

咸宁市住房和城乡建设局

予以公开

A

对市六届人大三次会议第 022 号建议的答复

孟劼代表：

您提出的《关于切实解决部分老旧小区专项维修问题的建议》已收悉，现答复如下：

首先感谢您对我市住宅专项维修资金管理和使用，特别是老旧小区专项维修资金交存和管理方面工作的高度关注。

一、维修资金管理的基本情况

（一）维修资金的缴交范围及标准

2008 年，原咸宁市房地产管理局制定《关于商品住宅专项维修资金管理和交存标准的通知》的通知，明确我市商品住宅（含经济适用房、筹资建房、拆迁还建房、住宅小区内的非住宅以及住宅小区外的单栋住宅结构相连的非住宅）纳入维修资金管理范畴统一管理。根据建安工程造价综合测算，我市住宅专项维修资金缴存标准为砖混结构 35 元/平方米，框架结构 43 元/平方米，高层框架结构 50 元/平方米。

（二）市城区维修资金归集情况

截至 2024 年 5 月 31 日，市城区共计归集住宅专项维修资金 9.2 亿（其中：定存资金 7.7 亿元，定存利息收入约 0.4 亿元，专户期存量资金 1.1 亿元）。

（三）维修资金的使用

为了规范专项维修资金使用的管理，提高专项维修资金的使用效率，维护专项维修资金所有者的合法权益，根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合本市实际情况，我局先后制定了《关于住宅专项维修资金使用暂行规定》、《咸宁市住宅专项维修资金应急使用管理办法》，进一步完善维修资金使用管理。

二、关于老旧小区维修资金缴交面临的问题

孟劼代表在建议中明确指出：“建议政府统一协调，结合原来的清房成果，拿出解决方案，解决老旧小区住宅专项维修资金问题”。但据我局调查了解，2016年全市开展的政策性住房清理的整改政策明确的是补缴购房差价款，按要求只能上缴财政国库。因此，要将补缴的差价款用于理应由个人缴存的住宅维修资金缺乏政策法规依据。

（一）老旧小区遗留问题较多。

我市老旧小区多为户数较少的小区，其交付使用年限较长，其公共部位、公用设备设施出现不同程度老化，维修难度高、资金使用量大。随着材料和人工的费用在不断攀升，维修、维护的成本日益增加，按照我市缴存标准和户数较少的情况，首期缴存的维修资金不足以维修。

（二）主观交存维修资金主动性不强。

一是部分业主观念意识不强，缺乏房屋长远养护意识，存在搭便车心理，不愿主动为集体做贡献，更不愿花钱做预防性维修。二是老旧小区老人及租户较多，人员流动性大，业主主人翁意识不强，且部分业主收入不高，主动性不强。

三、工作开展情况

当前，我市老旧小区多为户数较少的小区，其交付使用年限较长，其公共部位、公用设备设施出现不同程度老化，维修难度高、资金使用量大。2023年以来，我局组建工作专班，对接房屋测绘、不动产登记等部门，对全市老旧小区房屋进行全面梳理汇总，建立楼盘表明确房屋房号及面积，并录入“智慧物业管理系统”平台，为下一步引导业主自我主动缴费筹集资金奠定基础。2023年至今，已有铁路、供电等多个老旧小区开始建立资金专户缴存资金。

四、下一步工作计划

下一步，我局将积极做好以下两项工作：一是根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（第165号）文件精神，做好督促指导。对于维修基金余额不足首次交存30%的老旧小区，尽快通过业主大会决定续交办法。未缴交维修基金的老旧小区，尽快成立业主委员会，通过召开业主大会共同讨论维修基金的缴交。二是要求物业公司履职尽责，严格依据《物业服务合同》条款相关约定，切实解决老旧小区公共设施年久失修等相关突出问题，不断提升居民群众的幸福感和满意度。



主管领导 刘明进

联系电话 15697291668

经办人姓名 李俊 联系电话 13907248907

邮政编码 437000

抄送：市人大常委会代工委（1份）

市政府政务督查室（2份）（纸质版送市政府大楼 227，

正式文件扫描件和电子文档反馈至督查系统