

淮安市住宅专项维修资金管理办法

（征求意见稿）

第一条 为加强住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部分、共用设施设备的维修和正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 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。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部分和共用设施设备保修期满后维修、更新和改造的资金。

本办法所称住宅共用部分，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卖合同，由住宅业主或者住宅业主和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、监控安防设施、无障碍设施、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。

第四条 市住房和城乡建设部门会同市财政部门负责全市

住宅专项维修资金的指导和监督工作。

各县区（园区）住房和城乡建设部门会同同级财政部门，指导和监督本行政区域内维修资金交存、使用、管理等工作。

审计、自然资源和规划、市场监督管理、公安、消防救援等部门和机构，应当按照各自职责做好住宅专项维修资金管理的相关工作。

街道办事处、镇人民政府协助代管部门做好辖区内住宅专项维修资金管理相关工作。

第五条 业主大会成立前，县区（园区）人民政府（管委会）住房和城乡建设部门是维修资金的代管部门（以下简称代管部门）。

代管部门应当依法履行资金归集、审核拨付、核算、账户管理、保值增值、信息公示等代管职责。

第六条 代管部门应当通过公平竞争的方式依法选择开立维修资金的专户管理银行。

维修资金管理实行专户存储、分账核算，一个物业管理区域除按照国家有关规定设账、分户账以外，还应当设立用于电梯、消防等设施设备更新改造的专项分账（简称设施设备分账）。

维修资金可以设立维修资金统筹分账，经业主共同决定，资金可以由维修资金的存储利息增值部分、利用业主共用部位和共用或者共有设施经营所得收益、共用设施设备报废回收的残值、人民防空工程平战结合提取的资金等渠道筹集，并及时交存至统

筹分账。代管部门应当给予必要的指导。

第七条 住宅、住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与住宅小区内单幢住宅结构相连的非住宅的业主，应当按照规定交存住宅专项维修资金。

一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的住宅，分为两个以上独立产权的住宅的，应当在首次产权转移登记时，将首期维修资金存入专户。

第八条 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住宅专项维修资金。首期住宅专项维修资金每平方米建筑面积交存的数额根据当地住宅建筑安装工程每平方米造价的百分之五至百分之八确定。每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额由住房和城乡建设部门公布并适时调整。

第九条 物业配置电梯的，建设单位应当在办理建设工程竣工验收备案手续前，按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金，专项用于电梯、消防等设施设备的更新和改造。该资金归业主所有，纳入住宅物业管理区域住宅专项维修资金管理。

第十条 住宅物业管理区域内的业主，应当在办理物业入住手续时或者不动产登记前，交存首期住宅专项维修资金，交房时实测面积低于销售面积的，按实测面积结算。

已竣工验收并达到交付条件，已售出但尚未交付业主以及属于建设单位所有的物业，建设单位在办理建设工程竣工验收备案手续前，应当将首期住宅专项维修资金交存至住宅专项维修资金

专户，建设工程竣工验收备案管理机构在备案时核验交存凭证。建设单位已交存住宅专项维修资金的，可以在物业售出或者交付时向业主收取，并出具住宅专项维修资金专用票据。

第十一条 业主住宅专项维修资金分户账资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当按照国家和省有关规定以及业主大会决定的续交方案及时续交。住宅专项维修资金代管机构或者业主委员会应当及时告知。

业主未交存首期住宅专项维修资金或未按续交方案交存住宅专项维修资金的，业主委员会、物业管理委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第十二条 住宅专项维修资金自存入银行专户之日起计息，当年度交存的，按照银行活期基准利率结息；上年度结转的，按照银行一年期定期存款基准利率结息，利息记入相应分户账。

业主委员会可以向代管部门提出申请，将不低于住宅专项维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款，代管部门应当自收到申请之日起5个工作日内予以办理。

代管部门应当按照国家和省有关规定履行住宅专项维修资金保值增值的责任。

第十三条 业主委员会、物业管理委员会可以拟定物业管理区域年度住宅专项维修资金使用计划，经业主依法表决通过后执行。

第十四条 住宅共用部分、共用设施设备发生下列危及房屋

安全和人身财产安全紧急情况之一的，应当实施应急维修、更新和改造：

- （一）外墙、屋面渗漏的；
- （二）电梯发生故障的；
- （三）公共护（围）栏破损严重的；
- （四）楼顶、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的；
- （六）二次供水水泵运行中断的（专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外）；
- （七）消防设施出现功能障碍，存在重大火灾隐患的；
- （八）需要实施应急维修、更新和改造的其他紧急情形。

前款所列情形需要立即进行应急维修、更新和改造的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用住宅专项维修资金，提出应急处置方案，经监管部门复核后进行应急处置。

第十五条 住宅区和其他共用建筑消防设施存在火灾隐患，需要立即进行维修、更新、改造的，可以按照应急程序申请使用维修资金。

第十六条 申请维修资金使用，申请人应当提交使用申请表、使用方案、业主征询意见表、申报材料公示照片等资料。使用方案包括拟维修和更新、改造的项目、现场照片、费用预算、列支范围等。涉及消防、监控、电梯设施设备维修的，分别需要提交消防救援部门、公安机关、特种设备检验检测机构出具的相

关意见。

住宅专项维修资金使用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过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。业主表决可以采用书面征求意见、电子投票等形式。应急维修使用按照有关规定执行。

第十七条 代管部门应当在5个工作日内对申请人提交的资料进行审核，资料齐全的，应当将维修预算以及业主分摊等情况在物业管理区域内显著位置进行公示，维修的公示时间不少于5日，但应急维修公示时间不少于3日。

第十八条 维修工程竣工后，申请人应当提交资金拨付申请表、维修合同、竣工验收资料、审计报告等，向代管部门申请拨付维修资金。

第十九条 代管部门应当在5个工作日内对申请人提交的资料进行审核。资料齐全的，应当将维修费用总额以及业主分摊等情况在物业管理区域内显著位置进行公示，公示时间不少于7日，但应急维修的公示时间不少于15日。

第二十条 住宅专项维修资金使用分摊方式有约定的，按照约定执行；没有约定或者约定不明确的，按照下列规定分摊：

（一）属于全体业主的共用部分、共用设施设备，由全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（二）单幢房屋内全体业主的共用部分、共用设施设备，由

该幢房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（三）一个单元内全体业主的共用部分、共用设施设备，由该单元内的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（四）一个单元内一侧房屋业主的共用部分、共用设施设备，由该侧房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊。

第二十一条 未成立业主大会的，代管部门应当每年至少一次将物业管理区域内业主分户账维修资金情况在物业管理区域公开。

业主大会、业主委员会成立时，代管部门应当将物业管理区域内业主分户账以及统筹分账资金情况书面告知业主大会、业主委员会。

代管部门、专户管理银行应当为业主、公有住房售房单位对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额查询提供便利。

第二十二条 维修、更新和改造费用包括维修工程费用、消防检测、招标代理、造价咨询、设计、监理、审计等费用，该费用可以从住宅专项维修资金账户列支。

申请人应当对申请资料的真实性、合法性负责，在实施过程中，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量，不得擅自增项和扩大范围。

住宅专项维修资金不能足额列支相关费用时，由住宅专项维修资金使用申请人自行筹集经费解决。

第二十三条 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分、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分、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分、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十四条 住宅专项维修资金使用申请人负责维修工程的组织实施。

参与维修工程的设计、造价咨询、招标代理、施工、监理、审计等单位按照法律法规和相关规定履行职责。

维修工程竣工后，申请人应当组织业主、施工单位等参建单位进行工程验收，出具书面验收意见。

第二十五条 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情况，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。

房屋所有权转让时，房产交易管理部门应当核验维修资金交存情况，未交存维修资金的，业主应当在办理存量房网签备案前按照规定补交。

第二十六条 房屋灭失的，业主应当持权利注销证明、房屋征收补偿协议等资料至代管部门办理住宅专项维修资金账户注

销手续。分户账中住宅专项维修资金余额返还业主。

第二十七条 代管部门应当加快信息化建设,建立健全涵盖交存、使用、查询、风险预警等内容的资金管理系统。

鼓励和支持业主通过代管部门建立的信息化系统参与维修资金使用、续筹等事项的投票表决。

第二十八条 代管部门应当建立健全维修资金年度报告、投诉登记及信息公开等制度,推进维修资金管理的标准化、规范化。

第二十九条 维修资金管理和使用,应当依法接受审计部门的审计监督。代管部门应当接受审计部门的审计监督或者委托第三方服务机构进行审计,三年内不得少于一次。

第三十条 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。

第三十一条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理,应当按照财政部门有关规定执行,并接受财政部门的监督检查。

第三十二条 已售公有住房住宅专项维修资金的管理按照有关规定执行。

第三十三条 本办法自 X 年 X 月 X 日起施行,有效期至 X 年 X 月 X 日。

