

索引号:	11220000013544541J/2022-04648	分类:	政策解读;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022 年 10 月 18 日
标题:	《吉林省住宅专项维修资金管理办法》政策解读		
发文字号:		发布日期:	2022 年 10 月 26 日

《吉林省住宅专项维修资金管理办法》政策解读

2022 年 10 月 18 日,吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省住宅专项维修资金管理办法》(吉建联发〔2022〕48 号),按照相关要求,作以下政策解读:

一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于 2021 年 8 月 1 日起施行,明确规定住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主,应当交存专项维修资金,专项维修资金应当按照专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督的原则进行管理,但维修资金的交存、管理监督和使用都需要进一步细化。为健全物业管理法规政策体系,加强住宅专项维修资金管理,维护维修资金所有者的合法权益,依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》,结合我省实际,制定本办法。

二、制定过程

省住房城乡建设厅于 2022 年 3 月份开始起草《吉林省住宅专项维修资金管理办法(征求意见稿)》;2022 年 8 月 3 日起先后向省直相关部门、各市(州)、梅河口市、长白山管委会、部分街道和社会公众征求意见;2022 年 8 月 23 日,召开专家论证会并组织风险评估,经专家组讨论,认为《吉林省住宅专项维修资金管理办法》内容可行,依据充分,程序合法,风险可控,一致同意并提交会议讨论;2022 年 9 月 13 日,通过厅合法性审查;2022 年 9 月 16 日,召开厅长办公会,讨论并通过《吉林省住宅专项维修资金管理办法》;2022 年 10 月 18 日,正式印发《吉林省住宅专项维修资金管理办法》。

三、主要内容

《吉林省住宅专项维修资金管理办法》共 42 条,主要规范物业维修资金的交存、管理、使用和监督。主要内容:一是总则。住宅专项维修资金是专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金,由两个或两个以上业主区分所有的房屋及住宅小区内独立房屋并独立业主的,业主按规定交存维修资金。二是维修资金交存。业主按照房屋建筑面积交存维修

资金，首期交存的标准为房屋建筑安装工程每平方米造价的 5%-8%，业主账面维修资金不足规定的首次应交存数额 30%的，业主应当及时续交。三是维修资金管理。城市物业维修资金管理部门应当通过招标方式，择优选择所在地银行作为专户管理银行，管理部门结合银行资信状况、资金收益水平、服务效率和质量、资金支取使用监管、为业主提供第三方服务等因素，建立专户管理银行考评退出机制，按年进行考核测评。对于考核测评不合格的专户管理银行，应当解除合同。四是维修资金使用。维修资金使用方案应当经双三分之二以上的业主参与表决，过半数业主同意。未建立维修资金制度或者维修资金账户余额不足的，由涉及范围内的业主按照各自拥有物业建筑面积承担。物业保修期满后，发生屋顶严重渗漏、排水设施爆裂等情况，需要立即使用专项维修资金的，由业主委员会或者居民委员会提出应急使用方案，也可以由相关业主、物业企业提出应急使用方案，经业主委员会或者居民委员会同意，向物业管理部门书面提出资金使用申请，物业管理部门应当在 2 日内完成审核，维修工程竣工验收后，维修资金使用情况需公示不少于 7 日。