

宁国市人民政府办公室关于进一步加强住宅专项维修资金归集管理工作的通知

各乡、镇人民政府、街道办事处，市直有关部门：

为进一步加强我市住宅专项维修资金归集管理，维护住宅专项维修资金所有权人的合法权益，根据《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号）、《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》（安徽省人民政府令第197号）、《关于加强物业专项维修资金收缴管理工作的通知》（宣房管〔2018〕288号）、《关于印发宁国市住宅专项维修资金管理办法的通知》（宁政办〔2018〕32号）等规定，结合我市实际，现将有关事项通知如下：

一、自2021年11月8日起，开发建设单位在取得《商品房预（销）售许可证》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交存至专户管理银行。

建设单位在预（销）售物业时，应当在《商品房买卖合同》中依法约定由物业买受人全额交存首期住宅专项维修资金，并向物业买受人出具住宅专项维修资金的交存凭证。

二、2021年11月8日前办理《商品房预（销）售许可证》的新建商品房，由物业买受人在办理物业权属登记时按

照所购物业的建筑面积交存住宅专项维修资金。

三、自 2021 年 11 月 8 日起，新建物业买受人未交存住宅专项维修资金的，市房产交易和不动产登记部门不予办理房屋交易及不动产登记。

四、开发建设单位在办理新建住宅小区综合查验前，对未售出及留用的物业，应当足额交存住宅专项维修资金。开发建设单位在出售已交存住宅专项维修资金的物业时，向买受人收回其交存的住宅专项维修资金。

五、开发建设单位在物业交付使用前，应当核实物业买受人交存的住宅专项维修资金专用票据，物业买受人未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将物业交付给买受人。

六、在已设立维修资金账户的物业管理区域，业主维修资金分户账资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交。续交住宅专项维修资金，按业主所拥有的物业建筑面积比例分摊，续交方式、金额等具体事项可以由该物业管理区域业主大会参照当前维修资金的交存标准决定，业主委员会未成立的由所在社区负责组织。

七、未建立住宅专项维修资金制度的老旧小区，业主按业主大会的决定归集住宅专项维修资金：

1. 到住宅专项维修资金管理部门开设住宅专项维修资金监管账户。

2. 业主按照业主大会决定的标准缴存至住宅专项维修资金监管账户。

3. 经业主大会同意，物业管理区域共用部位、共用设施设备的经营收益，扣除必要的管理成本后，剩余部分可作为住宅专项维修资金存入监管账户。

八、属于业主共有的道路或其他场地用于停放车辆及公共经营获取的收益，由业主大会或者其授权的业主委员会决定，物业服务合同有约定的按约定使用；没有决定或者约定的，百分之七十纳入住宅专项维修资金。

九、开发建设单位违反《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号）第十三条规定并将房屋交付购买人的，由市住建局责令限期改正。

十、各开发建设单位、各物业服务企业、各相关单位应当向业主做好宣传解释工作。

十一、本通知自 2021 年 11 月 8 日起施行。

宁国市人民政府办公室

2021 年 11 月 3 日