

关于《湛江市住宅专项维修资金管理实施细则》起草说明

按照《广东省行政规范性文件管理规定》（粤府令第277号）第十九条和《广东省人民政府办公厅关于进一步加强行政规范性文件监督管理工作的意见》第四点要求，我局针对《湛江市住宅专项维修资金管理实施细则》制定有关事宜作说明如下：

一、制定文件的目的

为规范我市住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的管理，维护业主的合法权益，促进业主履行对共用部位、共用设施设备进行维护的义务，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，根据国家、省有关法律、法规和规章，结合我市实际，我局起草了《湛江市住宅专项维修资金管理实施细则起草说明》（以下简称《细则》）。

二、法律政策依据

1.国家法律法规：《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》及其施行细则。

2.广东省（湛江市）地方性法规：《广东省物业管理条例》《湛江市物业管理条例》。

3.相关规范性文件。

三、起草过程

文件由湛江市住房和城乡建设局负责起草。2025年8月

启动文件起草工作，起草过程中，我局深入调研我市维修资金管理现状，系统梳理国家和省相关法律法规及政策文件，借鉴其他地市先进经验，形成了本细则初稿。下一步将按程序陆续开展挂网公开征求意见、合法性审查、征求相关部门及行业意见等工作，充分吸纳各方合理建议，修改完善后按规定程序印发实施。

四、主要内容说明

1.明确适用范围。本市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

2.细化交存标准。结合我市实际，对不同时期取得预售许可的项目分类设定交存标准，并明确首期维修资金在购房时一次性缴纳，建设单位不得代收。同时，对维修资金续交、清缴等作出具体规定。

3.规范使用程序。区分业主大会成立前后两种情形，分别设定维修资金使用流程。明确单次项目预算超过5万元的，需聘请第三方机构进行造价审核。简化紧急情况下的应急使用程序，明确电梯故障、消防安全隐患、外立面脱落等8类紧急情形的处置要求。

4.强化资金监管。明确维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。规定住房城乡建设主管部门、专户管理银行、业主委员会等各方职责，要求每年至少一次公布资金账目，接受业主监督。

5.明确法律责任。对建设单位、物业服务企业、业主委员会等主体未按规定交存、挪用维修资金等行为，设定了相应的责令改正、罚款、追究刑事责任等法律责任。

本文件自市政府印发之日起实施，有效期为三年。