

类别：A

西安市长安区住房和城乡建设局文件

签发人：李文琪

长建函〔2022〕86号

对区第十九届人大一次会议 第251号建议的回复

宋小刚代表：

您提出的“城改社区大修基金管理使用的规范化”的建议我局已收悉。现就办理情况答复如下：

房屋维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，发挥政府作用，尊重群众意见，构建小区共用部位、公用设施设备的维修保障机制，提高小区业主的宜居水平，也一直是我局关注和重视的问题。针对此问题，我局目前做了以下工作：

一、大力开展宣传，提高业主认知度

开展房屋维修资金知识普及、宣传工作，拓宽宣传渠道，扩大宣传覆盖面。自 2020 年 9 月起，先后在长安区各大广场、小区开展“维修资金政策进万家”、“房屋维修资金知识宣传进社区”宣传及“房屋维修资金资金有奖知识问答”等活动，被西安电视台、长安电视台、西安日报、晚报、等多家媒体报道，政策宣讲均取得了较满意的效果，同时让群众真正的明白房屋维修资金是“政府帮助老百姓管理的房屋养老金”。宣传涉及群众数万余人次，通过以点带面的方式让区内更多的群众了解房屋维修资金的作用，转变区内群众交存维修资金的意识，为维修资金交存工作奠定基础。

二、将“为人民服务”和“让群众少跑路”的工作理念落到实处

为了让房屋维修资金应交尽交，我局资金中心工作人员多次前往不动产登记局交涉，在不动产登记服务中心档案室调印小区资料，历时半年之久，截止到 2021 年底共调印 240 个小区资料，建立相关楼盘信息和房屋信息。本着“让数据多跑路，让群众少跑路”的原则，我们将办公地点放在了广场里、小区里。利用下班时间，携带电脑、打印机进广场、进小区，现场办公，为业主提供便利。进一步提升小区维修资金补建工作效率，提高数据准确性和群众满意度。

三、依法、依规开展维修资金追缴工作

根据《西安市住宅专项维修资金管理办法》相关规定，对已经代收维修资金的物业服务企业，我们第一时间下发追缴函，未在限定时间移交的，约谈并按照《西安市物业管理条例》对代收

维修资金的物业服务企业进行相关处罚。效果显著，目前区内涉及的 27 家物业下发过追缴函、对 8 家物业进行约谈，实现追缴该项资金 1361 余万元，涉及房屋 1449 户。

四、部门协作形成合力，严把维修资金使用关

严格按照《西安市住宅专项维修资金管理办法》、《西安市物业管理条例》对使用的相关规定，为业主守好钱袋子。维修资金关乎老百姓切身利益，资金中心积极同市局及兄弟单位交流学习，全力破解使用难瓶颈，切实保障业主权益。2022 年上半年，针对维修资金使用的一些难点、热点问题，例如外墙瓷片脱落维修存在异议、小区护坡维修事项问题、房屋漏水等，多次邀请相关专家及市资金中心工作人员，在我局会议室展开研讨并进行针对性调解。在解决各类问题过程中，资金中心工作人员积极走访调查，了解具体情况，化解矛盾，商讨对策并结合业主提出的问题和专家的建议做出了行之可效的解决方案，帮业主把好关、服好务，为业主创造了安心舒适的生活环境。

下一步，结合您提出的建议，我们将努力做好以下工作：

一、持续加大《西安市住宅专项维修资金管理办法》宣传力度，通过实地宣传、媒体报道等多种形式，提升社会大众对维修资金工作重要性的认识，让他们切实感受到交存维修资金不仅是应尽的义务，而且也是提升居住品质、促进物业保值增值的有效措施，而引导广大群众主动配合。

二、细化惩罚性措施。对经催收仍未补交维修资金的，采取加收罚息，以及在小区内或报纸、互联网上进行公示，必要时应通过法律诉讼的途径来解决。还可以探索将未履行维修资金交存

义务的纳入征信系统，对逾期未交存维修资金达到一定时限的，作为不良信用来处理。

三、严格按照《西安市住宅专项维修资金管理办法》、《西安市物业管理条例》对使用的相关规定，积极贯彻落实维修资金使用年度申报制度。

四、加强信息化管理和制度化建设。一是加强房屋维修资金信息化建设，推动部门间数据共享。启动房屋维修资金个人账户查询功能，让业主凭身份证明随时可以对其分户账中房屋维修资金使用、增值收益和账面余额进行查询，让业主直观的看到房屋维修资金的收益，实现房屋维修资金规范化、透明化管理。让业主知房屋维修资金、懂房屋维修资金、自愿交存房屋维修资金，以加快房屋维修资金补建力度。二是房屋维修资金的交存必须要有一个操作性强的实施细则，亟待出台相关的政策制度来指导基层该项工作的开展与实施。只有这样，才能确保房屋维修资金补建这项惠民政策落到实处，使之更好地为社会和谐稳定、人民安居乐业发挥应有的作用。

对我们工作的不到之处，就您的提案答复不到之处，请您多提宝贵意见。

西安市长安区住房和城乡建设局

2022年7月6日

联系人及电话：孙圆

抄送：区人大常委会人代选工委，区政府督查室。