

息县人民政府文件

息政文〔2023〕45号

息县人民政府 关于印发息县住宅专项维修资金管理办法的 通 知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

现将《息县住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

息县人民政府

2023年5月26日

息县住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）和信阳市人民政府《关于印发信阳市住宅专项维修资金管理办法的通知》（信政文〔2017〕11号）精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内的商品住宅（含与商品住宅相连的非住宅部分）、已售公有住房专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，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、改造资金。

第三条 本办法所称共用部位，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用的部位，一般包括住宅的基础、承重结构、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、非产权式楼内存车库等。

共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或住宅业主及与之结构相连的非住宅业主共有的附属设

施设备，一般包括共用的上下水管道、公用水箱、加压泵、电梯、天线、共用照明、消防设施、住宅区的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 县住房城乡建设局会同县财政局负责全县住宅专项维修资金的指导和监督工作，县房地产管理所负责资金的归集、管理和使用。

第二章 交 存

第六条 交纳住宅专项维修资金的业主范围按下列规定执行：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期住宅专项维修资金。

无电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米 45 元交存。

有电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米 65 元交存。

第八条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修

资金:

(一)业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为本地房改成本价的 2%。

(二)售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%,从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 业主交存的维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 业主大会成立前,商品住宅和已售公有住房业主所交存的住宅专项维修资金,由县房地产管理所代管。

县住房城乡建设局应当委托本地一家商业银行,作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户银行,并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,按房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢为单位设账,按房屋户门号设分户账。

第十一条 首期住宅专项维修资金交存时间按下列规定执行:

(一)商品住宅的业主应当在签署购房合同后 30 日内,将维修资金存入住宅专项维修资金专户,或者委托房地产开发建设单位代收存入专户。

(二)由业主或维修资金管理部门委托房地产开发建设单位代收的，自代收之日起 15 日内转存到住宅专项维修资金专户。

(三)未售出部分应交的维修资金在办理房屋初始登记时由开发建设单位先予足额垫交，待房屋售出时由开发建设单位足额扣回。

(四)公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内将提取的维修资金存入公有住房房屋维修资金专户。

第十二条 未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位及房地产管理所代收的维修资金应当使用省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十四条 住宅专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式，鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主自主管理。

实行业主自主管理的，应召开业主大会，经该物业管理区域内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同意，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。代管单位应当自收到业主委员会申请 30 日内，将该物业管理区域住宅专项维修资金有关账目移交业主委员会。

未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的，其维修资金由维修资金管理机构代为统一管理。

已售公有住房提取的住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。

第十五条 住宅专项维修资金自存入维修资金专户之日起，按国家规定银行活期存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

第十六条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主委员会决定，业主委员会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主委员会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受县住房城乡建设局的监督。

第十七条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交的具体管理办法由县住房城乡建设局会同县财政局制定。

第三章 使用

第十八条 住宅专项维修资金应当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，不得挪作他用。

业主应当加强爱护住宅共用部位、共用设施设备责任；物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担住宅共用部位、共用设施设备的日常维护、养护管理。

第十九条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）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。其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再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。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要

使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）制定方案。物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议，没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议，制定《维修和更新、改造方案》（附件1）。

（二）业主确认。《维修和更新、改造方案》应当经住宅专项维修资金列支范围内参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意讨论通过使用建议。

（三）办理备案。物业服务企业或者相关单位到县住房城乡建设局办理专项维修资金使用备案。要件齐全的，县住房城乡建设局应当在接件后3个工作日内根据现场查看和有关资料作出使用决定。

办理备案需提交下列文件：1.《维修和更新、改造方案》（附件1）；2.《业主大会或相关业主书面确认证明》（附件2）；3.《维修和更新、改造公示证明》（附件3）。

县住房城乡建设局自受理之日起5个工作日内，按照相关业主所占建筑面积的比例制定《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》（附件4），按分摊清册从相关业主个人账户中扣减，并将维修和更新、改造工程款划拨到该维修资金使用专户。

（四）竣工验收。工程竣工后，物业服务企业或相关单位应当组织业主、业主委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，

并签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

（五）工程决算。物业服务企业或相关单位按照工程量情况作出决算书，并进行公示，公示时间为 7 天以上。

（六）资金拨付。经县住房城乡建设局或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知，专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十三条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后的使用程序，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

（二）业主大会依法通过使用方案。

（三）物业服务企业组织实施使用方案。

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金。其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房专项维修资金的部门申请列支。

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报县物业主管部门备案；动用公有住房住宅专项维修资金的，经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意；县住房城乡建设局或者

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正。

（六）业主委员会、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（七）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条 发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，可由本区域业主委员会或相关业主共同认定后直接提出维修资金使用申请，并办理相关手续，其维修费用由本区域相关业主按各自拥有房屋建筑面积的比例据实分摊。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，县住房城乡建设局可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第二十五条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（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、更新和改造费用。

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

（三）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用

设施设备所需的修复费用。

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十六条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定购买国债。购买国债时，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。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债，应当经业主大会同意；未成立业主大会的应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十七条 住宅专项维修资金的管理费用在维修资金增值资金中列支，并与专项维修资金分账核算。

第二十八条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- （一）住宅专项维修资金的存储利息。
- （二）利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益。
- （三）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外。
- （四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十九条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第三十条 房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

（一）房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主。

（二）公有住房售房单位交存的住宅专项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。

第三十一条 县住房城乡建设局、县房地产管理所及业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

（一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额。

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况。

（三）业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

（四）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求

复核。专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度；随时接受业主和有关单位对其分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十三条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十四条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十五条 业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位、公有住房原售房单位及相关单位之间就住宅专项维修资金发生纠纷的，当事人可以协商解决，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第五章 附 则

第三十六条 产权式商业用房可参照本办法执行。

第三十七条 本办法由县住房城乡建设局和县财政局共同解释，自发布之日起施行。

- 附件： 1.维修和更新、改造方案
- 2.业主大会或者相关业主书面确认证明
- 3.维修和更新、改造方案公示证明
- 4.维修和更新、改造工程决算费用分摊清册

维修和更新、改造方案

一、项目概况

_____项目由_____开发建设，坐落于_____, 结构为_____, 共有_____幢，_____户，_____平方米，_____年_____月竣工，已超过房屋保修期。

二、申请使用专项维修资金的原因

据业主反映和现场查勘，项目_____（楼栋号）存在_____的情况，严重影响业主正常生活，需要申请使用专项维修资金进行修缮。

三、维修和更新、改造内容及施工工艺

（填写各项施工工序，内容同施工说明）_____

四、维修和更新、改造费用

经查询，本次申请使用专项维修资金的_____（楼栋号）共有专项维修资金余额_____元。

工程预算费用为_____元，涉及_____户，_____平方米，每平方米分摊费用为_____元，按照受益业主所拥有的商品住宅建筑面积的比例分摊到户。该方案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书面同意

后，维修和更新、改造工程费用从相关业主个人账户中核减。

五、维修和更新、改造组织方式

本次维修和更新、改造工程以邀请方式确定施工企业。拟聘请有工程监理企业资质证书的_____为监理单位，对工程进行全程监理。经业主大会决定委托（委托、不委托）专业中介机构对工程造价进行审核。

工程竣工后，由物业服务企业组织业主、业主委员会或者居民委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并共同签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

拟于_____年_____月_____日起，以书面通知方式对维修和更新、改造方案进行业主书面确认。

六、决算费用约定

决算费用最终按照据实决算费用进行分摊，并从相关业主个人账户中核减。

业主委员会主任（签字）：

单位负责人（签字）：

业主委员会副主任（签字）：

年 月 日

年 月 日

（业主委员会盖章）

（物业服务企业盖章）

附件 2

业主大会或者相关业主书面确认证明

为保障住宅的正常使用和共用设施设备的安全运转,根据实际情况, _____项目拟于____年____月对已超过保修期的_____ (共用部位、共用设施设备) 进行维修和更新、改造, 涉及 _____户业主, 建筑面积_____平方米, 工程预算_____元。

维修和更新、改造方案已于____年____月____日, 经业主书面确认, _____户业主同意使用专项维修资金, 占应确认业主户数的____%, 其拥有房屋建筑面积_____平方米, 占应确认建筑面积的____%。根据《物权法》和《物业管理条例》规定, 已有超过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书面同意使用专项维修资金。

维修和更新、改造方案书面确认明细表等申请资料真实, 如有虚假, 愿承担相应责任。

特此证明。

附件: 维修和更新、改造方案书面确认明细表原件

业主委员会主任 (签字):

单位负责人 (签字):

业主委员会副主任 (签字):

年 月 日

年 月 日

(业主委员会盖章)

(物业服务企业盖章)

附件 3

维修和更新、改造方案公示证明

坐落于_____的_____项目，对已超过保修期的_____（共用部位、共用设施设备）实施维修和更新、改造，《维修和更新、改造方案》和《业主大会或者相关业主书面确认证明》已于_____年_____月_____日起，采取张贴方式进行公示，公示期7天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明。

业主委员会主任（签字）：

单位负责人（签字）：

业主委员会副主任（签字）：

年 月 日

年 月 日

（业主委员会盖章）

（物业服务企业盖章）

附件 4

维修和更新、改造工程决算费用分摊清册

_____项目维修和更新、改造工程已验收合格，现按照维修和更新、改造工程决算费用进行分摊，并从下列相关业主个人账户中核减。

大修、更新改造内容						
维修资金余额		元	涉及户数	户	建筑面积	平方米
工程决算		元		决算分摊费用金额		元/平方米
业主姓名	房 号	建筑面积 (平方米)	维修资金余额 (元)	费用分摊金 额 (元)	应补交金额 (元)	备注
合 计						

业主委员会主任（签字）：

单位负责人（签字）：

业主委员会副主任（签字）：

年 月 日

年 月 日

（业主委员会盖章）

（物业服务企业盖章）

