

与你的住房有关！本月20日截止！ 新的住宅维修资金管理办法 正在征求你的意见

近日，无锡市住房和城乡建设局发布了关于公开征求《无锡市市区住宅维修资金管理办法(征求意见稿)》意见的公告。

公告称，为进一步规范我市市区维修资金管理，市住建局起草了《无锡市市区住宅维修资金管理办法(征求意见稿)》，现公开征求意见。各相关单位、个人如有修改意见，请于2月20日前反馈市住建局。

据悉，新的无锡市市区住宅维修资金管理办法(征求意见稿)发生了这些改变：

一、将第一条中“物权法”改为“民法典”。

二、将第十四条改为：“业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的，应当向维修资金管理机构提出申请，并提交下列资料：

(一)申请表。

(二)经小区专有部分面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，形成的住宅专项维修资金自行管理决议。自行管理决议包括：住宅专项维修资金管理单位、账目管理单位和责任人、保值增值以及续交方案等有关事项。

(三)业主产权证号码、身份证号码、联系方式以及表决意见等。

(四)委托所在地一家商业银行专户管理住宅专项维修资金的书面委托书和专户管理银行开立住宅专项维修资金专户证明。

(五)需要提交的其他材料。

物业管理区域内涉及已售公有住房的，其住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。”

三、将第十八条改为：“住宅专项维修资金转存定期存款或者购买国债的，业主大会可以授权业主委员会按照规定向维修资金管理机构提出申请，并提交下列资料：

(一)申请表。

(二)经小区专有部分面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，形成的住宅专项维修资金转存或者购买国债的决议，以及资金转存或者购买国债期限内，可用住宅专项维修资金不足使用时的处理方案。

(三)业主产权证号码、身份证号码、联系方式以及表决意见等。

(四)需要提供的其他材料。维修资金管理机构应当自收到申请之日起5个工作日内予以办理。

利用住宅专项维修资金购买国债的，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。”

四、将第三十条改为：“住宅专项维修资金的使用，由业主大会、业主委员会、物业管理委员会提出申请。公有住房住宅专项维修资金的使用，由公有住房售房单位或者管理单位提出申请。

有以下情形之一的，由相关

业主或者社区居(村)民委员会提出使用申请：

(一)公有住房售房单位已不存在的。

(二)经区住房城乡建设部门告知后，公有住房售房单位仍不履行职责的。”

五、将第三十一条改为：“申请使用住宅专项维修资金的，一般按照下列程序办理：

(一)申请人根据维修、更新和改造项目制定使用方案、工程预算、分摊方案等材料。

(二)经列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

(三)申请人将使用方案、工程预算、分摊方案等材料进行公示，公示时间不少于7日。

(四)公示期满，申请人持上述相关材料向区住房城乡建设部门提出申请。

(五)区住房城乡建设部门收到申请之日起15日内组织现场踏勘，符合条件的，出具同意使用住宅专项维修资金意见；不符合使用条件的，应当书面说明原因。

(六)申请人按照审核同意后的方案组织实施。

(七)项目实施完成并经验收合格后，申请人将竣工验收单、审价报告(审价建议)、住宅专项维修资金使用分摊表等材料进行公示，公示时间不少于7日。

(八)公示期满，申请人持前一项所述相关材料向区住房城乡建设部门申请结算。

(九)区住房城乡建设部门审核，符合条件的，出具住宅专项维修资金支付通知；不符合条件的，应当书面说明原因。

(十)维修资金管理机构根据住宅专项维修资金支付通知划拨资金；业主大会自行管理住宅专项维修资金的，维修资金管理机构根据住宅专项维修资金支付通知确认使用金额后，由业主委员会至专户管理银行办理资金划拨手续。其中，涉及公有住房的，从公有住房住宅专项维修资金的账户中予以列支。”

六、将第三十二条改为：“计入业主分户账的住宅专项维修资金，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，可以授权业主委员会在规定的额度内使用。”

七、将第三十四条改为：“发

生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造，可以由业主大会、业主委员会、物业管理委员会直接使用，经街道办事处(镇人民政府)或者相关专业单位确认，报区住房城乡建设部门核准后使用；情况危急需要立即维修的，也可由区住房城乡建设部门直接核准使用，再补相关手续：

(一)屋面、墙面防水损坏造成渗漏。

(二)电梯故障危及人身安全。

(三)消防设施故障危及小区消防安全。

(四)公共护(围)栏破损严重，危及人身安全。

(五)楼体单侧外立面有脱落危险。

(六)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全。

(七)危及房屋安全的其他情形。

尚未产生业主委员会、物业管理委员会的，可以由街道办事处(镇人民政府)组织代为维修；维修费用从维修资金中列支。”

八、将第三十九条改为：“更新改造资金按照下列标准交存：

(一)配置电梯的地面之上总楼层在11层以下(含11层)的住宅按照建筑面积每平方米18元交存。

(二)配置电梯的地面之上总楼层在12层以上(含12层)的住宅按照建筑面积每平方米22元交存。

同一个物业管理区域内，与住宅存在共用部位、共用设施设备且配置电梯的非住宅房屋，按照前款标准执行。

配置电梯的单一产权独立式住宅不交存更新改造资金。”

九、将第五十条改为：“本办法规定以外的其他非住宅物业可以交存维修资金，其维修资金的管理参照本办法有关规定执行，且开发建设单位应在招投标或协议选定前期物业管理单位备案时，做出缴交维修资金承诺，并在售房合同中约定。”

对比原办法可以看出，本次修改中业主大会决定自行管理住宅专项维修资金、住宅专项维修资金转存定期存款或者购买国债、申请使用住宅专项维修资金、授权业主委员会在规定的额度内使用计入业主分户账的住宅专项维修资金等情况，都添加了“经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意”的条件。

楼市迎节后 首个重磅政策 保障租赁住房 将成新增极

春节后，房地产市场首个重磅政策落地——保障性租赁住房有关贷款不纳入房贷集中度管理。

2月8日，央行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》(下称《通知》)，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

接近监管人士对记者表示，保障性租赁住房项目有关贷款将不纳入房地产贷款集中度管理，有利于加快发展保障性租赁住房，推动建立租购并举的住房制度，完善住房保障体系，释放了加大金融支持保障性租赁住房发展的积极信号。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，《通知》既体现了房贷集中度管理政策大方向未变，也体现了集中度管理政策在积极优化，这将激发房企申请贷款的动力，助力保障性租赁住房更快更好发展。

《通知》还鼓励银行按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

一直以来，加快发展保障性租赁住房，帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难，促进解决大城市住房突出问题，是党中央、国务院做出的重大决策部署。

各地均将加快发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务。年初召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，2021年全国40个城市新筹集保障性租赁住房94.2万套，2022年将大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套(间)。

央行、银保监会指出，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。下一步，央行、银保监会将加快建立完善住房租赁金融制度，继续加大对保障性住房建设和长租房市场发展的金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。

(第一财经)

春节期间无锡商品房 备案成交161.26平米

疫情叠加市场大环境调整，虎年春节小长假无锡楼市以“过节”为主。1月31日-2月6日的7天里，前面6天均为零备案，仅6日备案2套房源，且均为商业物业。备案楼盘分别为龙湖九墅、融创大塘御园。

值得一提的是，开年银行贷款额度充足、放款提速，且节前降息释放积极信号，业内对于虎年楼市的信心预期有所提升，不少售楼处工作人员大年初五就已经到岗，抢抓节后市场的复苏行情。

(无锡房地产市场网)