南规〔2021〕002－区政办001

南政办发〔2021〕34号

汉中市南郑区人民政府办公室

关于印发《汉中市南郑区老旧小区住宅专项维修资金归集使用管理办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），工业园区管委会，区政府各工作部门、直属机构：

《汉中市南郑区老旧小区住宅专项维修资金归集使用管理办法》已经区政府2021年第十次常务会议审定通过，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

　　　　　　　　　　　　汉中市南郑区人民政府办公室

　　　　　　　　　　　2021年10月26日

汉中市南郑区老旧小区住宅专项维修资金归集使用管理办法

第一条　为加强老旧小区房屋专项维修资金的管理，保障老旧小区房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，建立老旧小区维护、管理长效机制，提高老旧小区的宜居水平，根据建设部和财政部《住宅专项维修资金管理办法》、省住建厅和省财政厅《住宅专项维修资金管理实施细则》、《汉中市住宅专项维修资金管理实施细则》以及《汉中市南郑区老旧小区改造工作实施方案》等规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条　全区范围内，建成年代久远个人没有缴纳房屋专项维修资金老旧小区（包含商品住宅小区、房改房小区）或虽建立专项维修资金但余额不足首期交存额30%的老旧小区，其房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称老旧小区房屋专项维修资金，是指专项用于老旧小区房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条　本办法所称共用部位，是指房屋承重结构、房屋主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室、物业用房等。

本办法所称共用设施设备，是指绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、水泵、水箱、电梯、业主楼层间的供、排水总管、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、非机动车库、共用设施设备用房等。

第四条　老旧小区房屋专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条　区住房和城乡建设主管部门负责全区老旧小区房屋专项维修资金的指导和监督工作。

区住房资金管理中心具体负责全区老旧小区房屋专项维修资金的归集、使用和管理工作。

第六条 老旧小区房屋的业主应当按照本办法的规定交存专项维修资金。老旧小区内，开发建设单位（公有住房售房单位）自用及尚未出售房屋的专项维修资金由开发建设单位（公有住房售房单位）交存。

业主从未交存专项维修资金的老旧小区应当补交专项维修资金；业主已交存首期专项维修资金，但业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当续筹专项维修资金。

第七条 老旧小区补交、续筹专项维修资金应由业主共同作出决定。

成立业主委员会的，补交、续筹的具体方案由业主委员会根据实际情况拟定，提交业主大会讨论通过后组织实施，业主按照讨论通过的专项维修资金标准补交、续筹专项维修资金。

未成立业主委员会但成立有物业管理委员会的，由物业管理委员会拟定补交、续筹的具体方案，由全体业主讨论通过后组织实施。

既无业主委员会又无物业管理委员会的，由所属地社区居委会牵头拟定补交、续筹的具体方案，由全体业主讨论通过后组织实施。

经业主共同决定，小区的公共收益可用于补充专项维修资金。

第八条 老旧小区房屋的业主，按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金。补交或续筹专项维修资金的标准，参照我区商品住宅首期专项维修资金交存标准进行缴纳，即按照小区业主所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，多层砖混结构房屋为每平方米60元。

续筹专项维修资金的，续筹后的业主分户帐面余额不得低于首期交存数额。

1. 老旧小区中原机关企事业单位的房改房小区原按房改政策规定从公有住房售房款中提取的专项维修资金其结余部分，计入该小区专项维修资金；小区业主应当按照本办法规定补交业主个人应当缴纳的专项维修资金。
2. 公有住房售房单位负责做好老旧小区中的房改房小区业主专项维修资金缴交和督促工作，属地镇（办）负责做好老旧小区中的商品住宅或无主管单位小区业主专项维修资金缴交和督促工作。小区业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业、属地社区居委会应配合公有住房售房单位、属地镇（办）做好老旧小区住宅专项维修资金督促缴交工作。
3. 申请不动产权登记或者抵押登记时，应当同时向不动产登记机构提供已足额缴纳维修资金的相关凭证。

第十二条 老旧小区房屋业主交存的专项维修资金属业主所有，从公有住房售房款中提取的专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十三条 老旧小区房屋专项维修资金应当专项用于老旧小区房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十四条 老旧小区专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第十五条 老旧小区中的房改房小区使用专项维修资金时，优先使用从公有住房售房款中提取的专项维修资金，提取的专项维修资金不足的，再按规定使用业主交存的专项维修资金。

第十六条 老旧小区房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例分摊。

第十七条 老旧小区使用业主交存的专项维修资金，符合使用条件的，按下列程序申请使用。

（一）提出使用方案（申请）

业主委员会（物业管理委员会）或物业服务企业、相关业主根据住宅共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行或者委托相关单位制定维修资金使用方案。具体以物业小区的不同管理情况按下述原则进行申请：

小区成立业主委员会的，由业主委员会或业主委员会授权委托的物业服务企业提出维修资金使用方案，经业主委员会审核后，业主委员会成员确认并签名后，在小区显著位置进行公示，经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签字同意后，使用方案（申请）报区住房资金管理中心。

小区未成立业主委员会但委托有物业服务企业的，由相关受益业主授权委托物业服务企业提出维修资金使用方案，经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签字同意后，使用方案（申请）报区住房资金管理中心；

既无业主委员会又无物业服务企业的小区，由全体业主推举业主代表提出维修资金使用方案，使用方案征得专有部分占该幢房屋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签字同意后并在小区予以公示，公示期内无异议或异议不成立的，使用方案（申请）报区住房资金管理中心。

维修资金使用方案的内容应包括：拟维修和更新、改造的项目、维修工程的预算、工程合同、维修施工单位的比选方式、维修资金列支范围和分摊方式。其中，使用维修资金可由业主委员会或物业服务企业、相关业主代表决定聘请工程监理机构现场监理，所需费用列入维修成本。

（二）实地踏勘

区住房资金管理中心受理专项维修资金使用申请后，应当在五个工作日内安排人员进行实地踏勘，查核维修范围，在维修资金使用范围内的现场告知申请人可使用维修资金，如不在维修资金使用范围内则告知其理由。

（三）维修施工单位的选择

业主委员会或物业服务企业、相关业主通过公开、公平、公正的竞争方式选定具备相关资质的维修施工单位。

使用维修资金金额超过10万元的维修工程，原则上要通过公开招投标方式来选定施工单位，并签订施工合同。

使用维修资金金额未超过10万元的维修工程，为节约费用，业主委员会或物业服务企业、相关业主可采取竞争性谈判等简易方式，选定有资质的维修施工单位或聘用有专业技能的施工人员，并签订施工合同。

维修工程的保修内容和期限，须按建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的规定在维修工程合同中明确约定。

维修施工单位选定后，业主委员会或物业服务企业、相关业主代表应将选定结果在小区公示。

（四）组织实施维修工程

公示期满无异议或异议不成立的，业主委员会或物业服务企业、相关业主代表按照签订的施工合同组织实施维修工程。业主委员会或物业服务企业、相关业主代表应当参与维修工程施工现场监管，对工程范围、工程数量、所需材料进行现场签证并提出审核意见。

（五）竣工验收

工程竣工后，业主委员会或物业服务企业、相关业主代表应当组织相关实施单位对维修工程进行验收，出具维修工程竣工验收意见。

（六）维修工程决算审核、公示

业主委员会或物业服务企业、相关业主代表依据通过的使用方案、维修工程实施情况等对工程决算进行审核，并将经审核的决算结果在小区醒目位置进行公示。

（七）申请列支维修资金

公示期满无异议或异议不成立的，业主委员会或物业服务企业、相关业主代表持决算结果、维修工程所形成的有关资料及维修金额分摊表，向区住房资金管理中心申请列支住宅专项维修资金。

（八）划转维修资金

按程序进行维修资金使用审核后，区住房资金管理中心将审核结果在小区进行公示。公示期满无异议或异议不成立的，区住房资金管理中心将维修资金划转至维修施工单位。

老旧小区中的房改房小区使用从公有住房售房款中提取的专项维修资金时，由原公有住房售房单位提出使用申请。

第十八条　下列费用不得从老旧小区房屋专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第十九条 未建立专项维修资金或者专项维修资金续筹不足，发生应分摊维修费用的，由维修涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有物业的建筑面积承担。

第二十条  房屋所有权转让时，结余的专项维修资金随所有权同时转移。房屋灭失的，结余专项维修资金应返还给缴存主体，缴存主体灭失的依照有关法律规定处理。

第二十一条　涉及本办法具体应用的，区住房和城乡建设主管部门可在职权范围内做出解释。

第二十二条　本办法若与法律法规或上级规范性文件的规定不一致的，以法律法规及上级规范性文件为准。

第二十三条 本办法自发布之日起实施。本办法有效期五年。

汉中市南郑区人民政府办公室 2021年10月26日印发