审核” “组织实施” “资金拨付” “质量保证金拨付”六项流程进行办理。

（六）修订了住宅专项维修资金使用方案、购买国债业主表决权数。**一是**根据《中国人民共和国民法典》二百七十八条，将使用住宅专项维修资金业主表决修订为：需经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主参与表决，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。**二是**根据《中国人民共和国民法典》二百七十八条，将使用住宅专项维修资金购买国债的业主表决修订为：需经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积1/2的业主且参与表决人数1/2上的业主同意。

（七）增加了住宅专项维修资金应急工程使用规定。物业保修期满后，房屋共用部位、共用设施设备发生下列严重危及人身、房屋安全的，可启用住宅专项维修资金应急使用程序。

（八）增加了第三方中介服务机构参与资金使用管理。为避免维修资金申请单位、施工单位虚高报价、虚增工程量、偷工减料等问题，使住宅专项维修资金的使用更加透明、安全，修订时增加了第三方监督管理制度，规定住宅专项维修资金使用实行工程造价咨询、结算审核、工程监理、招投标等第三方监督服务制度，具体办法由县市住房城乡建设主管部门另行制定，相关费用按照国家规定标准从住宅专项维修资金中列支。

（九）增加了对专户银行、申请人和第三方中介机构的监督管理制度。**一是**各县市住房城乡建设主管部门应从省级或州级公开招投标确定的银行及其所属机构中选择专户管理银行，控制专户银行数量，建立专户管理银行考评机制，将考核评价结果运用于专户银行的日常管理；**二是**申请人、物业服务人、维修单位虚列维修改造工程项目或虚增维修工程量的，由县市住房城乡建设主管部门责令限期改正，逾期不改正的，对申请人、施工单位给予警告；将物业服务企业纳入行业诚信体系实施联合惩戒。提供第三方监督服务机构违反本办法弄虚作假的，由县市住房城乡建设主管部门给予通报，列入行业黑名单，并抄送相应主管部门依法处理。

（十）明确了住宅专项维修资金管理部门工作经费来源。依据《云南省住建厅财政厅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）第三条第三款，明确了经同级审计部门审计并经同级财政部门核准，县市住房城乡建设主管部门代管住宅专项维修资金的管理费用可以从增值收益余额中列支。

（十一）删除了部分难于施行的条款

**1.住宅专项维修资金的补建。**原《楚雄州住宅专项维修基金管理办法》(州建发〔2007〕第254号)规定“未建立专项维修基金或专项维修基金建立的标准低于本办法规定的，应当按照本办法的规定补建”。针对住宅维修资金补建工作，我局进行了多次调研和专题研究，需进行补建的小区多数为老旧小区、“三无”小区，小区房屋老旧，基础设施差，情况复杂，大多数小区无业主委员会，业主公众意识和参与小区治理意识薄弱，目前各县市对住宅专项维修资金补建都没有切实可行的措施和强力有效的抓手，补建工作难于开展。

**2.住宅维修资金划转业主委员会管理。**根据《住宅专项维修资金管理办法》第十五条规定，业主大会成立后，应将业主交存的住宅维修资金资金划转业主大会。这一规定在我州，乃至全省执行起来存在很大的困难，并且在资金监管方面存在重大风险和隐患，主要是因为业主委员会缺乏有效、成熟的制约和监管机制，管理和监督制度存在盲区。**一是**业主委员会履职不到位。以楚雄市为例，目前全市共有738个小区，住宅小区登记备案业主委员会在有效期范围内的只有205个。一半多的小区未成立业主委员会，已成立业主委员会的工作积极性不高、人员素质参差不齐、法律素养不够，人员流动性大，存在不履职或履职不到位的情况，“少数代表多数、个别代表全体”已成为普遍现象，成立的一部分业主委员会形同虚设。**二是**业主委员会运行不规范。目前业委会是一个无法人地位的自治性组织，主体地位不明确，不具备独立的民事主体资格。多数业主委员会管理不规范，缺乏有效的运行机制和监督约束机制，难于维护全体业主的利益。所以，从目前来看，无论是业主大会还是业委会在未形成有效、公信、廉洁的自治模式时，在未建立畅通、有效的监督约束机制时，将巨额维修资金交到其手上，难以避免出现盗用或挪用的情况。