

白银市人民政府办公室文件

市政办发〔2021〕108号

白银市人民政府办公室 关于印发《白银市住宅专项维修资金 管理办法》的通知

各县、区人民政府，市政府各部门，市属各企事业单位，中央、省在银有关单位：

《白银市住宅专项维修资金管理办法》已经2021年10月14日市政府第67次常务会议审定，现印发给你们，请结合实际遵照执行。

白银市人民政府办公室

2021年11月4日

（此件公开发布）

白银市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权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《甘肃省物业管理办法》《住宅专项维修资金管理办法》《甘肃省住宅专项维修资金管理办法》等法律和行政法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称住宅专项维修资金（以下简称维修资金），是指业主或公有售房单位交存的，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满以后的维修、更新和改造的资金。

本办法所称业主是指房屋所有权人。

第三条 本市行政区域内住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

第四条 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分，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

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、绿地、道路、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。

第五条 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。

第六条 业主交存的维修资金属于业主所有。从公有住宅售房款中提取的维修资金属于公有住宅售房单位所有。

第七条 市级房地产主管部门会同市级财政主管部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

第二章 交 存

第八条 下列物业的业主应当按照本办法规定交存维修资金：

（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。

第九条 住宅业主、非住宅业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金。首期维修资金的交存标准为：

（一）住宅（不带电梯）、非住宅（不带电梯）为 70 元/

平方米；

(二) 高层及多层住宅（带电梯）、非住宅（带电梯）为 100 元/平方米。

本办法实施前已取得预售许可的项目、不需办理预售许可但已交付使用的项目，按原标准交存。

第十条 出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

(一) 业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为购房当年房改成本价的 2%。

(二) 售房单位按照多层住宅（不带电梯）售房款的 20%、高层及多层住宅（带电梯）售房款的 30%，从售房款中一次性提取维修资金。

第十一条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30%时，应当及时续交。

续交和未归集维修资金的住宅小区，其维修资金的收缴，成立业主委员会的，由业主委员会委托相应的物业服务企业代收归集；尚未成立业主委员会的，由各县（区）房地产主管部门会同街道（乡镇）召集业主共同决定，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，同时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后，按现行标准交存。

第十二条 业主大会成立前，各级房地产主管部门应当委

托所在地的 2-3 家商业银行，作为本行政区域内维修资金的专户存储管理银行。

房地产主管部门设立维修资金管理系统，开立维修资金管理账户，应当以物业管理区域为单位设帐，按房屋户门号设分户帐；未划定物业管理区域的，以幢为单位设帐，按房屋户门号设分户帐。

第十三条 实行网签备案的项目，在网签备案前由建设单位代为足额缴纳维修资金，将首期维修资金存入房地产主管部门设立的维修资金专户。

不实行网签备案的项目，由建设单位督促业主在办理房屋入住手续前，将首期维修资金存入房地产主管部门设立的维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期维修资金存入公有住房维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房维修资金专户。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维修资金专户。

第十四条 业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。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。

(二) 业主委员会应当通知所在地市、县(区)住房和城乡建设主管部门;涉及已售公有住房的,应当通知负责管理公有住房维修资金的部门。

(三) 市、县(区)住房和城乡建设主管部门或者负责管理公有住房维修资金的部门应当在收到通知之日起30日内,通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的维修资金账面余额划转至业主大会开立的维修资金账户,并将有关账目等移交业主委员会。

第十五条 业主交纳维修资金时,需要提供购房合同、购房发票和身份证原件。未按本办法规定交存首期维修资金的,不动产登记部门不予办理房屋所有权登记手续。

第十六条 未交存维修资金的住宅及自管公有住房,由相关业主及公有住房出售单位自行负责维修。

第十七条 本办法实施前,已按原有政策收取的首期维修资金不再实施补收。

第三章 使用

第十八条 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、更新和改造,不得挪作他用。

第十九条 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）住宅之间或者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住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修、更新和改造费用。

第二十二条 需要使用维修资金的，按照以下程序办理：

（一）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；

（二）由维修资金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，同时应

当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；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地房地产主管部门申请列支；

（五）房地产主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

第二十三条 发生消防设施故障、楼体外立面存在脱落危险等危及房屋使用和人身财产安全紧急情况，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，按照本办法第二十二条第四项、第五项、第六项的规定列支维修资金。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，县（区）房地产主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房维修资金中列支。

第二十四条 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、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担小区内的供水、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。

第二十五条 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购买国债。

利用维修资金购买国债，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。

利用业主交存的维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止利用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。

第二十六条 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

(一) 维修资金的活期存储利息；

(二) 利用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产生的收益，在扣除合理成本之后，属于业主共有，但有约定的，按其约定；

(四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第二十七条 因不可抗拒外力或其他原因致使房屋灭失的，经房地产主管部门调查确认办理灭失登记后，应将住户个人帐户结余的维修资金全额退还。

第四章 监督管理

第二十八条 房屋所有权转让、抵押时，转让、抵押人未缴纳该房屋维修资金或者其分户账内的维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当在办理房屋所有权转让、抵押手续前按照规定补交、续交。

房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户帐中结余的维修资金随房屋所有权同时转移。

受让人应当持维修资金过户的有关证明、房屋权属证书、身份证等到房地产主管部门办理分户帐更名手续。

第二十九条 房屋灭失的，按照以下规定返还维修资金：

- （一）房屋分户帐中结余的维修资金返还业主；
- （二）售房单位交存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。

第三十条 房地产主管部门及业主委员会，应当在每年年底与专户管理银行核对维修资金账目，并向业主、公有住房售

房单位公布下列情况：

（一）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帐中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关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。

第三十一条 专户管理银行应当在每月向房地产主管部门或业主委员会发送维修资金对帐单。

房地产主管部门或业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。无异议的，向业主、公有住房售房单位公布对帐情况。房地产主管部门应当建立维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户帐中维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

财政主管部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条 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。

第三十五条 对于违反本办法规定的单位和个人，按照有关法律、法规和《住宅专项维修资金管理办法》的规定处理。

第五章 附 则

第三十六条 本办法由白银市人民政府负责解释。

第三十七条 本办法有效期限为5年，有效期满自行失效。

第三十八条 本办法自公布之日起施行，2013年11月12日白银市人民政府办公室发布的《白银市维修资金管理办法》（市政办发〔2013〕228号文件）同时废止。