《金普新区住宅专项维修资金管理办法》解读

　　按照《关于做好政策性文件大连市人民政府办公厅印发<关于全面推进政务公开工作的意见>实施细则的通知》（大政办发〔2017〕5号）的要求，现对《金普新区住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)解读如下：
　　一、《办法》出台的背景和依据
　　金普新区自2014年设立，其组成区域原金州区、原开发区、原保税区、原普湾新区分别有其各自的维修资金管理办法，且均在原区域内运行若干年。2007年，国家发布实施了《中华人民共和国物权法》，2006年，建设部财政部联合出台《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号，以下简称“165号令”），2007年、2016年、2018年，国务院分别对《物业管理条例》进行了多次修订，对住宅专项维修资金制度提出了新的要求。《大连市城市房屋专项维修资金管理办法》（大政发[2017]24号）(以下简称“办法”)于2017年7月1日开始实施，办法规定各区市县、先导区可以参照制定本地区维修资金的缴存、管理、使用、监督的具体管理规定。
　　目前，金普新区没有统一的维修资金管理办法。且随着上位法的调整、维修项目增多、维修成本增大等客观原因，我区房屋维修资金额度不足和划拨使用难等问题日益显现，亟需对现行的维修资金管理规范性文件整合调整。为此，我区依据上级政策法规，研究起草了《办法》。
　　二、《办法》的主要内容
　　《办法》共有五章三十三条，分别从住宅专项维修资金的使用范围、交存标准、使用程序、监督管理等方面进行了详细规定，进一步加强住宅专项维修资金监管力度，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
　　（一）明确了维修资金交存范围、主体、标准和模式。落实建设部165号令规定，将住宅小区的非住宅部分纳入维修资金交存范围。维修资金交存主体为开发建设单位和业主，交存标准为有电梯房屋业主50元/平米，开发建设单位150元/平米（其中70元用于电梯专项），合计200元/平米；无电梯房屋业主50元/平米，开发建设单位80元/平米，合计130元/平米。业主应交的维修资金由开发建设单位先行代交，在房屋销售时由开发建设单位向业主收取。
　　（二）规范了维修资金的使用及应急维修程序。根据物业属地化管理职责分工，采取业主决议、街道和社区参与、辖区物业主管部门备案、维修资金管理中心拨付的程序。遇有应急维修项目，经辖区物业主管部门确认后，申请人或街道可先行维修，，维修后立即决算拨付全款，可以防止物业企业半路携款弃管，对维修资金造成损失。
　　为解决房屋老旧后维修资金利息不足难题，住宅共用部位、共用设施设备保修期满后10年内，使用专项维修资金利息；保修期满后10年外的维修项目，除使用利息外，可以按照每年不超过维修资金原始本金2%的比例提取使用。
　　《办法》还规定了维修资金设账模式、房屋所有权转让和房屋灭失等情形维修资金处置等事项。
　　三、《办法》的组织实施
　　本办法适用于大连金普新区国有土地范围内维修资金的交存、使用、管理和监督。区住房和城乡建设主管部门负责维修资金政策制定，并会同财政部门对维修资金管理工作进行指导和监督。新区城乡建设管理事务服务中心负责维修资金的归集、存储、保值增值、划转使用、结算分摊和信息查询服务等日常管理工作。
　　具体实施细则由市国土资源和房屋局另行制定，各区市县、先导区可以参照本办法，制定具体管理规定。