《宿州市物业专项维修资金管理暂行办法》

（送审稿）的起草说明

宿州市房产管理服务中心

一、起草的背景和依据

（一）起草背景

为切实加强和规范我市物业专项维修资金的管理，解决当前物业专项维修资金交存、使用管理中工作中存在的突出问题，保障物业小区物业共同部位、共同设施设备、正常维修和安装使用，实现物业专项维修资金管理规范化、制度化、信息化，制定一部有较强针对性和实用性的物业专项维修资金管理办法势在必行。

（二）起草依据

1.住建部、财政部（165号文）（住宅专项维修资金管理办法）

2.《中华人民共和国民法典》

3.《安徽省物业管理条例》

4.《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》

（三）调研情况

起草小组前期以实地调查、座谈会等相关方式向物业行业协会、物业服务企业、小区业委会、街道社区代表及各县（市、区）物业主管部门负责人、开发企业等各方代表了解本市物业专项维修资金的基本情况、存在的主要问题及建议。赴合肥、芜湖、宿迁、宿州考察借鉴外地先进做法。在总结前期调研成果基础上，结合日常管理工作，以问题为导向，借鉴国内先进城市物业管理经验，多次对初稿进行论证，3月底最终形成征求意见稿。

二、《宿州市物业专项维修资金管理办法》（送审稿）的主要内容

《宿州市物业专项维修资金管理办法》（送审稿）共38条。主要包括职能界定、交存管理、使用管理、服务监督等内容，重点内容如下：

（一）明确职责。建立市级对维修资金统一管理、区县具体经办管理模式。市物业维修资金管理中心负责维修资金的交存、核算、系统建设等日常管理工作。各区物业行政管理部门负责本辖区内维修资金使用的审核和监督管理工作。明确街道办事处负责指导本辖区内业主、业主大会维修资金的使用、续筹、补交、补建等工作，调解处理因维修资金使用产生的矛盾纠纷。

（二）交存标准。将交存标准由原来按房屋销售总额改为按房屋建筑面积计算交存标准，其中未配备电梯的，按照每平方米80元标准交存；配备电梯的，按照每平方米110元标准交存；单独确权的车库（位）、储藏室，按照每平方米80元标准交存。建设单位自用、出租的物业按规定交存维修资金。市房地产行政主管部门应当根据本市住宅建筑安装成本的市场变化情况，适用调整并公布首次维修资金的交存数额。

（三）交存方式、具体措施。住宅物业、非住宅物业由建设单位在办理物业竣工验收或完成房屋所有权首次登记前，根据实测建筑面积，将物业专项维修资金一次性交存至物业专项维修资金管理中心在银行开设的专户账户；购房业主在办理交房手续前，需向建设单位支付其应交的物业专项维修资金；建设单位自用、出租的物业，其物业专项维修资金由建设单位承担。建设单位应当交存的维修资金可从监管的预售资金中划转。

（四）维修申请使用。现行的《安徽省物业专项维修资金暂行办法》，维修资金申请使用“应当由列支范围内专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主表决同意方可实施”。为解决维修资金申请使用业主表决难问题，《宿州市物业专项维修资金管理暂行办法》根据《民法典》第二百七十八条，规定维修资金使用“应当由专有部分面积占三分之二以上的业主且人数占三分之二以上的业主参与表决，经参于表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半的业主同意”方可实施维修。

（五）维修资金应急使用。维修资金应急使用，采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行维修、更新和改造的应急维修项目。

三、征求意见情况

2022年市房管中心召开部分开发企业、物业企业座谈会，对《宿州市物业专项维修资金管理暂行办法》初稿进行征求意见。同时我中心与省住建厅进行了汇报沟通，鉴于《安徽省物业专项维修资金暂行办法》于2022年5月31日开始征求意见，省住建厅建议省办法出台以后，市办法再定稿，目前省办法至今还没出台。

2023年3月31日市房管中心对《宿州市物业专项维修资金管理暂行办法》征求县区政府、市管各园区、市直有关部门意见。征求意见完成后还需进行社会公示、风险评估、专辑论证，合法性审查完成后，报请市政府研究。