新《鄂州市住宅专项维修资金管理办法》解读

《鄂州市住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）自2020年6月1日起施行。该《办法》是鄂州市依据上位法要求对2002年《鄂州市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》的修订。其中，首期住宅专项维修资金交存标准由原来按照购房款的2%交存修改为按照建筑安装工程每平方米造价的5%交存；住宅专项维修资金交存环节由原来在办理权属登记时改为在办理房屋入住手续前。这一系列重大变化引起了各方关注，现解读如下：

**一、住宅专项维修资金的性质和用途是什么？**

业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，就像给住宅买了一份“房屋养老金”。业主交存的住宅专项维修资金按房屋门号设立分户帐，业主分户帐登记业主相关信息，记载交存、使用、结存等情况。

**二、新旧《办法》对首期住宅专项维修资金交存标准的规定发生了哪些变化？**

原《鄂州市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理实施办法》规定的交存标准为购房款2%。为确保新旧法规和交存标准的平稳过渡，减轻业主交存住宅专项维修资金的经济压力，市政府高度重视，认真研究，安排市住房和城乡建设局对各区各年度房地产开发项目进行综合测算，根据测算结果对住宅专项维修资金交存标准进行了修订：业主交存首期住宅专项维修资金的数额，按建筑安装工程每平方米造价的下限5%来确定。目前鄂州市测算房屋建筑安装工程造价为建筑物总层数为6层及以下的1200元/平方米；建筑物总层数为7层及以上的1800元/平方米；具体标准为：建筑物总层数为6层及以下的每平方米交存60元；建筑物总层数为7层及以上的每平方米交存90元。

房价和建筑安装工程造价是两个完全不同的概念，按建筑安装工程造价交存住宅专项维修资金更科学合理，更能体现公平性。住宅专项维修资金作为“房屋养老金”，属于全体交存业主共同所有共同决策，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，与房屋的位置、房价等其他因素无关。《住宅专项维修资金管理办法》（建设部财政部第165号令）第七条已明确规定“商品房住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%-8%”。业主不会因购房单价的不同导致交存首期住宅专项维修资金存在单价差异。

**三、《办法》中规定的住宅专项维修资金交存的环节是怎样的？**

我市自2002年建立住宅共用部位共用设施设备维修基金（即住宅专项维修资金）管理制度以来，业主在办理房屋所有权登记（现为不动产登记）环节交存住宅专项维修资金。现《办法》规定，业主必须在办理房屋入住手续前交存住宅专项维修资金，否则开发建设单位不得交付房屋给业主。《办法》根据面对现实、兼顾历史的原则对交存住宅专项维修资金作了较为灵活的规定，在《〈鄂州市住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》第八条中进行了明确。

**四、关于新旧交存标准执行时间如何规定？**

为了实现新旧首期住宅专项维修资金交存标准的平稳过渡，《办法》的实施细则对新旧标准的执行时间进行了明确。在《办法》施行前已签订《商品房[买卖合同](https://www.66law.cn/special/mmht/)》但尚未交存首期住宅专项维修资金的业主，在2020年10月1日之前交存的，业主可自行选择原交存标准或《办法》中的新交存标准。比如：小李2019年购买一套100平方米11层电梯房，原合同金额为每平方8000元，根据老标准按发票金额2%就交存维修资金16000元，根据新标准按每平方米90元交存维修资金9000元，小李在2020年10月1日之前可选择按9000元交存；又如小王在2008年购买一套100平方米11层电梯房，原合同金额为每平方3000元，按发票金额2%应交存维修资金6000元，如果按新标准应交存维修资金9000元，小王在2020年10月1日之前可选择按6000元交存。

2020年10月1日之后，业主交存首期住宅专项维修资金，一律执行《办法》中的新交存标准。

1. **在新旧办法过渡期间，首期住宅专项维修资金如何交存？**

在过渡期间，业主到市民服务中心（市民之家）或各区住宅专项维修资金服务窗口交存，可按新办法持开发建设单位出具的《鄂州市首期住宅专项维修资金交存通知单》或不动产权属证明和身份证等资料交存；也可按老办法持购房网签合同和不动产销售税票交存。交存实行全域通办、即来即办。

按照《住宅专项维修资金管理信息系统技术规范》和《住宅专项维修资金管理基础信息数据标准》，市住房和城乡建设行政主管部门将建立全市统一的维修资金信息管理系统，逐步实现购房人通过掌上交、网上交、银行交的形式交存住宅专项维修资金。通过线上交存维修资金的业主可凭交存信息在工作日到窗口或自助设备开具《湖北省住宅专项维修资金专用票据》。

**六、如何申请使用住宅专项维修资金？**

为充分尊重业主的知情权、监督权，提高住宅专项维修资金的使用效率，保障业主居住安全，降低业主大会和业主委员会的决策成本，在《〈鄂州市住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》中明确了使用住宅专项维修资金的表决方式；明确了住宅专项维修资金使用申请人的资格；明确了一般情况和发生紧急情况申请使用住宅专项维修资金的具体流程；明确了紧急情况的具体情形。

在2020年10月1日之前，我们将对各区住宅专项维修资金管理部门进行培训，对业务流程和管理水平进行考核，经考核合格后统一下放管理权限，并在公众媒体进行公示公告。在各区住宅专项维修资金管理部门尚未完成管理权限下放之前，仍按原住宅专项维修资金使用流程办理。

**七、漏交首期住宅专项维修资金责任和后果？**

业主漏交首期住宅专项维修资金的应予补交，拒不补交的，业主委员会、社区居（村）民委员会、物业服务企业可以依法上门催交，可在物业管理区域内显著位置公示，督促其限期交存。不依法交存首期住宅专项维修资金的业主，支持小区业主委员会通过司法途径予以追缴。发生住宅共用部位、共用设备设施维修和更新、改造时，未交首期住宅专项维修资金的业主应共同承担维修责任。因业主延期交存或拒交首期住宅专项维修资金，延误维修时机或者无法维修，给其他业主造成损失的，应当承担赔偿责任；拒不承担赔偿的，业主委员会或者有利害关系的业主，可依法向人民法院提起诉讼，要求其承担相应的法律责任。