

许昌市住房和城乡建设局文件

许建〔2024〕113号

签发人：郑永辉

办理结果：C

对市政协八届二次会议 第BH08020311号提案的答复

王伟芳委员：

您提出的关于“落实相关法规政策做好社区养老服务设施配建移交工作”的提案收悉。现答复如下：

关于对提案中提出的“免征配建移交社区养老服务设施的土地出让金、维修资金、测绘费、工本费等相关行政事业性收费”建议，我局联合相关部门进行了认真研究和深入讨论：

一是住宅专项维修资金不属于行政事业性收费。按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条“使用建筑物及其附属设施

的维修资金，以及筹集建筑物及其附属设施的维修资金，均需由业主共同决定。”和《物业管理条例》(国务院令第379号)第五十三条：“住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。”等相关法律规定，住宅维修资金是由全体业主缴纳的，属全体业主共同所有，设立的目的是为了保障商品住宅及其相关公共配套设施的维修和更新改造，延长房屋的使用寿命，为维护住宅小区的良好环境，保证住宅小区设施设备的正常使用创造必要的条件。

二是住宅专项维修资金的使用遵循受益人和负担人相一致的原则确定需分摊费用业主的列支范围。在同一物业区域内的房屋及其共用部位、共用设施设备维修更新改造时，需利益相关者按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊，从其专项维修资金分户账中扣除。目前我市社区配建养老服务用房在土地出让合同上并非为独立供地，大部分与出售的商品房在同一物业区域内。一般情况下，房屋及其共用部位、共用设施设备的局部损坏会直接影响到部分业主的切身利益。随着房屋产权日趋多元化，如果相关业主谁都不愿意承担一定的义务，往往容易造成损坏面的扩大，引发使用纠纷。维修资金的建立，可以有效地解决房屋共用部位、共用设施设备的修缮、更新、改造，化解业主之间的矛盾。

三是为避免本地在制定政策或策略时的盲目性，我们对郑州、漯河、平顶山、安阳等多个地市进行了调查和了解，并与多个相

关部门和专家进行了交流，但均未发现类似的做法或经验。

综上所述，免征配建移交社区养老服务设施的维修资金不符合文件精神，违背了维修资金的使用原则。因此，业主均应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。为更好地解决问题，发挥好社区养老服务用房作用，我们建议由市民政部门作为产权人交纳该笔资金，对涉及养老服务用房申请共用部位、共用设施设备等维修事项时，市民政部门作为产权人之一，参与方案表决，并根据所占面积比例公摊维修费用。

再次感谢您对维修资金管理工作的关心与支持，希望继续对我们的工作提出宝贵意见和建议。



联系单位及电话：许昌市住房和城乡建设局，2166717

联系人：杨健

抄送：市政协提案委、市委市政府督查局（各1份）