

启东市住宅专项维修资金管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强我市住宅专项维修资金管理，促进其保值增值，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《江苏省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》、《南通市住宅物业管理条例》等规定，制订本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的交存、使用、管理和监督适用本细则。

本细则所称维修资金，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。

本细则所称更新改造资金，是指专项用于电梯、消防等设施设备保修期满后的更新和改造资金，纳入维修资金管理。

第三条 本细则所称住宅共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同，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。

第四条 本细则所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同，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、安保设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、落水管、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、物业管理用房等。

第五条 启东市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）负责对全市维修资金的统一归集和对维修资金交存、使用实施监督管理。

各区镇（街道）政府（管委会、办事处）按照规定的职责分工，负责做好维修资金管理相关指导、协调和监督工作。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照规定交存维修资金：

（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。

第七条 交存标准

（一）首期维修资金：1. 多层住宅（含公寓、别墅）50元/平方米，高层住宅（含中高层、带电梯的多层）80元/平方米；2. 非住宅80元/平方米；3. 地下空间（地下室、半地下室、车位、车库等）80元/平方米；

（二）更新改造资金：1. 多层住宅（配电梯）：10元/平方米；2. 高层住宅（含中高层）、与住宅有共用电梯的非住宅：18元/平方米。2013年5月1日以后受让土地所建住宅项目按以上标准交存更新改造资金；

（三）维修资金和更新改造资金应按最终测绘报告建筑面积为基数交存。

根据本地区情况，市住建局会同市财政局适时调整维修资金交存标准并及时公布。

第八条 交存方式

（一）新建住宅项目，在办理房屋综合竣工验收之前，由开发建设单位代业主交存首期维修资金，并提供设账分户等资料；业主在办理房屋交付、过户手续时与开发建设单位一次性结算。该资金由业主承担，归业主所有；

（二）新建住宅项目配置电梯的，在办理房屋综合竣工验收之前，由建设单位交存更新改造资金，并提供专项分账等资料。该资金由开发建设单位承担，归业主所有。

第九条 建设单位在申请不动产初始登记时应当根据登记机构的要求出具维修资金交存凭证，没有交足的不得办理不动产初始登记。

第十条 维修资金收取统一使用由省级财政部门监制的住宅专项维修资金专用票据。建设单位应当凭省财政厅统一监制专用票据，向业主收回已代交的维修资金，不得凭专用票据以外的其它票据向业主收取。保修期届满后出售（或安置的）住宅，建设单位应当按照账户余额收回已代交的维修资金。

第十一条 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，续交的具体方案由业主大会决定；未

成立业主大会的，应当按同期同类商品住宅首期交存标准续交。

第十二条 除业主交存维修资金外，住宅小区业主大会可根据实际情况设立小区统筹维修资金。统筹维修资金主要用于住宅小区内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主的维修。统筹维修资金可由下列渠道筹集：

（一）利用业主共用部位、共用或共有设施经营所得收益的 70%，但业主大会另有约定的，从其约定；

（二）维修资金增值（孳息）部分支付业主房屋分户账滚存剩余的资金；

（三）共用设施设备报废回收的残值；

（四）人民防空工程平战结合提取的资金；

（五）其它应当计入小区统筹维修资金的资金。

第三章 管理

第十三条 维修资金实行“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则，任何单位和个人不得挪作他用。

第十四条 业主大会成立前，住宅专项维修资金由市住建局代管；业主大会成立后，可以决定自行管理，也可以决定继续由市住建局代管，决定自行管理的，业主委员会应当按照国家和省相关规定，建立规范的财务管理制度，接受监督。

第十五条 市住建局可以通过竞争方式择优选择商业银行作为房屋维修资金的管理银行。

维修资金以物业管理区域为单位设账，按房屋户号（幢、单元、列）设立分户账；未划定物业管理区域的以公安门牌设账，按房屋户号（幢、单元、列）设立分户账。

更新改造资金，以物业管理区域为单位设账，核算到幢。

第十六条 代管单位应当加快信息化建设，建立健全涵盖交存、使用、查询等内容的维修资金监管系统，实现信息互通，公开透明，提高管理效率，接受监督。

第十七条 对于代管维修资金，代管单位定期进行增值分配。交存不满一年的按分配日活期利率及积数计算增值额；交存满一年的按不低于分配日一年期定期利率及积数计算增值额；增值额计入各分户滚存使用。

第十八条 维修资金管理部门必要管理费用由财政部门予以保障。

第十九条 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。该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋转移。

第二十条 房屋灭失后，业主持注销房屋所有权证的证明、业主身份证明等材料，向维修资金管理部门申请提取其账户内的剩余维修资金，并办理注销手续。

第四章 使用

第二十一条 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。

地下空间（地下室、半地下室、车库、车位等）的维修资金，专项用于地下空间（地下室、半地下室、车库、车位等）及其专用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

第二十二条 维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十三条 维修资金使用，以修缮涉及范围内产权人所拥有的专有部分占修缮涉及范围内建筑物总面积的比例进行分摊：

（一）物业管理区域内楼房外共用部位、共用设施设备的住宅专项维修资金支出，由修缮涉及范围内全体产权人按照其所拥有的专有部分占修缮涉及范围内建筑物总面积的比例分摊。

（二）单幢楼房的共用部位、共用设施设备的住宅专项维修资金支出，由该幢楼房内全体产权人按照其所拥有的专有部分占该幢楼房总面积的比例分摊。

（三）专属于一个单元（层）的共用部位、共用设施设备的住宅专项维修资金支出，由该单元（层）内全体产权人按照其所拥有的专有部分占该单元（层）总建筑面积的比例分摊。

（四）专属于一个单元内单侧立厅共用部位、共用设施设备的住宅专项维修资金支出，由该单元内该侧立厅全体产权人按照其所拥有的专有部分占该单元该侧立厅总建筑面积的比例分摊。

（五）地下空间（地下室、半地下室、车位、车库等）需使用维修资金的，由地下空间的业主按各自拥有物业建筑

面积的比例分摊。

第二十四条 部分业主未交存维修资金或者续筹不足的，在发生应当分摊维修费用时，由维修涉及范围内相关业主按照各自拥有房屋建筑面积以自筹资金分摊承担。

第二十五条 业主大会决定或者维修涉及范围内相关业主另有约定的，从其约定。

第二十六条 需要使用维修资金的，由物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）、社区居委会或者使用分摊范围内的相关业主作为申请人。业主作为申请人的，可以委托物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）或社区居委会办理相关手续。

第二十七条 申请使用维修资金一般按照下列程序办理：

（一）申请人提出申请，制定初步维修方案和费用预算，并公示七天，接受业主监督。

（二）代管单位、区镇、街道（社区）根据维修资金使用方案会同业主委员会现场查看后提出审议意见。

（三）维修资金使用方案经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，应当经参与表决专有部分面积过半数以上的业主且参与表决人数过半数以上的业主讨论并签字同意通过。

（四）申请人将相关材料一并报代管单位备案。

（五）申请人根据代管单位发出的维修通知，按维修资金使用方案组织施工。

（六）工程结束后，由相关业主代表、业主委员会、物业服务企业、社区居委会、代管单位进行竣工验收并出具书

面证明。工程保修期满后，由物业服务企业负责日常维修保养。

（七）申请人持相关材料向代管单位提出维修资金使用审核申请。代管单位核实现场实际发生的工程量，对工程使用金额进行审核，形成决算金额。

（八）申请人将决算结果向全体产权人公示。第三方审计机构进行工程决算审计的，审计结果应当一并进行公示。

（九）公示期满后，申请人持相关材料到代管单位办理备案手续。备案后，将住宅专项维修资金支出额按照规定具体分摊，计入相关产权人住宅专项维修资金账户。专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至施工企业。

发生的审计、监理等费用从住宅专项维修资金中列支。

第二十八条 发生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造，可启用应急使用流程，申请使用维修资金：

（一）屋面防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯故障危及人身安全的；

（三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；

（四）楼体单侧外立面有脱落危险的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（六）危及房屋安全的其他情形。

应急维修的项目，可以由专业机构出具鉴证文件进行认定，没有专业机构出具认定文件的，应当经所在区物业管理行政主管部门进行确认。

申请人应当在相关物业区域内公示维修资金应急使用情况，公示期不少于7天。

第二十九条 维修资金使用的项目，须经专业工程造价咨询机构对维修决算费用进行审计，审计费用在维修资金中列支。

第三十条 单项维修和更新、改造金额五万元（含）以上的项目，申请人须向代管单位办理维修资金使用事前备案管理，并通过竞争的形式选择维修队伍。

第三十一条 单项维修和更新、改造金额二十万（含）以上的项目，申请人应委托具有相应资质的工程监理单位对工程实施监理，监理费用在维修资金中列支。

第三十二条 提出维修资金使用申请的，申请人应当提交下列材料：

- （一）维修资金使用事前申请表；
- （二）维修资金使用公示原件及公示影像资料2张（远、近照各一张）；
- （三）维修资金使用申请使用业主确认书；
- （四）承诺书；
- （五）维修工程方案、预算书；
- （六）维修合同书；
- （七）维修工程已超出保修期的证明材料；
- （八）相关设施设备维保合同；
- （九）竣工验收单；
- （十）维修资金使用审核表、审计报告；

(十一)维修资金决算公示原件及公示影像资料 2 张(远、近照各一张)；

(十二) 需要提供的其他材料。

第三十三条 按照本细则第二十八条提出应急使用维修资金申请的，申请人须提交第三十二条所规定的第一、二、五、六、七、八、九、十、十一项以及专业机构的证明材料。

第三十四条 通过维修资金使用审核后，申请人向代管单位申请维修资金付款结算时，须提交维修发票。

第三十五条 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) 应当由责任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) 经营性设施设备以及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；

(五) 业主专有部位、专有设施设备的维修和更新、改造费用；

(六) 其他不应当列支的情形。

第五章 监督管理

第三十六条 建设单位或者物业服务企业已代为收取的

维修资金的，应当及时进行清理，统一交至代管单位指定的专户储存。

第三十七条 业主、业主委员会可以向代管单位查询下列情况：

- （一）维修资金交存、使用、增值收益和结存情况；
- （二）发生列支的项目、费用和分摊情况；
- （三）其他有关维修资金使用和管理的情况。

代管单位应当接受业主、业主委员会的查询。业主、业主委员会对查询的情况有异议的，可以要求复核。

第三十八条 业主对分摊、承担维修费用有分歧的，应当依法通过协商、调解、仲裁、诉讼等方式解决。

第三十九条 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。代管单位3年内委托政府专项审计不得少于一次，并公布审计报告，接受社会监督。对违反本细则相关规定的单位和个人，将按《财政违法行为处罚条例》等国家有关规定追究责任。

第四十条 维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门有关规定执行。

第四十一条 维修资金使用实行工程审计和使用程序审核。维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责，隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

第六章 附 则

第四十二条 非住宅物业实施维修资金专项管理的，参照本细则执行。

第四十三条 本细则由启东市住房和城乡建设局负责解释。

第四十四条 本办法自 2024 年 5 月 1 日起实施，有效期至 2029 年 4 月 30 日。《启东市住宅专项维修资金管理办法》（启政规〔2013〕6 号）同时废止。本细则实施之日前已竣工验收的住宅项目按原规定执行。

启东市住房和城乡建设局

2024 年 3 月 4 日