

荣成市人民政府办公室

关于印发住宅专项维修资金管理办法

的 通 知

石岛管理区、好运角旅游度假区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府有关部门、单位：

《住宅专项维修资金管理办法》，已经第十八届市政府第28次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

荣成市人民政府办公室

2019年4月1日

荣成市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维护维修资金所有者的合法权益，根据有关法律、法规、规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称的维修资金，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。

本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、业

主共有、共同决策、业主监督、政府指导的原则。

第五条 市物业主管部门会同市财政部门负责对全市维修资金的指导和监督工作。

第六条 出售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由市财政部门划转到市物业主管部门进行统一管理。

第七条 业主大会成立前，维修资金由市物业主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代行管理或者自行管理。

业主大会选择自行管理维修资金的，应当接受市物业主管部门的管理和监督，在市物业主管部门招标选定的银行设立维修资金专户。

第八条 市物业主管部门应当建立公开电话、网站，开发使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端 APP 等信息化媒介，接受社会投诉监督，提高维修资金管理效率。

第二章 维修资金交存

第九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金。

第十条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，首期维修资金交存标准按多层每平方米 40 元收取，高层每平方米 60 元收取。市物业主管部门应当根据我市

住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况，在国家、省办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。

第十一条 开发建设单位在办理产权初始登记时一次性足额代购房人交存首期维修资金，购房人在办理房屋交付手续时，需向开发建设单位交存购房人应交存的专项维修资金。

截至竣工交付尚未售出的住宅，由建设单位交存首期维修资金。

第十二条 未按照本办法规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋，产权登记部门不予受理产权登记申请。

第十三条 市物业主管部门应当在商业银行开立维修资金专户。资金专户下设房屋账户和公共账户。

(一)房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分账。

(二)公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、房屋账户增值收益、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，按照物业管理区域设总账。

第十四条 物业管理区域内的公共收益主要包括以下部分：

(一)利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益。

(二) 物业管理区域内共用设施设备报废后的回收残值。

第十五条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十六条 房屋账户内的维修资金余额不足首期交存 30% 的，应当及时续交。成立业主大会的，续交专项维修资金的方案由业主委员会拟定，提交业主大会通过后，由业主委员会组织实施；未成立业主大会的，由所在辖区镇政府、街道办事处组织业主按照届时交存专项维修资金的标准及时续筹。

第十七条 本办法实施前，商品住宅已出售但未建立维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补建。成立业主大会的，补建工作由业主委员会组织实施；未成立业主大会的，由所在辖区镇政府、街道办事处组织实施。

第三章 维修资金使用

第十八条 使用维修资金必须符合以下条件：

(一) 维修项目属于共用部位、共用设施设备，并已过保修期。

(二) 维修资金足额交存或者分户账面余额不低于首期交存额的 30%。

(三) 维修方案及费用分摊预案经列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主讨论

通过并公示。

（四）单项工程预算金额超过 30 万元的，申请人应当通过招投标的方式选择具有相应资质的施工单位。

（五）单项工程预算金额超过 5 万元的，申请人应当选聘具有相应资质的监理单位进行工程监理，监理费用计入施工成本。

（六）单项工程决算造价金额超过 2 万元的，申请人应提供有资质的审计单位出具的工程审计报告，审计费用计入施工成本。

第十九条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

业主表决方式可以采取常规表决，即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第二十条 涉及全体业主的维修项目和业主大会决定的其他维修项目，从公共账户列支，公共账户资金不足的，由全体业

主或者有利害关系的业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及部分业主的维修项目，从房屋账户列支，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

出现应急使用情况，需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的，经业主委员会同意，可以先从公共账户中调剂垫付。

第二十一条 维修资金的计划使用，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

第二十二条 申请维修资金计划使用，由业主委员会或者其委托的物业服务企业，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，连同有关材料报市物业主管部门备案并组织实施。

第二十三条 按照维修资金使用计划程序，业主委员会或居委会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式，选聘具有相应能力的单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作，维修工程竣工验收合格后通知市物业主管部门和市财政部门划款。

第二十四条 市物业主管部门可以定期公布推荐一批信誉好、能力强的维修企业。

第二十五条 维修资金的一般使用，适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第二十六条 维修资金的一般使用程序，由物业服务企业接到业主报修或者发现问题后，进行现场核实，编制维修资金使用方案，经有利害关系的业主表决同意后，报市物业主管部门审核并组织实施。

已售公有住房维修资金的申请、使用由房改房产权单位负责，原产权单位不存在由业主委员会、居委会或物业服务企业负责申请。

未聘请物业服务企业的，由所在辖区镇政府、街道办事处、居委会、业主委员会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十七条 维修资金的应急使用，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十八条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏。
- （二）电梯故障、消防系统故障。
- （三）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动。
- （四）玻璃幕墙炸裂、排水管道爆裂、地下车库雨水倒灌。
- （五）其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十九条 出现需应急维修情形时，物业服务企业应将有关情况报告业主委员会或居委会，经现场查验物业主管部门或相关部门确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修责任的，由相关业主将有关情况报告所在辖区镇政府、街道办事处、业主委员会经现场查验，物业主管部门或相关部门确认后组织维修。

第三十条 维修组织单位或者个人应当选聘具有相应能力的单位进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。市物业主管部门、财政部门应当在维修工程项目竣工验收合格后及时将所需维修费用划至有关单位账户。

应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的，还应当由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

第三十一条 应急维修工程项目竣工后，维修组织单位或者个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于 5 天的公示。

- (一) 维修、更新、改造方案。
- (二) 工程决算报告、工程验收合格证明。
- (三) 涉及户数和清册、分摊方案。
- (四) 按照规定应该提交的其他材料。

第三十二条 相关业主在公示中提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申

请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十三条 因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

第三十四条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用。

（三）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用。

（四）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用。

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第三十五条 申请使用维修资金需提交下列材料：

（一）住宅专项维修资金使用申请表。

（二）共用部位、共用设施设备维修更新改造方案。

(三)住宅专项维修资金使用涉及业主分摊清册(经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意)。

(四)工程项目维修、更新、改造合同,施工合同,监理合同。

(五)工程竣工验收报告;相关业主、业主委员会或者居委会确定的工程验收单位出具竣工验收意见;工程决算书(工程预算额 2000 元以下的除外)。

(六)现场照片(维修前、施工中、竣工后)。

(七)工程费用发票,工程鉴定、审计、监理、咨询等费用发票。

(八)其它需要提交的材料。

第四章 监督管理

第三十六条 物业主管部门应当通过公开招标的方式选定商业银行,作为专户管理机构,并把资金保值增值、管理高效等指标列入招标依据。

第三十七条 经业主大会决议,业主自行管理维修资金的,业主委员会应当具备相应条件并向市物业主管部门提交以下材料:

(一)维修资金自行管理申请表。

(二)业主大会同意自行管理维修资金的表决结果。

(三)维修资金管理方案。

(四) 其他需要提交的材料。

第三十八条 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

第三十九条 维修资金应当建立公示和查询制度，接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

第四十条 市财政部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值。

第四十一条 房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十二条 房屋灭失的，业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主；出售公有住房售房单位提取的维修资金账面余额返还售房单位，售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四十三条 维修资金的财务管理和会计核算，应当执行国家和省财政部门有关规定。

第四十四条 维修资金的收取、使用和管理，应当依法接受审计部门的审计监督。

第四十五条 收取维修资金，应当出具省级财政部门统一监

制的财政票据。

第四十六条 市物业主管部门和财政部门应当定期组织对所辖物业项目维修资金的使用情况进行核查。

第四十七条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人，或者因业主未按照规定补交、续交维修资金，导致延误维修时机，给相关业主造成损失的，应当依法补偿相关业主损失，并承担法律责任。

第五章 附 则

第四十八条 在住宅物业管理区域内，单独依法登记权属的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立维修资金制度。

第四十九条 保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

第五十条 未成立业主委员会的住宅小区，可以由居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

第五十一条 本办法自2019年5月1日起施行，有效期至2024年4月30日。