

天津市滨海新区人民政府办公室文件

津滨政办发〔2021〕2号

天津市滨海新区人民政府办公室关于印发 滨海新区示范小城镇安置房专项维修 资金管理办的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

经区人民政府同意，现将《滨海新区示范小城镇安置房专项维修资金管理办》印发给你们，请照此执行。



（此件主动公开）

滨海新区示范小城镇安置房专项维修 资金管理办法

第一章 总则

第一条 为规范我区示范小城镇安置房专项维修资金管理，维护被安置人合法权益，根据《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部、财政部令第165号）、《天津市物业管理条例》（天津市人大常委会公告2008第3号）、《中共天津市委办公厅天津市人民政府办公厅关于印发〈天津市社区物业管理办法〉的通知》（津党办发〔2019〕9号）和《关于印发〈天津市商品住宅专项维修资金使用办法〉的通知》（津住建发〔2019〕1号）等法律、法规和本市有关规定，制定本办法。

第二条 本区行政区域内，经市、区行政主管部门审批立项，市、区建设行政主管部门核准列入经济适用房建设计划，在国有建设用地上建设的示范小城镇安置房的专项维修资金管理、使用等工作适用本办法。

第三条 凡按照规定统一归集并存入示范小城镇安置房专项维修资金专户的维修资金使用适用本办法。

示范小城镇安置房专项维修资金用于保修期满后，共用部位、共用设施设备的维修，任何单位和个人不得挪作他用。

共用部位包括基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备包括电梯、消防设施、绿地、道路、下水管道、安全防护设施等。

第四条 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营服务单位，为业主提供服务所发生的相关管线和设施设备的维修、养护费用不得从示范小城镇安置房专项维修资中列支。

住宅共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工损坏或者人为损坏的，应当及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。

第五条 滨海新区城镇化工作领导小组办公室负责落实市、区有关示范小城镇专项维修资金的各项政策，协调开发建设单位交存专项维修资金。

区住房城乡建设部门按照有关规定做好区内示范小城镇安置房专项维修资金的管理工作。

项目所在地镇政府（街道办事处）应当明确部门和人员，按照有关规定管理本区域示范小城镇专项维修资金使用的申请、查勘、施工、验收等工作，并及时协调示范小城镇安置房物业管理与社区管理、社区服务的关系。

第二章 交存

第六条 区住房建设部门应当在全市指定的商业银行开立区示范小城镇安置房专项维修资金存储账户。

第七条 示范小城镇安置房专项维修资金按照下列标准交存：

（一）不配备电梯的住宅，按 80 元/建筑平方米交存专项维修资金；

（二）配备电梯的住宅，按 100 元/建筑平方米交存专项维修资金。

第八条 开发建设单位或者镇政府（街道办事处）双方协商一致并指定一方在申请办理示范小城镇安置房房地产初始登记前，将专项维修资金存入示范小城镇安置房专项维修资金存储账户。

第九条 区示范小城镇安置房专项维修资金存储账户应当以住宅小区为单位，每个管理区域应当按门栋设立明细账，其增值收益计入项目明细账滚存使用。

第三章 使用

第十条 使用示范小城镇安置房专项维修资金，要事先征得社区党组织同意，并按照社区党组织的批复意见制定实施方案、完善具体措施、做好相关工作。

第十一条 住宅共用部位、共用设施设备的维修费用按照下列原则使用：

（一）每个楼门共用部位、共用设施设备维修的，使用该楼门维修资金进行维修；

（二）整幢住宅共用部位、共用设备维修的，由该幢业主按照拥有住宅建筑面积的比例分摊；

（三）示范小城镇每个住宅小区内共用设施设备维修的，由每幢住宅按照拥有建筑面积的比例共同分摊。

第十二条 示范小城镇安置房专项维修资金按照以下程序申请使用。

1.提出申请。由业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）根据业主意见，制定维修和更新、改造方案，并在小区明显位置进行公示，经公示无异议的以书面形式向区住房建设部门提出申请。

2.查勘确认。区住房建设部门接到使用申请后，在2个工作日内到项目现场查勘、确认，出具核实意见。

3.组织维修。业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）选择专业施工企业进行维修。

4.验收结算。工程竣工后，业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）组织施工单位及监理单位对工程进行验收。工程验收合格并按规定完成审价后，区

住房建设部门在 2 个工作日内到现场查勘、确认后，由业主委员会、村（居）民委员会或委托的物业服务企业（管理服务单位）办理工程结算。

第十三条 示范小城镇安置房专项维修工程预算费用在 1 万元（含 1 万元）以上的，工程竣工后，业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）选取专业审价单位进行工程决算审价，费用计入该项目维修成本。

第十四条 示范小城镇安置房专项维修工程预算费用在 5 万元（含 5 万元）以上的，业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）委托专业监理单位对工程实施质量监理，费用计入该项目维修成本。

第十五条 示范小城镇安置房专项维修工程预算审价金额不满 50 万元的，由业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）可以协商确定或采取招标方式选择具有相应资质的施工单位。

示范小城镇安置房专项维修工程预算审价金额在 50 万元及以上（含）的，由业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）应当采取公开招标或者邀请招标方式选择具有相应资质的施工单位。

采取招标方式的，招标费用计入该项目维修成本。

第十六条 业主委员会或村（居）民委员会会同其委托的物业服务企业（管理服务单位）应当在工程结算前向业主公示该项目示范小城镇安置房专项维修资金使用情况，公示期 7 天。

第十七条 因维修工程需要造成业主自用部位装修损坏的，应当修复或者给予合理补偿，费用计入维修成本。

第十八条 未交存专项维修资金的示范小城镇安置房保修期满后，由开发建设单位或者项目所在地镇政府（街道办事处）双方协商一致并指定一方负责承担共用部位、共用设施设备的维修。

第十九条 示范小城镇安置房专项维修资金不敷使用时，开发建设单位或者项目所在地镇政府（街道办事处）双方协商一致并指定一方按照住宅建筑面积续交。

第四章 监督管理

第二十条 社区党组织要对业主委员会开展工作进行监督，对拒不执行社区党组织部署要求的业主委员会成员，通过法定程序予以罢免。

第二十一条 房屋灭失的，结余的示范小城镇安置房专项维修资金返还开发建设单位或者项目所在地镇政府（街道办事处）；开发建设单位不存在的，按照建设单位财务隶属关系收缴同级国库或返还项目所在地镇政府（街道办事处）。

第二十二条 示范小城镇安置房专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照区住房建设部门的有关规定执行，并接受监督检查。示范小城镇安置房专项维修资金的管理和使用，应当依法接受区审计部门的审计监督。

第二十三条 违反本意见规定，挪用示范小城镇安置房专项维修资金的，由区住房建设部门追回挪用的维修资金，没收违法所得；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

第二十四条 与示范小城镇安置房专项维修资金有关的行政管理部门及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管部门给予党纪政务处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第二十五条 没有服务企业的，在区住房建设部门的指导下，由村（居）民委员会会同相关单位负责示范小城镇安置房专项维修资金的申请使用工作。

第二十六条 本办法自年月日起施行（政府发布日期）。

第二十七条 本办法根据天津市维修资金相关政策变化实时调整。

抄送：区委办公室，区委各部委，市人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委办公室，区法院，区检察院，区军事部，区各人民团体。

天津市滨海新区人民政府办公室

2021年2月1日印发
