

惠州住宅专项维修资金新规 5月1日实施

# 建立开发建设单位预垫资缴存制度

广东建设报 记者刘洁、通讯员赵丽霞报道：住宅专项维修资金能否保证提取安全、使用顺畅，关系到人们居住安全感与幸福感。日前，惠州市人民政府官网发布《惠州市住房和城乡建设局 惠州市财政局关于惠州市住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《办法》），对住宅专项维修资金管理进一步细化，明确了适用范围、缴存数额、使用流程、结算方式等，保障广大居民的权益和住宅专项维修资金的正常使用。《办法》从今年5月1日开始正式实施。

## 进一步明确界定住宅共用部位、共用设施设备

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，其使用范围备受市民关注。

据介绍，自2003年底，惠州市开始建立住宅专项维修资金制度，截至目前，惠州市住宅专项维修资金的归集总额达到106亿。随着归集资金规模的不断增大，使用频率越来越高，涉及业主越来越多，需要通过进一步细化规则来对住宅专项维修资金加以管理和规范，维护资金所有者的合法权益。

惠州市住房和城乡建设局负责人表示，对比原办法，《办法》对住宅共用部位、共用设施设备的界定进行了进一步的明确，新增了避雷设施等部分设施。

《办法》指出，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、走廊通道等为共用部位；电梯、天线、避雷设施、照明、二次供水设施、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场（库）、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等为共用设施设备。

《办法》还明确了居住区内属于城市市政公用部门负责管理的城市道路、公共排水、公共绿地、城市供水、供气管线及属于供电、通讯、广播电视等部门负责管理的供电、通讯、有线电视线路等不属于住宅共用部位、共用设施设备。

## 开发建设单位在取得预售许可证前全额垫资缴存

《办法》指出，业主缴存的住宅专项维修资金属于业主所有。公有住宅售房单位缴存的住宅专项维修资金属于售房单位所有。

具体到缴存数额，业主按其拥有物业的建筑面积缴存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积缴存首期住宅专项维修资金的数额为上一年度本市住宅建筑安装工程每平方米平均造价的5%。目前，惠州市核定的缴存标准是高层建筑60元/平方米，多层建筑50元/平方米，车库75元/平方米。

售后公有住宅的住宅专项维修资金，由业主和售房单位共同缴存，缴存时间为办理产权证前。业

主首期缴存的住宅专项维修资金，按照房改成本价的2%计算缴存。售房单位缴存的住宅专项维修资金，则按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取缴存到监管账户。

过去，惠州市物业管理区域存在开发建设单位留用或空置房屋未交维修资金的现象，容易造成维修无法保障的后果。为此，《办法》提出建立开发建设单位在取得预（销）售许可证前预垫资缴存的制度，保障广大业主的权益和住宅专项维修资金的正常使用。

《办法》明确，建设单位在取得《商品房预（销）售许可证》或《商品房现房备案证明书》之前，应当将拟预（销）售物业首期的住宅专项维修资金一次性全额缴存至专户管理银行；车库（位）及物业管理区域内其它未售部分物业的住宅专项维修资金应当在竣工验收前缴存。

同时，针对实施前已预（销）售的物业，要求建设单位未售出及留用的物业在竣工验收备案后30日内，缴存住宅专项维修资金。

## 双2/3业主参与表决，双过半业主同意才能使用

《办法》指出，住宅专项维修资金的申报主体为物业服务人，包括业主、业主委员会、受委托的物业服务企业或其他管理人。住宅专项维修资金使用计划和方案由物业服务人提出，成立业主大会的，应书面报备业主委员会。

维修资金需经业主表决才能使用，具体通过标准如何，是市民关注的一个重点。《办法》明确，住宅专项维修资金列支范围内，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

《办法》规定，物业服务人以征求意见形式表决使用住宅维修资金的，时限不超过90日。表决结果应当在业主表决结束之日起10日内公告相关业主，公告内容包括表决结果统计表、征求业主意见表等，逾期公告视为终止。

此外，在资金管理方面，《办法》明确，惠州市住房和城乡建设局通过招投标方式委托商业银行作为惠州市住宅专项维修资金专户管理银行，开设资金监管专户。缴存资金自存入之日起计息。利息实行一年一结，定期计入业主分户账户。

在信息公开上，《办法》明确，住宅专项维修资金管理部门及业主委员会，应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住宅售房单位公布住宅专项维修资金缴存、使用、增值收益和结存的总额，发生列支的项目、费用和分摊情况，业主分户账中住宅专项维修资金缴存、使用、增值收益和结存的金额等情况。

深圳住房公积金服务再下沉

# 企业商事登记“一厅通办”

广东建设报 记者王亚雯、通讯员雷湘君报道：为深化政务服务“放管服”改革，4月6日起，深圳住房公积金服务进驻罗湖区行政服务大厅。这是继去年8月进驻坪山区行政服务大厅以来，深圳市住房和建设局公积金中心推进服务下沉的又一新举措。

目前，住房公积金业务银行网点覆盖深圳各区，能满足缴存单位和职工办理常规住房公积金业务的需求。同时，深圳市住房和建设局公积金中心下设福田、龙岗、宝安三个管理部，主要办理住房公积金银行网点无法处理的特殊业务。深圳市住房和建设局公积金中心和罗湖区政务服务数据管理局携手合作，经过数月筹划和准备，在罗湖区行政服务大厅增设住房公积金便民服务窗口，辐射罗湖、盐田两区，通过集中办公和多部门协作方式，可为缴存单位和职工

提供“一站式”住房公积金服务，进一步提升了政务服务效能。

此次入驻罗湖区行政服务大厅的住房公积金业务有22项，其中18项是单位缴存业务。深圳市住房和建设局公积金中心一直致力于探索“互联网+公积金服务”模式，多项办理量大的提取业务已实现全程线上办理，截至去年底，提取业务网上办理量已突破98%。住房公积金单位缴存业务进驻罗湖区行政服务大厅后，可以实现企业商事登记“一厅通办”。

下一步，深圳市住房和建设局公积金中心计划将住房公积金服务嵌入由政务服务数据管理局开发的政务服务自助终端机，推进住房公积金服务以自助终端机的形式进驻行政服务大厅，给缴存单位和职工提供更加方便快捷的办事服务。

## ◆企典

# 筑牢安全防线 促进安全发展

广东建设报 记者王亚雯、通讯员陈丹报道：中建二局二公司机电安装项目管理中心自3月以来，积极开展以“谨记事故教训，筑牢安全防线，促进安全发展”为主题的安全生产月系列活动，从严从细抓好安全生产工作，取得了良好效果。

本次活动划分为四个周，分别以活动宣传、培训教育警示、风险防控及隐患排查整治、行为安全及应急演练为活动主题。各项目结合复工情况，确保所有规定动作落实到位。

3月2日，中建二局召开第二届“安全生产月启动仪式暨质量安全集中活动日”视频会议，会后，管理中心领导班子成员深入施工现场，履行自身安全生产

责任，落实“领导带班检查制度”，检查项目管理人员和资源配置是否满足工程质量安全需要、施工现场质量安全管控情况、疫情防控工作落实情况等，检查的同时帮助项目解决遇到的实际困难。

管理中心及所属各项目将春节后复工专项检查作为2021年开年关键工作来抓。复工复产检查组对各项目进行全面复工检查，督促帮扶项目复工复产安全生产工作；项目有序开展工人入场体检，确保能够正常从事体力劳动的工人进入施工现场，并结合局培训情况再次组织开展《安全生产管理手册》培训及考试，培训对象包括安全、工程、技术、商务、物资等安全生产关键岗位人员，有效提升项目安全管理水平。

