

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕35号

签发人：陈杰

市房产局关于对推进解决机关事业单位自管房产 (住宅)实施社会化专业化市场化管理 提案(第465号)的答复报告

郭志祥委员：

您提出的关于对推进解决机关事业单位自管房产(住宅)实施社会化专业化市场化管理的提案收悉，现答复如下：

一、基本情况

我市自1994年开始出售公有住房工作，公有住房出售工作已进入收尾阶段。我市公有住房分为直管和自管两种，直管住房主要为主辅分离或动迁后产权归属市区两级房产部门；自管公有住房为机关、企事业单位自行管理的住房，

其中包括已房改办理个人不动产证的售后公有住房。

为更好落实房屋售后房屋管理责任，根据沈阳市公有住房售后维修管理实施细则（沈政发〔1993〕56号）、关于印发《单位公有住房出售后建立修缮基金的实施意见》的通知（沈房改发〔1997〕8号）精神，公有住房向个人出售后的物业管理、房屋维修等由售房产权单位自行管理。成幢、成片的公有住房出售后，可由出售住房的产权单位（以下简称产权单位）自行管理，也可委托房产经营单位代管。非成幢、成片的公有住房出售后，产权单位委托房产经营单位代管。

售后按实际售房款总额不低于20%的比例建立房屋修缮基金。购房人按每平方米建筑面积成本价1%的比例一次性缴纳或按每月每平方米建筑面积0.1元的标准缴纳公共部位、设施修缮基金。房屋修缮基金由市住房资金管理中心统一管理运营，其利息用于房屋修缮，修缮资金不敷使用时由售房单位自行筹集解决。

市、区两级房产管理部门负责公有住房出售审核及专项维修资金存取的政策性审批。专项资金由各产权单位存入公积金管理中心指定帐户，市住房资金管理中心统一负责资金管理、运营和日常财务核算。修缮资金由产权单位统筹使用，不敷使用时由售房单位自行筹集解决。

多年来，我市房产管理部门高度重视，为做好售后公有住房管理工作，曾多次到国内先进地区学习调研和试点尝

试。由于国家、省尚未明确售后公有住房市场化管理的具体政策，如《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部、财政部令第 165 号）中只是提出售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊，因此房屋维修资金续筹及物业管理等问题至今未能彻底解决。据了解，国内省会城市至今仍延续售后公有住房由产权单位管理的政策未变。

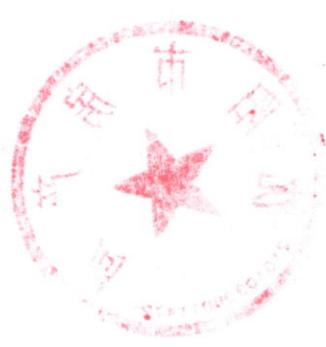
二、工作措施

根据您提出的对机关事业单位自管房产的基本情况进行调查，研究出台解决机关事业单位自管住宅实施社会化、专业化、市场化管理政策的意见，我局将积极做好具体的研究工作，待相关部门提出指导性意见后，积极配合做好相关具体工作。

感谢您对政府工作的关心和支持。

(联系人：王蕊，联系电话：82978821)





沈阳市房产局办公室

2021年5月19日印发
