北京市深化住宅专项维修资金管理改革实施方案

（征求意见稿）

住宅专项维修资金（以下简称维修资金）是住宅共用部位和共用设施设备维修维修和正常使用的重要保障。我市自1992年开始建立维修资金制度以来，为解决住宅的维修改造，保障业主的居住安全发挥了重要作用，但仍然存在着支取使用不便、监管不透明、补建续筹落实难等问题，为进一步提高我市维修资金的科学管理水平，有效防范化解住宅安全风险隐患，根据国家相关文件精神，结合我市实际，制定如下改革实施方案（以下简称《方案》）。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持问题导向、目标导向，聚焦我市维修资金管理存在的问题，深化改革，加强创新，建立健全维修资金可持续发展的长效机制,充分发挥维修资金保障业主居住安全的目标，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

（二）改革目标

落实《北京市物业管理条例》要求，完善维修资金补建、续筹和规范使用的政策体系，健全业主大会决策、业委会（物管会）执行、广大业主监督的运行机制，实现维修资金归集到位，使用高效，监管有力，不断提高维修资金的科学管理水平，确保住宅保修期满后的维修改造有充分资金保障，建立可持续的住宅维修和更新、改造长效机制。

（三）基本原则

--坚持问题导向。紧密结合当前维修资金使用管理中存在的问题，研究制定有针对性的改革措施，突出重点，分类施策，积极破解难点问题，确保改革工作取得实效。

--坚持改革创新。把管理体制机制改革作为突破口，强化信息技术支撑，综合运用大数据、互联网、区块链技术搭建运营管理平台，科学构建管理制度，设计更加科学合理的维修资金闭环管理体系，以创新性举措推动改革工作开展。

--坚持积极稳妥。正确处理改革、发展、稳定的关系，积极推进规范业主大会共同决策、老旧小区维修资金补建续筹等方面的改革，稳妥处理好售后公房售房单位管理责任等问题，对于涉及的重点难点问题可先行试点，总结经验后再全面推开，平稳有序地推进改革工作。

--坚持安全与效率并重。确保房屋数据、业主数据清晰准确，建立健全严格的维修资金监管机制，把确保维修资金安全贯穿改革的全过程。同时要不断提高维修资金使用效率，优化维修资金使用特别是应急维修资金使用流程，进一步提升维修资金使用水平。

二、开展维修资金补建工作

（一）明确补建主体和标准。市住房资金管理部门全面清理、补充我市维修资金相关数据信息，摸清底数。通过信息采集和数据比对，确定应交未交的各类住宅的产权单位及产权人，组织开展维修资金补建工作。商品住宅（包括各种产权类保障性和政策性住房）由业主作为补建主体，按照现行商品住宅交存标准进行补建。售后公房未转为商品住宅的，由售房单位作为补建主体，涉及“非经资产”移交的由接收单位作为补建主体，按照售房当年的交存标准进行补建。售后公房转为商品住宅的，由业主按照现行商品住宅交存标准进行补建。

（二）重点推进售后公房售房单位补建。有明确售房单位的由售房单位补建，售房单位改制合并的由承继单位补建，售房单位破产灭失的由其上级单位补建，无上级单位的由国有资产管理部门或其他上级管理部门商财政部门制定补建方案。

售房单位补建维修资金可优先使用售房款，不足部分由各单位自筹。售房单位售房时未收缴维修资金或已收缴但未交存到市住房资金管理部门账户的，如多年来已对售后公房维修进行了资金投入且能够提供相关凭证的，可作为已交存维修资金部分从应补交额度中扣除。“非经资产”接收单位作为维修资金补建主体的，可使用一次性综合补助费和划转的售房款余额进行补交。

（三）未售公房产权单位补建维修资金。未售公房与其他已交存维修资金住宅位于同一个物业管理区域的，产权单位应作为业主参照商品住宅标准补建维修资金。产权单位补建资金确有困难的，可从本单位其他售后公房售房款中支取。

（四）明确有条件下的售后公房维修改造责任。售后公房售房单位履行了以下职责之一的，由业主承担售后公房的维修和更新、改造责任：

1.纳入我市老旧小区改造范围的，由售房单位按照相关标准进行老旧小区改造或一次性出资（可利用售房单位交存的维修资金或售房款）后，在市住房资金管理系统建立业主维修资金明细账户（售房单位不需再对业主原交存部分进行补足）并移交给小区业委会（物管会）的；

2.未纳入老旧小区改造范围，但由售房单位按照我市商品住宅标准将售后公房维修资金业主账户补足到位，在市住房资金管理系统完整建立业主维修资金明细账户并移交给小区业委会（物管会）的；

3.《方案》实施后出售公有住房的，业主按照商品住宅标准交存维修资金，售房单位在市住房资金管理系统完整建立业主维修资金明细账户的。

三、推进维修资金续筹工作

（五）明确续筹标准和方式。业主分户账面维修资金余额不足首期交存额30%的，业主应按照现行商品住宅交存标准及时续交。维修资金续交可以一次性续交或分期续交，采取分期续交的应在两年内完成。维修资金的续交总额、业主分摊金额、交存方式及期限等由业委会（物管会）拟定，并提交业主大会或业主共同表决后实施。业委会（物管会）应组织和督促业主及时续交维修资金。

（六）给予政策支持。业主及其配偶可申请提取其个人住房公积金账户内的存储余额进行维修资金交存。小区公共收益的50%以上应优先用于填补维修资金账户不足；可以建立小区公共收益日常补充筹集机制，对于未低于30%的账户，公共收益也可用于补充维修资金，直至达到首期维修资金交存金额，具体补充方案由业主大会或业主共同表决后确定。

（七）落实限制措施。与房屋交易、产权登记等环节联动，对于拒不交存、续交维修资金、分摊相应维修费用的业主，在办理所涉及房屋相关手续时，应责成其补交维修资金及其滞纳金。对于售后公房尚未完成补建，或已建立但账户余额不足的，可先由业主按照商品住宅首期交存标准补建或补足差额再进行交易。

四、严格维修资金首期交存

（八）明确商品住宅首期交存时间及方式。业主购买新建商品住宅（包括各种产权类保障性和政策性住房）后，应在办理入住手续前交存首期维修资金。开发建设单位应在办理房屋初始登记前到市住房资金管理系统中建立商品住宅维修资金账户，并按物业管理区域、幢、户设置明细账目，通知业主自行交存维修资金，并将业主自行交存的时间和方式等写进售房合同。购买共有产权住房的按照我市相关交存政策及标准执行。开发建设单位不得以任何理由代收维修资金，不得将代收维修资金事项写入售房合同。未交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人。

（九）明确《方案》实施后出售公房首期交存时间及方式。《方案》实施后业主向售房单位购买公有住房时，应按商品住宅标准向售房单位交存维修资金，并承担售后公房的维修和更新、改造责任。售房单位持售房批复、维修资金交存明细，到市住房资金管理系统中建立业主维修资金明细账户。售房单位应在售后公房备案前将收取的维修资金交存到市住房资金管理部门。

五、进一步规范维修资金使用

（十）规范维修资金使用业主决策机制。业委会（物管会）是小区维修资金使用的申请人。业委会（物管会）自行或委托物业服务人根据维修改造项目情况编制维修资金使用方案，具体包括维修项目、预算费用、分摊标准、竣工验收等内容。业委会（物管会）需在小区显著位置并通过其他多种渠道公示使用方案，充分征求相关业主意见。业委会（物管会）组织相关业主对维修资金使用方案进行表决。表决通过后的使用方案需在小区显著位置再次进行公示。为进一步提高业主共同表决的效率，业主大会可以在管理规约和议事规则中约定，对维修资金使用可采取异议表决方式；小区年度涉及多项的维修资金使用方案，在提交业主大会一次性表决后，使用时不需要再另行表决。

涉及屋面防水损坏、电梯故障、高层住宅水泵损坏、楼体单侧外立面脱落、专用排水设施功能障碍、消防系统功能障碍等涉及重大公共利益的应急维修资金使用的，不需业主进行表决，但需要由社区居委会提供现场核实意见（电梯及消防设施故障现场难以判断的，可由专业机构出具鉴定报告或依据有关部门出具的整改意见），并将使用方案在小区显著位置进行公示。

（十一）提倡存储银行为业主提供第三方技术服务。维修项目需要进行鉴定、审价和监理的，提倡由小区维修资金存储银行委托第三方专业机构，并为业主免费提供相关服务，鉴定、审价结果以及据此调整后的工程费用等及时告知业主。

（十二）售后公房维修资金使用不再征求售房单位意见。承担房屋维修养护责任的售后公房售房单位可以一次性书面委托业主就单位缴存部分维修资金代为行使申请和表决权利，该委托事项可由业委会（物管会）组织，委托后维修资金使用不需再征求售后公房售房单位意见。对于涉及央产房和市属房等多产权类型、多售房单位的住宅小区，业委会（物管会）要负责建立详细的住宅和售房单位台账，完善该类型小区的维修资金支取使用机制，进一步提升维修资金使用效率。

（十三）统一规范和简化维修资金使用备案材料。维修资金使用申请人通过市住房资金管理系统提交使用申请书（含使用方案）、业主共同表决并公示结果、业主分摊明细三项材料，直接在网上进行备案，实现一网通办。涉及屋面防水损坏等应急维修资金使用的，网上提交材料为使用申请书（含使用方案）、维修资金使用公示情况及居委会核实意见、业主分摊明细三项。各部门不得要求申请人再提交维修鉴定、评估报告等材料。

（十四）加强维修资金使用事中事后监管。通过引入工程过程监理、竣工验收审价、业委会（物管会）定期公布维修资金收支情况、业委会（物管会）换届前财务审计等多种方式，确保维修资金依法合规使用。市、区住建（房管）部门要加强对年度维修资金使用项目的抽查检查，重点对维修资金使用过程中涉及的使用方案编制、业主共同表决、银行专项服务、工程维修质量等进行综合检查，涉及违法违规的要依法严肃处理。

（十五）实行维修资金使用按进度拨付制度。维修资金使用申请经区住建（房管）部门备案后，由市住房资金管理部门或存储银行按照使用申请人与施工维修单位签订的施工维修合同约定进度进行拨款。

（十六）提前编制维修资金使用年度计划。小区业委会（物管会）应会同物业服务人、房屋管理单位，在每年年底前编制下一年度小区维修资金使用计划，并抄送维修资金存储银行，提前做好维修资金使用的相关准备工作。

六、搭建维修资金信息管理平台

（十七）搭建全市统一、覆盖全流程的信息管理平台。借助市场化力量，市住房资金管理部门要整合现有维修资金管理系统，充分利用科技手段，搭建维修资金信息管理平台，实现资金管理、房屋交易、不动产登记等部门数据联网和安全共享，建立从归集资金、存储资金、使用资金、续筹资金闭环的维修资金管理体系，覆盖全体业主、物业服务人、存储银行、施工维修单位和政府部门等所有相关群体。加强维修资金信息公示公开，在首都之窗网站建立专栏，实时公开全市商品住宅和售后公房维修资金归集、申请使用和审批备案情况，提高信息透明度。开发手机移动端APP供业主随时查询其名下维修资金收支明细及余额等信息，保障维修资金全程在阳光下运行。

七、强化维修资金存储银行服务保障功能

（十八）增选维修资金存储银行。以银行能够提供的资金收益水平、服务效率和质量、资金支取使用监管、为业主提供第三方服务等为条件，通过公开招投标方式，增选维修资金存储银行，进一步提高维修资金保值增值和为业主提供服务的水平。

（十九）建立存储银行考评退出机制。统一商品住宅和售后公房维修资金存储银行，对存储银行按年进行考核测评，淘汰服务质量差、收益水平低的银行，并定期增补其它优质银行作为存储银行。

（二十）健全维修资金增值收益分配制度。建立维修资金增值收益与住宅一一对应的分配机制，维修资金当年实现的收益要在本年内分配至业主维修资金账户中滚存使用，确保维修资金增值收益据实分配。

八、探索建立住宅安全保险制度

（二十一）建立单一产权住宅安全保险制度。利用市场化手段遴选商业保险机构，针对单一产权住宅的共用部位、共用设施设备维修养护提供定制险种，对突发的非人为的设施设备损坏由保险支付维修费用。率先探索在公租房、集体土地租赁房开展试点，总结经验并逐步推广。

九、保障措施

（二十二）加强组织领导。建立由分管副市长牵头，市住房城乡建设、发展改革、规划自然资源、财政、国有资产管理、金融监管、住房资金管理等部门共同参与的联席会议机制，负责维修资金改革实施工作的指导、协调、推进，并加强与中央维修资金管理部门的沟通协调。各责任单位要加强定期会商，共同破解难点问题，研究制定政策措施。各区要积极开展相关工作试点，确保高质量完成改革任务。

（二十三）健全管理机制。市住房城乡建设管理部门要发挥好统筹牵头作用，市级相关职能部门及市区维修资金管理部门之间要做到分工明确、加强配合，建立顺畅的运行管理机制。各部门要合理配备工作人员，加强管理人员培训，提升维修资金专业化管理水平。

（二十四）完善约束措施。对于未按规定交存、补建及续交维修资金的业主及相关责任单位及人员，业委会可向人民法院提起诉讼，将个人信用信息记录纳入国家信用信息平台，将企业不良信息向社会公布等。

（二十五）组织宣传培训。要坚持以人为本，加强对改革实施方案的政策宣传、解读及培训工作，凝聚各方共识，营造良好氛围，取得社会各界支持，确保改革实施工作顺利推进。