

B

昆明市五华区住房和城乡建设局

五住建办案字〔2018〕16号

关于对政协五华区九届二次会议 第 18C26 号提案的答复

尊敬的民建五华基层委员会：

您提出的《关于加强对五华区城中村改造项目住宅专项维修资金监管》的提案，已交我局研究办理，经征求各协办单位意见建议后现将落实情况答复如下：

一、加强领导，切实提高公众对住宅专项维修资金的认识。

我区住宅专项维修资金收缴工作按照省、市要求自 2006 年正式启动，11 年以来我局一直按照《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》（云南省住房和城乡建设厅公告第 22 号）文件规定实施交存管理工作，文件规定可以由售房单位进行代收住宅专项维修资金，售房单位应当认真履行代收的责任和义务，并及时将业主交存的住宅专项维修资金移交给县级建设主管部门代管，

分析近几年房地产经济发展的现状,由于部分开发建设单位资金链出现问题,导致我局无法及时归集住宅专项维修资金代收部分,针对此类问题,结合建议案所提问题,我局成立了以主要领导任组长,分管领导具体负责,业务科室紧抓落实的组织机构,在六家专户银行(农业银行、中国银行、平安银行、交通银行、建设银行、农村信用社)配合下,全面梳理了专项维修资金的存量情况,加强了与区财政局的联系沟通,确保有人管“追缴”、有人干“管理”,从而推进住宅专项维修资金管理工作顺利开展。

根据《昆明市住房和城乡建设局 关于规范住宅专项维修资金交存工作的通知》(昆建通〔2017〕552号)文件“自2017年9月1日起(含9月1日),我市住宅专项维修资金交存方式规范为由房屋买受人或其委托的第三人自行交存至各辖区住房和城乡建设局确定的专户银行,开发建设单位及其他单位不得代收。”要求,我局作为维修资金存储、使用、清理、催交工作的监管责任主体,在区委、区政府的统一领导下,认真做好维修资金交存模式规范及相关监督管理工作,通过现场发放粘贴告知书、电话咨询、媒介等多种方式,向开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、业主等进行全方位的广泛宣传,切实提高公众参与度与配合度。

二、制定计划,明确城中村项目住宅专项维修资金管理目标。

根据城中村项目住宅专项维修资金管理的总体目标任务,目

前我局已制定城中村项目住宅专项维修资金追缴实施方案,关于城中村改造项目维修资金的清理、催交等工作已逐步细化分解并有序开展。

我局多次召开协调会,分别约谈六家专户银行,就存量维修资金存在的问题进行了深入分析,进一步明确城中村项目维修资金追缴的必要性。为有效摸清底数、细化问题理清思路,我局与六家专户银行达成共识,2017年12月8日委托第三方招标代理机构在中国采购与招标网发布《五华区存量住宅专项维修资金审计服务竞争性谈判项目》,通过公开竞谈形式,选择具有资质的会计师事务所对辖区所有存量住宅专项维修资金进行审计,目前昆明旭坤会计师事务所已全面进场进行审计工作,中国银行、平安银行、交通银行、农村信用社四家审计报告已完成,依据审计发现的问题,我局已明确整改内容、确定整改时限,截止2018年5月四家银行已按要求基本整改完毕,农业银行、建设银行由于存量部分存在历史遗留问题现还未清理完成,清理完成后我局还将调整和开展下一步的催交工作。

结合工作实际,之前我局草拟的辖区维修资金管理实施细则已征求辖区相关部门意见,由于市住建局物业处计划颁布昆明市维修资金管理、使用相关政策文件,经我局认真研究讨论后认为辖区维修资金管理实施细则需待市局文件下发后根据文件精神修改完善后再进行发布,确保今后维修资金收缴、使用、管理透

明化、精细化。

三、强化监管，层层落实维修资金系统建设任务。

根据《关于启用昆明市住宅专项维修资金管理系统的通知》（昆建通〔2016〕160号）、《关于规范住宅专项维修资金交存工作的通知》（昆建通〔2017〕552号）文件精神，辖区维修资金6家专户银行在我局的督促协调下，已全面启用昆明市住宅专项维修资金管理系统，目前各家银行已按程序进行系统管理。

2018年起，我局要求辖区内各开发建设单位在交付房屋前30日内，到我局办理维修资金管理系统用户注册手续，提交楼盘信息、交存清册，按要求提供以户为单位的交存通知书并发放至房屋买受人，由房屋买受人或其委托的第三人持缴款通知书到专户银行交存。

四、细化措施，加强维修资金缴存中违规行为的处罚力度。

依法依规是维修资金管理的基础，是催交开发建设单位代收部分的有效载体。对照近期6家专户银行所开展的城中村改造项目维修资金追缴工作，分析目前我区经济发展的现状，离建议案中主要目标的差距尚较大，所以，强化行政措施尤为重要，根据《物权法》、国家住建部《维修资金管理办法》及昆明市住房和城乡建设局《关于调整住宅专项维修资金缴存标准的通知》（昆建通〔2010〕307号）、《关于启用昆明市住宅专项维修资金管理系统的通知》（昆建通〔2016〕160号）、《关于规范住宅专项维

修资金交存工作的通知》(昆建通〔2017〕552号)等法律法规,对部分开发建设单位代收后拒不移交的行为我局于2017年9月起多次协同6家专户银行约谈开发建设单位负责人并下发责令整改通知,下一步我局将根据现行法规对拒不履行交存义务的开发建设单位移交城管综执局进行行政处罚,绝不手软,有必要的可采取司法诉讼程序来解决。

五、综合整治,催缴工作得以有效开展。

2017年7月以来,我局对部分竣工的20个城中村改造项目进行了住宅专项维修资金代管专户的银行分配,各银行利用金融渠道已和开发建设单位就已代收维修资金的移交和银行直接收取未缴纳户维修资金的事项进行了对接,在我局的指导协助下已取得部分成效。目前各家银行对接项目开发企业维修资金收缴(追缴)情况如下:

(1)交通银行收缴情况:万彩城(上、中马村)A1、A3地块合计收取29187660.48元(贰仟玖佰壹拾捌万柒仟陆佰陆拾元肆角捌分);融城园城合计收取18518372.11元(壹仟捌佰伍拾壹万捌仟叁佰柒拾贰元壹角壹分);银河北庭(尚家营村)合计收取15741900.66元(壹仟伍佰柒拾肆万壹仟玖佰元陆角陆分)。截止2018年4月30日交通银行共计收取63447933.25元(陆仟叁佰肆拾肆万柒仟玖佰叁拾叁元贰角伍分)。

(2)平安银行收缴情况:国茶港合计收取1111407.30元(壹

佰壹拾壹万壹仟肆佰零柒元叁角), 中海荟景园合计收取 15963159.48 元(壹仟伍佰玖拾陆万叁仟壹佰伍拾玖元肆角捌分), 莲花池畔合计收取 98495.64 元(玖万捌仟肆佰玖拾伍元陆角肆分), 经典名苑合计收取 10071.00 元(壹万零柒拾壹元整), 丰宁馨园合计收取 2094709.00 元(贰佰零玖万肆仟柒佰零玖元整), 品泰茗居合计收取 2806629.00 元(贰佰捌拾万陆仟陆佰贰拾玖元整)。截止 2018 年 4 月 23 日平安银行共计收取 22084471.42 元(贰仟贰佰零捌万肆仟肆佰柒拾壹元肆角贰分)。

(3) 农村信用社收缴情况: 德润·春城花园(朗月湾)合计收取 4124214.00 元(肆佰壹拾贰万肆仟贰佰壹拾肆元整); 保利大家合计收取 11814837.00 元(壹仟壹佰捌拾壹万肆仟捌佰叁拾柒元整); 现代文庭合计收取 1782130.00 元(壹佰柒拾捌万贰仟壹佰叁拾元整); 云翥苑合计收取 8389188.60 元(捌佰叁拾捌万玖仟壹佰捌拾捌元陆角); 园城合计收取 6724981.00 元(陆佰柒拾贰万肆仟玖佰捌拾壹元整)。截止 2018 年 4 月 30 日农村信用社共计收取(含利息 45718.25 元) 32881068.85 元(叁仟贰佰捌拾捌万壹仟零陆拾捌元捌角伍分)。

(4) 中国银行收缴情况: 国福现代城(北仓村)、裕沣园(岗头村 A1 地块)两个项目的收缴。已对接开发企业, 国福现代城地产商表示公司目前正在筹款, 待完成筹款并核对金额无误后将款项转至中国银行维修资金账户。裕丰园(昆明红凯房地产开

发有限公司)该开发公司目前处于法院诉讼阶段,维修基金已使用待尽,无法收缴,该楼盘已为烂尾。团山欣城合计收取 9988425.90 元(玖佰玖拾捌万捌仟肆佰贰拾伍元玖角),博众花园合计收取 1,999,359.00 元(壹佰玖拾玖万玖仟叁佰伍拾玖元整),绿城春江明月合计收取 7220306.64 元(柒佰贰拾贰万零叁佰零陆元陆角肆分)。截止 2018 年 5 月 1 日中国银行共计收取 19806968.56 元(壹仟玖佰捌拾万零陆仟玖佰陆拾捌元伍角陆分)。

(5)建设银行收缴情况:协信天地合计收取 492639.91 元(肆拾玖万贰仟陆佰叁拾玖元玖角壹分);龙湖水晶合计收取 180501.06 元(壹拾捌万零伍佰零壹元零陆分);中海学府合计收取 133298.52 元(壹拾叁万叁仟贰佰玖拾捌元伍角贰分);联想科技城合计收取 652948.12 元(陆拾伍万贰仟玖佰肆拾捌元壹角贰分);丽阳星城合计收取 431140.98 元(肆拾叁万壹仟壹佰肆拾元玖角捌分);云安阳光城合计收取 1151751.06 元(壹佰壹拾伍万壹仟柒佰伍拾壹元零陆分);贵研自然界合计收取 161334.30 元(壹拾陆万壹仟叁佰叁拾肆元叁角);成都军区军区小区合计收取 383658.53 元(叁拾捌万叁仟陆佰伍拾捌元伍角叁分);创意英国合计收取 1000000.00 元(壹佰万元);瑞景园合计收取 4033495.80 元(肆佰零叁万叁仟肆佰玖拾伍元捌角);金水湾合计收取 57375.12 元(伍万柒仟叁佰柒拾伍元壹角贰

分); 莲花池回迁安置房合计收取 68824.80 元(陆万捌仟捌佰贰拾肆元捌角); 万科云上城合计收取 820893.96 元(捌拾贰万零捌佰玖拾叁元玖角陆分); 截止 2018 年 4 月 30 日建设银行共计收取: 10140000.00 元(壹仟零壹拾肆万元整)。

(6) 农业银行收缴情况: 银河星辰花园合计收取 3259638.57 元(叁佰贰拾伍万玖仟陆佰叁拾捌元伍角柒分); 建发曦城合计收取 1064448.40 元(壹佰零陆万肆仟肆佰肆拾捌元肆角); 春城慧谷合计收取 1035114.30 元(壹佰零叁万伍仟壹佰壹拾肆元叁角); 截止 2018 年 4 月 30 日农业银行共计收取 5359233.27 元(伍佰叁拾伍万玖仟贰佰叁拾叁元贰角柒分)。

综上所述, 在我局的督促及对各家银行的指导下, 住宅专项维修资金收缴(追缴) 共计 153719675.35 元(壹亿伍仟叁佰柒拾壹万玖仟陆佰柒拾伍元叁角伍分)。

六、深入分析, 直面困难开创维修资金收缴、管理新局面。

在近期对城中村改造项目住房专项维修资金的收缴归集工作中, 未能按要求移交代收维修资金的部分开发企业存在着一些问题, 具体反映如下:

1、开发企业因经营管理问题, 公司账户及可售资产已被查封冻结, 开发企业资金链断裂, 暂时不能移交;(如: 时代锋尚园、人民西路壹号广场)

2、开发企业因公司内部资金周转问题, 只能分期移交, 移

交周期比较长。（如：经典名苑、莲花池国际、国福现代城、春城慧谷等）

3、开发企业接到我局下发的整改通知后，对已代收住房专项维修资金移交未作出回应。（如：德润·春城花园（朗月湾）、裕沣园）

七、下一步的工作计划和措施。

下一步我局还将认真落实建议案中的意见建议，拓展思路，认真剖析不限于城中村改造项目住宅专项维修资金收取、管理、使用出现的问题和潜在风险，为推进和谐五华打牢基础，使关乎千家万户，惠及百姓民生的该项资金逐渐走向制度化、科学化、规范化轨道。

1、对开发建设单位进行政策攻势，宣讲政策法规，说明利害关系，要求其实事求是提供建设、项目的有关代收资料，尽可能地将维修资金如数缴存至制定专户；

2、对未交清及还未交维修资金的城中村项目明确责任包保人，采取“一对N”方式，进行维修资金的收缴（追缴）工作；

3、在清理代收维修资金工作中，一旦发现开发建设单位开发的项目售罄已没有新项目开发，或项目虽有剩余房屋但债务缠身、纠纷不断、资不抵债，面临破产，或已遭到法院查封，而恶意躲避的，则需立即采取应急措施，整理资料上报领导小组研究，通过司法程序进行诉讼，申请法院先行证据保全，强制拍卖开发

建设单位剩余财产来填补维修资金漏洞，力争挽回全部或部分损失，请求相关部门严肃处理或追究相关人员的刑事责任。

最后，衷心感谢贵部门对政府工作的监督关心和支持。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月12日



抄送：区政府目督办，区政协提案委。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月12日印发
