

WDDR-2020-0010012

文登市人民政府
关于印发《文登市住宅专项维修资金管理办法》
的通知

文政发〔2010〕32号

各镇人民政府，各街道办事处，开发区、南海新区、埠口港管委，市政府各部门、单位：

《文登市住宅专项维修资金管理办法》已经市政府十六届四十七次常务会议研究通过，现予发布施行。

二〇一〇年十二月二十七日

文登市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强对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，维护业主的合法权益，根据《住宅专项维修资金管理办法》、《山东省住宅专项维修资金管理办法》、《威海市区住宅专项维修资金管理办法》及《文登市物业管理办法》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的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。

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。

第四条 住宅专项维修资金坚持专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房保障房产管理部门负责住宅专项维修资金的收缴、管理和使用，保证资金安全、使用便利。

市财政部门负责指导和监督住宅专项维修资金财务管理等方面的工作。

第二章 交 存

第六条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅、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交存标准为本地住宅建筑安装工程每平方米造价的 6%，即七层（含七层）以下的单幢物业每平方米建筑面积 50 元，八层（含八层）以上的单幢物业每平方米建筑面积 70 元。

市住房保障房产管理部门和市财政部门应当根据我市实际情况，对首期交存的住宅专项维修资金标准适时调整。

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当地房改成本价的 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。

本办法施行前已出售的公有住房，业主按照当时房改成本价的 2%补交；公有住房售后转让时，业主按照商品住宅交存标准交存住宅专项维修资金。售房单位未提取的，业主按照商品住宅交存标准交存住宅专项维修资金。

第九条 业主交存的住宅专项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，并按原管理渠道管理。

第十条 业主大会成立前，业主交存的住宅专项维修资金，由市住房保障房产管理部门代为统一管理。

市住房保障房产管理部门和财政部门应当按规定委托本市一家商业银行作为住宅专项维修资金的专户管理银行，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，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 业主应当在办理房屋产权登记前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

本办法实施前未办理初始登记的商品住宅，开发建设单位应予代收代缴，未按规定代收、代缴住宅专项维修资金的，产权登记部门不给予办理初始产权登记。

开发建设单位与买受人订立商品房买卖合同时，应当约定首期住宅专项维修资金交存事项。业主未按规定交付首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付买受人。

第十二条 本办法实施前已办理入住但未交存住宅专项维修资金的业主，自本办法实施后，七层（含七层）以下的单幢物业按每月每平方米建筑面积 0.15 元、八层（含八层）以上的单幢物业按每月每平方米建筑面积 0.20 元的标准交存住宅专项维修资金。业主所交住宅专项维修资金可由物业服务企业、居民委员会或者其他物业管理单位代收代交，每季度或每年交存一次。业主也可按本办法规定的标准，一次性交存住宅专项维修资金。

业主分户账面住宅专项维修资金余额达到当期首期交存额时，可暂停交存。

第十三条 本办法实施前已由开发建设单位或物业服务企业代收的住宅专项维修资金，代收单位应当于本办法实施后一个月内，按规定程序将代收资金及其利息交存到住宅专项维修资金专户。

第十四条 业主大会成立后，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的三分之二以上的业主同意，可由业主大会授权业主委员会负责住宅专项维修资

金的日常管理。业主交存的住宅专项维修资金按照下列规定划转：

（一）业主大会应当将市住房保障房产管理部门委托的商业银行作为专户管理银行，开立住宅专项维修资金专户，以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

（二）业主委员会应当持业主大会决定及书面报告通知并报市住房保障房产管理部门备案。

（三）对于符合移交条件的，市住房保障房产管理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住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目移交业主委员会。

第十五条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受市住房保障房产管理部门和财政部门的监管。

第十六条 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市住房保障房产管理部门会同市财政部门共同制定。

第十七条 收取住宅专项维修资金的单位应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第三章 使 用

第十八条 住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、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。

第十九条 住宅专项维修资金的使用应当坚持方便快捷、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，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售房单位应当按照尚未售出物业的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条 业主大会成立前，需要使用住宅专项维修资金的，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。提出的使用建议应当在所涉及业主的公共活动区域予以公示。

（二）住宅专项维修资金列支范围由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讨论通过使用建议。

（三）物业服务企业组织实施使用方案。

（四）物业服务企业向市住房保障房产管理部门提出申请，经审核符合条件的，按工程进度定向分期划转住宅专项维修资金。

（五）工程竣工验收合格后，物业服务企业到市住房保障房产管理部门办理住宅专项维修资金结算手续。

没有物业服务企业的，由居民委员会、其他物业管理单位或相关业主提出使用建议、申请并组织实施。

动用公有住房住宅专项维修资金的，向市财政部门提出申请和办理结算手续。

第二十三条 业主大会成立后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，业主委员会在物业区域内公示使用方案，并组织业主大会表决通过。

（二）物业服务企业或者经业主大会同意的专业维修单位，向业主委员会提出列支住宅专项维修资金计划，经业主委员会依据使用方案审核同意，由市住房保障房产管理部门监管使用：

1.住宅专项维修资金未划转业主大会管理的，由市住房保障房产管理部门按工程进度定向分期划转住宅专项维修资金。

2.住宅专项维修资金划转业主大会管理的，由市住房保障房产管理部门依照业主委员会的申请通知专户管理银行定向分期划转住宅专项维修资金。

3.工程竣工验收合格后，业主委员会或者业主委员会委托的物业服务单位到市住房保障房产管理部门办理住宅专项维修资金结算手续。

动用公有住房住宅专项维修资金的，向市财政部门提出申请和办理结算手续。

第二十四条 发生危及房屋安全、电梯停运等紧急情况，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，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）尚未成立业主大会的，按照本办法第二十二条第（四）项、第（五）项的规定办理；

（二）成立业主大会的，按照本办法第二十三条第（二）项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，市住房保障房产管理部门可以组织代修，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 物业服务企业或者相关单位可以采取公开招标或者邀请招标等方式选择专业施工企业，并与中标的施工企业签订工程施工合同。

第二十六条 相关业主、业主委员会或者社区居民委员会可以委托物业服务企业或者相关单位聘请专业监理、鉴定单位对维修和更新、改造工程实施质量监理及鉴定，费用计入维修和更新、改造成本。

相关业主、业主委员会或者社区居民委员会以及公有住房售房单位可以委托专业中介机构对工程造价进行审核，费用计入维修和更新、改造成本。

第二十七条 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、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第四章 监督管理

第二十八条 市住房保障房产管理部门、业主委员会和负责管理公有住房专项维修资金的部门，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、增值收益和结存的余额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）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。

第二十九条 专户管理银行应当每年至少一次向市住房保障房产管理部门、业主委员会和负责管理公有住房专项维修资金的部门发送住宅专项维修资金对账单。

市住房保障房产管理部门、业主委员会和负责管理公有住房专项维修资金的部门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。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业

主、负责管理公有住房专项维修资金的部门对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十条 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将住宅专项维修资金用于购买一级市场新发行的国债，并持有到期，确保资金的安全和保值增值。

利用业主交存的住宅专项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。

除本办法规定的使用范围外，不得利用住宅专项维修资金从事国债回购、证券、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。

第三十一条 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、共用设施设备经营所得收益，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；
- （五）罚款收入。

第三十二条 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。

第三十三条 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结余返还售房单位；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。

第三十四条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行国家和省财政部门有关规定。

第三十五条 住宅专项维修资金的管理和使用，依法接受审计部门的审计监督。

第三十六条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照市财政部门的有关规定执行，并接受市财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第三十七条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由市住房保障房产管理部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额 2 倍以下的罚款；构成犯罪的，依

法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

市住房保障房产管理部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级管理部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十八条 公有住房售房单位未按本办法规定交存住宅专项维修资金或者分摊维修和更新、改造费用的，由市住房保障房产管理部门会同市财政部门责令限期改正。

第三十九条 开发建设单位违反规定，将未交存首期住宅专项维修资金的房屋交付买受人的，由市住房保障房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按规定分摊维修、更新和改造费用的，由市住房保障房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第四十条 市住房保障房产管理部门违反本办法规定的，由上一级行政机关责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会违反本办法规定的，由市住房保障房产管理部门责令改正。

第四十一条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》、《山东省财政票据管理办法》的有关规定追究法律责任。

第四十二条 市住房保障房产管理部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十三条 经济适用住房、拆迁安置住房应当按照商品住宅，实行住宅专项维修资金制度。

第四十四条 在一个物业管理区域内，凡单独依法登记权属的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立专项维修资金制度。

第四十五条 用于销售的新建独立非住宅物业，参照本办法规定建立专项维修资金制度。

第四十六条 本办法由市住房保障和房产管理局负责解释。

第四十七条 本办法自 2011 年 1 月 1 日起施行。