《北京市深化住宅专项维修资金管理改革的若干措施》

起草说明

**一、《若干措施》起草的背景**

住宅专项维修资金（以下简称专维资金）是住宅共用部位和共用设施设备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，但当前仍然存在着支取使用不便、补建续筹落实难等问题。

为深入落实《北京市物业管理条例》、进一步完善专维资金补建、续筹和规范使用的政策体系，实现专维资金归集到位，安全存管，使用高效，监管有力，不断提高专维资金的科学管理水平，市住房城乡建设委在反复调研并征求部分专家和业主代表意见的基础上，起草了《北京市深化住宅专项维修资金管理改革的若干措施》（以下简称《若干措施》），现向社会公开征求意见。

**二、《若干措施》的主要内容**

（一）加强专维资金信息数据管理。市住房资金管理部门负责完善全市专维资金管理信息系统，会同市住房城乡建设、规划自然资源等部门推动多源数据交换。

（二）加强商品住宅专维资金的归集和续筹。尚未出售的房屋由开发建设单位交纳，待房屋出售时与购房人就已交纳的专维资金进行结算划转。市区规划自然资源部门在办理不动产登记时，应当核查专维资金是否足额交纳，未足额交纳的，不予办理登记手续。

（三）开展房改售房专维资金的补建续筹。市住房资金管理部门向专维资金应交未交的房改售房单位发出专维资金补建通知，售房单位作为补建主体，按国家和本市规定的商品住宅专维资金交纳范围和标准补建。

《若干措施》实施之前已经交纳过的专维资金，售房单位应负责将到幢账户金额依照售房当年的专维资金交纳标准拆分到对应房屋；未售公房与其他已交纳专维资金的住宅位于同一物业管理区域的，未售公房的产权单位作为业主应按照现行商品住宅标准交纳专维资金，交纳资金可从本单位售后公房售房款中列支。

　　（四）完善专维资金使用申请主体。业主大会（业主共同决定）授权物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）或其他相关主体为商品住宅或售后公房的专维资金使用申请主体。

（五）建立使用专维资金工程安全质量监管机制。工程投资额在100万以上且建筑面积在300平方米以上的维修工程，应依法办理建筑工程施工许可手续并纳入住建部门质量监督管理，按照合同约定拨付维修资金，完工后应执行竣工验收流程或申请联合验收。工程投资额在100万元以下（含）或建筑面积在300平方米以下（含），按照《限额以下小型工程施工安全管理办法》由属地负责对工程安全生产实施监督管理。
 （六）明确专维资金紧急使用范围及申请程序。发生危及房屋使用安全的紧急情况，需要立即对业主共用部位和设施设备进行维修、更新和改造的，可以紧急申请使用专维资金，无需业主共同决定。

（七）建立专户管理银行考核评估机制。市住房资金管理部门通过公开竞争方式增选专户管理银行。

（八）实施专维资金利率动态调整，探索创新专维资金使用制度。专维资金存储利率随央行一年期定期动态调整。

（九）完善业主大会划转、存管专维资金条件。业主大会划转专维资金应满足如下条件：物业管理区域已成立业主大会；物业管理区域内专维资金均已足额归集到位；业主共同决定制定本小区专维资金续筹细则、公共收益补充专维资金细则；业主委员会依法履职且不存在违法违规行为。
 （十）加强部门工作统筹和联动。市住房城乡建设、审计、财政、规划自然资源、国有资产管理、金融监管、住房资金管理等部门共同参与，加强定期会商，指导和推进专维资金管理改革实施工作。

**三、下一步工作安排**

《若干措施》从住宅专项维修资金的补建、续筹、归集、使用、银行服务等方面制定了具体的可操作性措施，下一步我委将根据社会各界的意见和建议对《若干措施》加以完善。