方城县住房和城乡建设局文件

方建字〔2023〕4号 签发人：刘荣丽

 办理结果：A

对县十六届人大三次会议
第027号建议的答复

王金磊、魏明忠、谢桂群代表：您提出的“关于规范使用商品房维修资金”的建议收悉。现答复如下：

一、代表建议办理基本情况

2023年，县房产中心承办的第27号建议涉及维修资金工作，三位代表提出由于维修资金公示程度不够，导致物业管理出现矛盾，建议制定使用条件、标准、流程、使用监督情况，做好公示，做到正确使用，防止滥用套用。

二、维修资金工作的目前现状

近年来，随着房地产业的发展，维修资金工作也取得了明显成绩，截止2023年5月底，全县维修资金归集3.4亿元，覆盖全县128个住宅小区，在南阳市县级城市中，方城县维修资金归集额连续7年排名第一；维修资金的使用方面，也随着房屋超过质保期而陆续展开，通过规范程序，简化审批，高效透明，为业主解决62栋楼的相关维修，去年，方城县又作为南阳市唯一县市被河南省住建厅邀请参加维修资金新办法修订工作，并吸收为省协会委员单位。

今年，三位代表提出建议后，我们在5月份又对《方城县维修资金使用程序》、《方城县维修资金应急程序》、《方城县维修资金应急解危程序》进行了修订和完善，进一步简化了使用程序，缩短了审批时限，减少了申报收件，又提出了维修资金季度申报制度，让业委会或物业公司每季度针对小区需维修的项目进行申报，维修资金办提前获悉维修信息，提前为业委会或物业公司提供支持服务，以期使维修资金使用更便捷、更及时。

三、维修资金工作中存在的问题

在使用过程中，根据国家省市相关办法细则规定，维修资金使用必须满足“双三分之二的业主参与签字，双三分之二的一半以上的业主同意”这个硬性指标，在这个规定下，业委会或物业公司在前期组织业主签字过程中，会遇到一定的阻力，工作量较大。尤其是有些物业公司平时重收费，轻服务，与业主矛盾大，导致维修资金使用中，部分业主不配合，拒绝签字，造成使用工作中签字走流程时间较长。比如东方新城一部电梯损坏，维修费用仅几千元，但由于物业公司与业主矛盾，业主集体上访投诉多次，不让使用维修资金进行维修，导致该电梯停运半年，维修资金办多次去小区现场协调、宣传，并帮助做业主工作，才在半年后解决这一问题；还有幸福花园，单元门被喝醉酒业主踹坏几个，物业公司提出维修申请，业主集体反对，县纪委巡查组多次督办，要求维修，但业主坚决反对，不予签字，并指出如果维修，就继续向上级部门信访投诉，导致这几个单位门一致没法维修，县纪委也没有办法解决。因为维修资金是业主的，决定权在业主，业主不让使用，监管部门也不能超越职权要求使用。

四、维修资金使用公示情况

维修资金使用过程中，一般程序是业主签字后，将业主签字及方案、预算等材料在小区明显位置公示，维修资金办采取的是在每栋楼的每个单位门前进行公示，公示期是7天；施工结束后，在每栋楼的每个单位门前再次公示，公示内容是施工后的监理验收等材料，公示期也是7天。整个过程业主委员会、物业公司、相关业主、价格审核、监理、维修资金办6方参加监督，确保工程公开透明规范。

五、下步工作

在县人大和三位代表的关心支持下，我们将坚决贯彻代表们提出的问题及要求，找差距，想办法，解决问题。一是强化思想认识，坚持站在民生和全局的高度，不断深化对三位代表建议办理工作的认识，增强责任，理清思路，加大工作力度，扎扎实实地做好办理工作。二是增强办理实效，始终把解决实际问题作为建议办理的出发点和落脚点，不断增强办理针对性和实效性。三是提高办理水平，在抓实抓细抓深上下工夫，不断提高办理工作信息化水平。四是增进联系沟通，强化服务意识，加强与人大代表的沟通联系和交流，主动接受人大代表和舆论媒体监督，巩固办理成果，确保代表建议办理取得满意效果，促进全县维修资金管理更上台阶。

2023年7月10日

联系单位及电话：方城县住房和城乡建设局 67232802

联系人：吴志强（房产中心办公室主任） 67233075

抄 送：县委县政府督查局