

# 关于《福州市住宅专项维修资金管理办法》 (草案)的说明

(2024年8月29日在福州市第十六届

人大常委会第十九次会议上)

福州市人民政府副市长 赵明正

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

受市人民政府委托，现就《福州市住宅专项维修资金管理办法》(草案)作如下说明：

## 一、制定的必要性和起草过程

2015年，我市出台了规范性文件《福州市住宅专项维修资金管理办法》(榕政办〔2015〕189号)，对住宅维修资金的管理和使用起到了一定的积极作用。截至今年6月底，我市累计归集维修资金178.4亿元，增值收益28.2亿元，拨付使用4.0亿元，现存金额为202.6亿元(其中五城区125.2亿元，其他县市区77.4亿元)。随着我市城镇化进程的快速发展，住宅专项维修资金管理工作出现了一些新问题：**一是正常收缴难**。2021年10月，国家审计署指出我市维修资金存在应交未交问题，五城区未按规定在交房前交存维修资金涉及20.4万户17.7亿元。**二是存量催缴难**。经反复催缴，目前我市五城区应交未交维修资金仍涉及16.3万户14.1亿元。**三是申请使用难**。因业主意见难以统一，使用方案难以通过表决，无法启用维修资金。2007年至今，经用户申请，

我市合计拨付维修资金仅4亿元，使用率不足2%。因此，亟需通过立法采取更有力的措施，进一步规范维修资金的交存、管理、使用和监督，保障资金安全，维护维修资金所有者的合法权益。

根据2024年市人大常委会立法计划的安排，《福州市住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》）被列为今年地方性法规立法项目之一。市住房和城乡建设局作为《办法》的起草责任单位，多次组织调研论证，学习借鉴贵阳、阳泉、武汉、株洲等国内其他城市的立法经验并结合我市维修资金管理工作实际，起草了《办法》（初稿）报送市司法局。市司法局多次征求相关市直部门和各县（市）区人民政府意见，形成了《办法》（送审稿）报市政府。《办法》经市政府专题会议研究论证，并经市政府常务会议研究同意，现提请市人大常委会审议。

## 二、主要内容说明

《办法》（草案）共七章三十九条，主要规定了以下内容：

### （一）明确职责分工（第四条、第五条）

为进一步厘清职责、明确分工，《办法》（草案）第四条、第五条根据机构改革和我市管理工作实践，对市、县（市）区住房和城乡建设行政主管部门、市住宅专项维修资金中心、乡（镇）人民政府、街道办事处以及村（居）民委员会在维修资金管理工作中的职责分别作了规定。

## （二）明确维修资金交存有关问题（第八条）

为解决维修资金难以正常收缴问题，《办法》（草案）第八条第一款将交存时点定为交房时，并规定在办理房屋产权登记手续时，不动产登记机构应对业主的维修资金交款凭证进行审查。针对存量欠缴的情况，《办法》（草案）第八条第二款规定了三种催缴措施，一是按照《福建省物业管理条例》的规定由主管部门进行催缴；二是催缴后仍不缴纳的，进一步附加按银行同期一年期贷款利率加收等额维修资金的要求，同时，授权主管部门依法明确总额上限；三是明确业主大会或者业主委员会可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。第八条第三款规定建设单位应当为自持的物业交存维修资金的特定情形，确保应交尽交。

## （三）明确紧急情况下维修资金使用有关问题（第二十五条、第二十六条）

为解决维修资金申请难问题，切实提高维修资金使用效率，《办法》（草案）第二十五条明确了发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况，物业服务企业无需经过业主表决程序，应立即组织维修、更新或者采取应急防范措施，并对符合紧急情况的情形进行列举。第二十六条进一步细化了紧急情况下维修资金的审核拨付程序。

## （四）明确使用数字化监管（第三十二条）

为加强维修资金信息化管理，《办法》（草案）第三十二条规定了住宅专项维修资金管理单位应当建立住宅专项维

修资金信息化管理平台，对住宅专项维修资金的交存、使用、增值和结余等情况进行智能化、信息化管理，确保资金安全。

#### （五）设定法律责任（第三十四条至第三十七条）

针对维修资金管理工作中出现的问题，《办法》（草案）第三十五条第一款对开发建设单位擅自交房或者未对其自持物业交存首期住宅专项维修资金的行为加大罚款额度，并将其作为不良信用信息纳入福州市房地产开发企业信用评价体系。第三十五条第二款对开发建设单位未分摊物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用的行为、第三十六条对物业服务企业、业主委员会或者相关业主虚列工程项目或者工程量的行为分别设定了处罚。

草案及以上说明请予审议。