

商洛市住房和城乡建设局文件 商洛市财政局

商建发〔2021〕198号

商洛市住房和城乡建设局 商洛市财政局 关于印发《商洛市公共租赁住房专项维修 资金归集使用管理办法（暂行）》的通知

各县区住建局、财政局、房产管理中心、商丹高新区管委会、
市级各相关单位：

《商洛市公共租赁住房专项维修资金归集使用管理办法（暂行）》已经市政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

附：《商洛市公共租赁住房专项维修资金归集使用管理办法（暂行）》

商洛市住房和城乡建设局



商洛市财政局

2021年10月25日



商洛市住房和城乡建设局

商洛市住房和城乡建设局

商洛市住房和城乡建设局

商洛市住房和城乡建设局

商洛市住房和城乡建设局

商洛市住房和城乡建设局

2021年10月25日印发

《商洛市公共租赁住房专项维修资金归集使用管理办法(暂行)》

第一章 总 则

第一条 为规范我市公共租赁住房专项维修资金的归集使用，保障公共租赁住房的维修及正常使用，维护产权人的合法权益，根据《民法典》、《陕西省物业服务管理条例》、《陕西省租赁型保障房产管理办法(试行)》(陕建发〔2014〕415号)、《商洛市公共租赁住房管理办法》(商政发〔2018〕41号)和《商洛市住宅专项维修资金管理实施细则》(商建发〔2019〕142号)等法规政策，结合本地实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于商洛市中心城区及县城区公共租赁住房专项维修资金的归集、使用和监督管理。

第三条 本规定所称公共租赁住房专项维修资金，是指专项用于保障性住房小区公共租赁住房共用部位、共用设施设备及公共租赁住房套内设施保修期满后的维修资金。

第四条 根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)中“坚持谁投资、谁所有的原则，积极探索公共租赁住房投资回收机制”的要求，政府投资建设公共租赁住房专项维修资金管理实行分账核算、专款专用、政府监督、保证资金安全的原则。

第五条 市住房和城乡建设局是公共租赁住房专项维修

资金的行政主管部门，市房产管理局负责市本级公共租赁住房专项维修资金的日常管理，指导县区公共租赁住房专项维修资金管理工作。

各县区住房和城乡建设局是公共租赁住房专项维修资金的行政主管部门，本着“谁建设、谁负责”的原则，负责本级公共租赁住房专项维修资金的日常工作。

政府与行政事业单位或企业联建的公共租赁住房的专项维修资金由建设单位负责日常管理，专项维修资金管理参照本办法执行。

第二章 专项维修资金的归集

第六条 公共租赁住房专项维修资金每年从上缴地方财政的租金收入中提取，存入专项维修资金帐户。

第七条 首期缴存公租房专项维修资金的标准参照《商洛市住宅专项维修资金管理实施细则》相关规定执行。每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的标准为：多层以当地建筑造价管理机构公布的2020年四季度住宅建筑安装工程每平方米造价的5%交存；高层以当地建筑造价管理机构公布的2020年四季度住宅建筑安装工程每平方米造价的6%交存。

当公租房专项维修金余额不足首期专项维修资金缴存数额的30%时，启动第二期缴存，归集标准不得低于首期缴存标准。

第八条 公共租赁住房买受人缴存的专项维修资金归缴

存人所有。

第九条 公租房专项维修资金随房屋权利同时转让。出售的公租房按照《商洛市住宅专项维修资金管理实施细则》相关规定，由买受人按照产权比例一次性交清。

第三章 专项维修资金的使用

第十条 公共租赁住房专项维修资金应当专款专用，不得挪作他用；财务管理和会计核算必须执行国家有关规定，并自觉接受财政部门监督。

第十一条 公共租赁住房专项维修资金的管理使用，应向同级财政部门报送及开展绩效评价，并依法接受审计部门的审计监督。

第十二条 公租房维修资金专项用于公租房共用部位、共用设施、设备保修期满后的维修和更新、改造等，不得挪作他用。公租房小区共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，从该小区住宅的专项维修资金中支出。

第十三条 维修范围主要包括公共租赁住房室外，室内公共部位。

(一) 公共租赁住房室外公共部位、公共设施，包括：楼顶屋面、外墙、楼梯楼道、供电供水、排水管网、路灯、楼道灯、道路铺装、绿化等。

(二) 公共租赁住房室内公共部位（含公共设施设备）、室内构件（包括：室内墙体、楼板、阳台栏杆等）及室内耐用

配套设施的维修。

(三) 室内易损易耗配套设施(包括:电灯、开关、电源插座、电线、下水器、门锁等)在房屋再次配租前(房屋空置时)的维修。

因承租户的责任造成的维修除外,应由造成维修的(相关)责任人负责维修。

第十四条 房屋出租后,由承租户负责的维修项目:

(一) 房屋门窗的玻璃、门框扇、窗框扇等易损易碎物件等;

(二) 分户水表及表后的水管、水龙头、瓷盆、座便器等给、排水设施等;

(三) 分户电表及表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施等;

(四) 承租人装修装饰部分等;

(五) 因承租人使用不当等原因而损坏的房屋构件及配套设施等。

第十五条 下列费用不得从专项维修资金中列支:

(一) 应当由建设单位或者施工单位承担的共用部位、共用设备维修、更新和改造费用;

(二) 应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;

(三) 应当由当事人承担的因人为损坏所需的修复费用;

(四) 根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的

维修费用；

(五)公共租赁住房套内的易碎品、消耗品的维修更新费用。

第十六条 申请公共租赁住房共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列程序办理：

(一)业主单位或物业服务企业根据维修和更新改造项目向公共租赁住房专项维修资金管理部门提交申请；

(二)委托施工单位编制施工方案，方案须明确维修总造价、维修清单、保修期限；施工方案须在物业管理区域内公示7天以上；

(三)公共租赁住房专项维修资金管理部门经实地踏勘、审核并留取影像印证资料；

(四)由业主单位或物业服务企业与施工单位签订施工合同，实施单笔维修费用超过10万元以上的应按规定办理政府采购或者履行招投标程序；

(五)施工结束后由业主单位或物业服务企业、公共租赁住房专项维修资金管理部门、施工单位进行竣工验收；

(六)验收合格后，由施工单位提供施工方案和工程款发票，由公共租赁住房专项维修资金管理部门按程序拨付工程款。

发生地下供水、供暖管网爆裂危及日常生活安全或危及房屋安全等紧急情况，需要立即对公租房共用部位、共用设施设备进行维护和更新、改造的，业主单位或物业服务企业持相关

材料，向所在县区房产管理部门申请列支；县区房产管理部门审核同意后，向申请人出具专项维修资金确认书，并向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；专户管理银行将所需专项资金划至维修单位。

对未按照规定实施维修和更新、改造的，房产管理部门可以组织待修，维修费用从专项维修资金账户中列支。其中涉及已售公租房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第四章 法律责任

第十七条 违反规定私自挪用公共租赁住房专项维修资金的，参照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》有关规定办理。

第十八条 专项维修资金的财政管理和会计核算应当执行国家有关规定。工作人员在专项维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第十九条 本办法未明确的公共租赁住房专项维修资金有关事宜，参照《商洛市住宅专项维修资金管理实施细则》执行。

第二十条 本办法自2021年11月1日起实施。