

黔东南州住房和城乡建设局 黔东南州财政局

文件

黔东南建通〔2020〕136号

州住房城乡建设局 州财政局关于印发 《黔东南州住宅专项维修资金管理办法》 的通知

各县（市）人民政府，州直有关部门：

为加强和规范住宅专项维修资金管理，保障物业共用部位、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《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）、贵州省住房和城乡建设厅《关于住宅专项维修资金使用有关事项的通知》（黔建房通〔2015〕482号）等法规及文件的规定，结合本州实际制定了《黔东南州住宅专项维修资金管理办法》，已经2020年11月18日州人

民政府专题会议研究通过，现予以印发，自 2021 年 1 月 1 日起施行。



2020 年 12 月 1 日

(此件主动公开)

黔东南州住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范住宅专项维修资金管理，保障物业共用部位、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《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《贵州省物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）、贵州省住房和城乡建设厅《关于住宅专项维修资金使用有关事项的通知》（黔建房通〔2015〕482号）等法律、法规、规章及文件的规定，结合本州实际，制定本办法。

第二条 本州行政区域内商品房、经济适用房及其配套建筑的住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

售后公有住房、公共租赁住房的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，执行国家有关规定。

第三条 本办法所称维修资金，是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称物业共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶、门厅、绿地、道路、通道、楼梯、设备间等。

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，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、照明、消防、安防、防雷、沟渠、池、井、公益性文体以及属于业主共有的供配电、给排水设施设备。

第四条 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 州级住建部门会同财政部门负责全州维修资金的监督管理工作。

县级住建部门负责本辖区维修资金的日常管理工作。

审计、市场监管、消防救援机构等部门按照各自职责和本办法规定，做好维修资金监督管理的相关工作。

各县（市）人民政府负责本辖区内维修资金管理的综合协调工作；街道办事处、乡镇人民政府以及社区会同县级住建部门负责本辖区内维修资金使用管理工作。

第二章 交存

第六条 同一物业管理区域内，拥有两个及两个以上业主的住宅、非住宅应当统一设立维修资金，建设单位和业主应当按照本办法规定交存维修资金。

第七条 首期维修资金交存数额按照下列规定计算：

（一）未配备共用电梯的商品住房、经济适用住房，以及配套建筑、地下空间，每平方米交存数额按照建筑安装工程每平方米测算成本价的 5%；

（二）配备共用电梯的商品住房、经济适用住房，每平方米交存数额按照建筑安装工程每平方米测算成本价的6%；

（三）商业用房、办公用房每平方米交存数额按照建筑安装工程每平方米测算成本价的8%。

建筑安装工程每平方米测算成本价由县级住建部门组织测算并公布执行。

本办法施行前已签订房屋买卖合同的，按照原交存标准交存；本办法施行后签订房屋买卖合同或者征收补偿协议的，以房屋买卖合同或者征收补偿协议约定的面积按照本办法规定的标准交存，不动产登记的房屋面积与房屋买卖合同或者征收补偿协议约定面积不一致的不再多退少补。

第八条 首期维修资金按照下列规定一次性存入维修资金专户：

（一）出售的商品房、经济适用房，由购房人在办理房屋买卖合同备案前交存；

（二）未出售的商品房、经济适用房，由建设单位在办理项目竣工综合验收备案前交存，交存资金经建设单位申请可以从预售资金监管账户划转；

（三）商品房、经济适用房的配套建筑及地下空间，由建设单位在办理项目竣工综合验收备案前交存；

（四）征收安置房属于商品房的，由被征收人在办理房屋入住手续前交存。

前款第（二）项、第（三）项规定的房屋、配套建筑、地下空间所有权转让的，由受让人承担维修资金。

未按照本办法规定足额交存首期维修资金的，建设单位不得将房屋交付购房人或者被征收人。

建设单位不得代收、代交维修资金。

第九条 业主分户账面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依法决定。

维修资金续交方案确定的续交标准应当不低于当年度适用的每平方米交存数额的 50%。

第三章 监督管理

第十条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未申请划转维修资金的，维修资金由住建部门代为集中管理，所需工作经费列入同级财政预算。

第十一条 住建部门原则上应当委托所在地一家商业银行，依法签订委托管理合同，作为本行政区域内维修资金的专户管理银行（以下简称专户管理银行），并在专户管理银行开立维修资金专户，委托的专户管理银行应当相对固定。开立维修资金专户，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。

第十二条 维修资金管理及使用鼓励实行工程造价审核、招标代理、工程监理等第三方服务制度。

预算费用超过 5 万元的，鼓励委托第三方机构进行审价、

招标代理、工程监理等。因购买第三方服务产生的费用可以计入本次维修资金支出。

第十三条 专户管理银行应当按照委托管理合同约定，负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项，并建立维修资金第三方机构库，择优选择一批具备资质的审计、审价、招标代理和监理等专业机构，提供第三方服务。

第十四条 维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的施工单位、物业服务企业账户，或者业主委员会指定的账户；用于支付第三方机构费用的维修资金只能支付到其对公账户中。

第十五条 维修资金自存入银行专户之日起按银行活期利率计息，并结息到户，利息转入维修资金滚存使用。

住建部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以依法对维修资金进行增值运作，增值方式仅限于组合存款和购买一级市场新发行的国债，不得用于其他投资。

第十六条 业主大会需要划转维修资金进行自管的，应当由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，同时制定维修资金管理规约，并将表决结果及维修资金管理规约向业主公示 30 日以上。

业主大会划转维修资金进行自管的具体办法由县级住建

部门制定。

第十七条 维修资金专用票据的管理和使用，应当按照省级财政部门有关规定执行。

第十八条 代管的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。维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门的有关规定执行。

第十九条 专户管理银行应当每年至少一次向住建部门发送维修资金对账单。

专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主委员会、业主、公有住房售房单位对相应账户中维修资金归集和支出情况以及增值收益、账面余额的查询。

第二十条 业主交存的维修资金属于业主所有。房屋所有权转移时，该维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时转让。

第二十一条 房屋灭失的，维修资金余额返还业主。业主可持身份证明、不动产权证注销证明等材料，到县级住建部门办理账户注销手续并提取分户账余额。

第四章 使用

第二十二条 维修资金应当专项用于建筑区划内共用部位、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。维修资金使用需由分摊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。

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等承担的共用部位、共用设施设备的维修和更新、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）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的共用部位、共用设施设备的维修、养护费用；

（四）应当由当事人承担的因人为损坏的共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

第二十三条 使用维修资金应当按照“谁受益、谁承担”的原则分摊：

（一）属全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属部分业主共有的共用部位、共用设施设备，由该部分业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）未出售的房屋，由建设单位按照未出售房屋部分的建筑面积的比例承担；

（四）建设单位享有收益权的车位、车库，其共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，由建设单位按照其享有收益权的车位、车库建筑面积的比例分摊。

分户账维修资金余额不足以支付所分摊的费用的，应当由该业主补足差额部分。

第二十四条 代管的维修资金需要使用的，按照下列程序办理：

（一）使用申请人根据维修和更新、改造项目实际情况提出使用方案，详细说明申请使用原因、施工计划、施工范围、费用预算、付款方式、分摊列支范围及明细、第三方专业机构审价报告等内容，并向分摊列支范围内的业主公示5日以上。使用申请人可先行向县级住建部门提供分摊列支范围及费用预算等，由县级住建部门协助拟定分摊明细；

（二）使用方案公示期满，由业主委员会、物业服务企业、街道办事处、乡镇人民政府或者社区组织分摊列支范围内的业主进行表决，表决结果符合本办法第二十二条第一款规定的，向业主公告；

（三）使用申请人持使用方案及其公示情况、施工合同、表决结果及其公示情况等材料报县级住建部门备案；

（四）县级住建部门应当自受理备案之日起3个工作日内，按照不得高于使用方案确定总金额的50%拨付预算资金；

（五）工程竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示5日以上，公示期满后使用申请人持工程验收、决算、发票等材料向县级住建部门提出结算资金拨付申请；

（六）材料齐全的，县级住建部门应当在5个工作日内拨付结算资金。

第二十五条 发生危及房屋使用安全 and 人身财产安全以及严重影响业主正常生活的紧急情况，需要立即使用维修资金的，由使用申请人按照本办法第二十四条第（一）项规定的详

细说明内容提出使用方案，报经所在地街道办事处、乡镇人民政府或者社区核实后，将维修资金应急使用情况向相关业主公告并同步组织应急抢修，按照本办法第二十四条第（四）项到第（六）项规定拨付预算资金及结算资金。

本条规定的紧急情况包括以下情形：

- （一）电梯故障危及人身安全或者严重影响业主生活的；
- （二）消防设施设备故障；
- （三）楼体外立面、屋檐存在脱落危险，危及人身财产安全的；
- （四）屋面、外墙渗漏；
- （五）给排水管道堵塞、爆裂，或者供水设备故障；
- （六）供配电设施设备故障造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；
- （七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

涉及电梯、消防设施维修和更新、改造的，使用申请人应当书面报告市场监管部门或者消防救援机构，市场监管部门或者消防救援机构应当依法立即出具书面核实意见。

发生紧急情况后，业主委员会、相关业主或者物业服务企业未按规定组织实施维修和更新、改造的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织代修，支出费用从相关业主维修资金分户账中列支。

组织代修的单位应当将维修和更新、改造事项向业主公告，并向住建部门提出使用方案，住建部门应当按照本办法第二十四条第（四）项到第（六）项规定拨付预算资金及结算资

金。工程竣工后，组织代修的单位应当会同相关业主组织验收，并将验收和费用决算情况向业主公告。

第二十六条 使用申请人在申请维修资金过程中，不得将已拨付的维修资金挪作共用部位、共用设施设备维修和更新、改造之外的其他用途，不得虚列工程项目或者虚增工程量，不得将已拨付的维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目。

使用申请人应当对备案资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

县级住建部门应当对备案资料是否齐备、内容填报是否规范进行审核。

第五章 附 则

第二十七条 本办法由州级住建、财政部门共同解释。

第二十八条 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。

抄送：人民银行黔东南州中心支行，黔东南银监分局；
各商业银行。

黔东南州住房和城乡建设局办公室

2020 年 12 月 2 日印发
