

为规范住宅专项维修资金的管理，由自治区住房城乡建设厅起草的《广西壮族自治区〈住宅专项维修资金管理办法〉实施细则（公开修订征求意见稿）》（以下简称《办法》），目前正在面向社会公开征求意见。住宅专项维修资金以什么标准交存、什么情况下可以使用、如何了解支出明细……就广大业主关心的问题，记者进行了采访。

交存标准

县级以上住建部门确定公布

住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。其交存标准是如何制定的？

《办法》明确，由县级以上人民政府住房城乡建设主管部门根据国家有关规定和住宅结构、电梯配备等情况确定和公布，并适时调整。为了保障市民的知情权，交存标准确定前，应当公布草案、召开座谈会和论证会，广泛征求住宅业主、价格主管部门、建筑工程造价机构和物业服务企业等方面的意见。

按照《办法》，首期住宅专项维修资金由开发商在办理销售手续前预交，并在商品房买卖合同中，与购房人约定住宅专项维修资金的交存数额、交纳方式等事项。购房者签订购房合同时，应当向开发商支付其代垫的住宅专项维修资金。如未按规定交存首期住宅专项维修资金，开发商或公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

由谁来管

业主大会成立后可自行管理

住宅专项维修资金该由谁来管？

《办法》提出，县级以上人民政府住房城乡建设主管部门可以设立或指定一个住宅专项维修资金管理机构（以下简称管理机构），负责住宅专项维修资金的归集、使用、核算、监管等。

业主大会成立后，决定不再委托管理机构代管的，应参照管理机构代管的有关规定，就自行管理住宅专项维修资金的决议、筹集（续筹）、存储方案和专户管理银行（选择的专户银行应当与市住房城乡建设主管部门公布的专户银行范围一致）、账户管理办法和管理责任人、使用办法、第三方服务等事项进行表决，达到符合法律法规表决比例的业主同意后，由业主委员会报管理机构备案。

房屋交易

维修资金将随产权变更转移

有市民提出疑问，房子入市交易后，之前业主交存的住宅专项维修资金何去何从？

对此，《办法》规定，房屋所有权转让时，该房屋的住宅专项维修资金余额随房屋所有权同时转移。而且，在办理不动产变更登记时，出让人（卖房者）应当向受让人（购房者）说明住宅专项维修资金交存情况。不动产变更登记后，受让人应当及时到管理机构办理维修资金信息变更手续。

同时，业主交存的住宅专项维修资金的存储利息，也转入住宅专项维修资金滚存使用，转入住宅专项维修资金滚存使用的资金应当分配并记账到户。

住宅专项维修资金

如何用？由谁管？

广西就此公开征求意见

何处可用

以下七种情况可以紧急使用

有不少读者反映，住宅专项维修资金申请门槛高、手续繁杂，存在使用不顺畅、收支不透明等问题。

那么，哪些情况可以申请使用住宅专项维修资金？

《办法》规定，发生下列严重影响物业正常使用的紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新、改造的，应当及时制定维修、更新、改造的方案并在物业管理区域内显著位置公告：（一）水泵、水箱（池）发生故障，影响正常使用的；（二）电梯发生故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；（三）外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；（四）屋顶或者外墙渗漏，严重影响房屋使用，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；（五）专用给排水设施坍塌、堵塞、爆裂的；（六）消防设施和消防器材缺失、破损严重，危及公共安全，消防救援机构出具整改通知书的；（七）其他紧急情况。

除了以上紧急情况外，使用住宅专项维修资金应当由业主委员会、物业管理委员会、物业服务人或相关业主提出使用方案。方案应包括需维修、更新、改造的项目名称、费用预算、工艺和质量要求、验收条件、维修时间（含工期）、费用分摊等主要内容。使用方案需达到符合法律规定表决比例的业主同意，并在物业管理区域明显位置公示不少于5日。

大额资金

使用应引入第三方机构评审

记者注意到，《办法》新增了大额住宅专项维修资金的使用规定，即申请方应当引入具有资质的第三方机构评审，评审费用可以从住宅专项维修资金或者公共收益中列支，并在使用方案中明确是否聘用第三方机构评审。大额标准由各设区市根据实际情况进行明确。

此外，经业主共同决定，住宅专项维修资金可用于购买消防设施以及保修期满后的电梯等共用部位、共用设施设备包括维修安全责任的相关商业保险。

为了让业主心里有底，《办法》明确，维修、更新、改造项目的竣工决算，应当在物业管理区域明显位置公示不少于5日，方可办理结算。维修、更新、改造项目竣工决算超过费用预算20%或超出金额1万元以上的，超出部分应当重新申报。

同时，管理机构应当通过住宅专项维修资金信息管理系统适时与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，每年定期向业主公布下列事项：（一）住宅专项维修资金交存、收益、使用和结存情况；（二）列支的项目、费用和分摊情况；（三）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

■相关链接

什么是住宅专项维修资金？

依据《住宅专项维修资金管理办法》第二条和第三条，住宅专项维修资金是指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、改造的资金。

住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

综合《南国早报》、澎湃新闻