关于市六届人大二次会议
第109号代表建议办理情况的函

汪巍代表:

您在市人大六届二次会议期间提出的《关于完善征迁安置小区维修基金的建议》(第109号)已收悉。经研究办理，现回复如下:

一、基本情况

六安市物业管理指导中心负责城市规划区 1096.8 平方公里范围内的新建商品房物业专项维修资金归集、管理、使用等工作。市本级物业专项维修资金归集工作始于2009年5月，执行的政策规定有《住宅专项维修资金管理办法》、《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》、《关于认真贯彻实施安徽省物业专项维修资金管理暂行办法的通知》（六政办〔2009〕22号）等。六安市物业管理指导中心在六安市政务服务中心不动产办事大厅（建设大厦）、金安区、裕安区政务服务中心分别设立了3处维修资金归集窗口。

二、安置小区维修资金不足的原因

（一）安置房归集比例低。《关于认真贯彻实施安徽省物业专项维修资金管理暂行办法的通知》（六政办〔2009〕22 号）规定“首次物业专项维修资金，由业主以购房款总额为基数，未配备电梯的，按照0.8%的比例交存；配备电梯的，按照 1.6%的比例交存。拆迁安置房首次物业专项维修资金由被安置户全额交存，属拆一还一的，其拆一还一部分按不低于同年度同地段房屋砖混一等拆迁补偿价格核算维修资金，超出面积部分根据实际销售价款核算”。这造成拆迁安置小区业主交存维修资

金较少。

（二）业主缴纳资金主动性不足。根据《物业管理条例》第七条第四款，缴纳物业专项维修资金是业主的法定义务。2018 年 5 月以前，业主在办理产权登记时，物业专项维修资金票据作为办证要件收取；2018 年 5 月，自然资源部印发的《关于开展不动产登记窗口作风问题专项整治工作的通知》明确指出开展不动产登记时不得要求申请人提交物业维修储备金缴纳凭证等各类“奇葩证明”，导致部分业主未自觉按照法规和政策要求缴纳维修资金，主动性不足，主动交纳有所减少。

三、下一步工作计划

（一）加大专项维修资金宣传力度。结合进小区活动、物业信息平台、小区物业公告告示栏等加强维修资金归集的宣传，让广大业主知晓维修资金交存的必要性、重要性。

（二）适时修订专项维修资金归集标准。随着社会发展，维修资金归集按照购房款总数为基数存在很多弊端。如不同年代、不同地段、同小区购房时间不同价格不一，拆迁安置房和新建商品房交存金额差距很大等问题。目前《安徽省物业专项维修资金管理办法》正在修订中，待文件正式修订出台后，我局将及时根据上级文件启动六安市物业专项维修资金归集标准的修订工作，做好回迁安置房“房屋养老金”的监管工作，解决居民住房的后顾之忧。

感谢您对城市管理工作的关心和支持！欢迎多提宝贵意见和建议。

办理类别：B类

联系单位：六安市物业管理指导中心

联系电话：3925679

2023年6月20日

抄送：市政府办公室、市人大人选工委。

六安市城市管理行政执法局办公室　　2023年6月20日印发