

嘉峪关住房和城乡建设局 嘉峪关市房产服务中心 文件 嘉峪关市财政局

嘉房中心字〔2022〕72号

嘉峪关市住建局 嘉峪关市房产服务中心 嘉峪关市财政局 关于印发嘉峪关市住宅 专项维修资金管理办法的通知

各相关单位：

为加强我市住宅专项维修资金的使用管理，保障住宅共有部分和共用设施设备的正常使用和维修，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，2014年，结合我市实际，市房产服务中心（原市房管局）起草了《嘉峪关住宅专项维修资金管理办法（试行）》（以下简称《办法》），经市政府第68次常务会议通过，予以印发。试行2年后，于2016年11月16日正式印发，有效期5年。该《办法》在执行期间运行良好，现有效期已到，根据《嘉峪关市行政规范性文件管理办法》（嘉政发〔2020〕

13号)的规定,市司法局已将送审稿审查完毕,并于2022年5月16日经市政府第16次常务会讨论通过,现予以印发实施,请认真按要求贯彻执行。

嘉峪关市住房和城乡建设局



嘉峪关市房产服务中心



嘉峪关市财政局

2022年5月26日



嘉峪关市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强我市住宅专项维修资金的使用管理，保障住宅共有部分和共用设施设备的正常使用和维修，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》、国务院《物业管理条例》（国务院令第666号）、建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（财政部令第165号）和甘肃省住建厅、甘肃省财政厅《甘肃省住宅专项维修资金管理办法》（甘建规范〔2020〕2号）等法律法规和部门规章，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市行政区域内住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

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有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第四条 下列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：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共有部分、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。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本

办法的规定交存住宅专项维修资金。

第五条 本办法所称住宅共有部分，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。

第六条 住宅专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、所有人决策、拨付快速、手续便捷的原则。

第七条 市房产服务中心负责全市住宅专项维修资金交存、归集、使用和管理政策的制定；确定我市每平方米建筑面积首期住宅专项维修资金的交存数额；牵头做好全市住宅专项维修资金的摸底调查工作；会同市财政局负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第八条 开发、建设单位应当积极配合市房产服务中心和专户管理银行，在职责范围内认真落实住宅专项维修资金的归集工作；做好业主交存维修资金的标准、范围、程序和专户管

理银行的宣传工作；在维修资金未归集到专户管理银行前，做好住宅的维修养护工作，确保住宅安全。

业主委员会应当配合做好住宅专项维修资金的交存、归集的宣传和政策普及工作。

第二章 交存

第九条 商品房及经济适用住房交存标准：

（一）住宅维修资金首次交存

2008 年 7 月 1 日以前竣工的住宅按住宅售价的 2% 交存。
2008 年 7 月 1 日（含）以后竣工的住宅按全市每平方米建筑面积平均建安工程造价的 5% 交存（砖混结构住宅 55 元/m²，混凝土结构住宅 75 元/m²）。

（二）住宅维修资金续交

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，由市房产服务中心会同专业管理银行向业主发出续交通知，业主应当及时续交，累计续交至原交存标准额度。

（三）无维修资金的住宅交存

凡未交存过住宅维修资金的楼栋业主，按全市每平方米建筑面积平均建安工程造价的 5% 交存（砖混结构住宅 55 元/m²，混凝土结构住宅 75 元/m²）。自 2014 年 1 月 1 日起，一次性交存，或按 0.25 元/m²·月交存，累计交存至应交存标准额度。

第十条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

(一) 业主按照所拥有住宅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年房改成本价的 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。

(三) 住宅维修资金续交与无维修资金住宅交存参照商品房及经济适用住房交存标准。

第十一条 住宅维修资金交存程序

新建住宅维修资金交存

1.建设单位在住宅主体完工后，向市房产服务中心提交相关资料，并在维修资金管理系统建立基础信息。

2.业主在与建设单位签订购房合同后，将首次住宅维修资金按《嘉峪关市住宅维修资金交纳审核表》确定的交存标准一次性存入专户银行并领取“专项维修资金专用收据”。

3、建设单位需持维修资金专用收据和相关材料在市房产服务中心办理网签、备案等其他相关业务。

无维修资金住宅交存

(一) 有物业服务企业的住宅

1.住宅小区有物业服务企业的，由物业服务企业建立住宅基础信息。

2.物业服务企业向业主出具经市房产服务中心审核后的

《嘉峪关市住宅维修资金交纳审核表》。

3.由业主按照交存标准，按月存入（或一次性存入）专户银行并领取“专项维修资金专用收据”。

（二）无物业服务企业的住宅

1.住宅小区无物业服务企业的，由业主委员会或所在社区建立住宅基础信息。

2.业主委员会或社区向业主出具经市房产服务中心审核后的《嘉峪关市住宅维修资金交纳审核表》。

3.业主按照交存标准，按月存入（或一次性存入）专户银行并领取“专项维修资金专用收据”。

第十二条 业主大会成立前，市房产服务中心应当通过招投标、竞争性谈判等方式委托所在地的商业银行，作为本行政区域内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，按房号设立为分户账。未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按住宅户门号设分户账。

第十三条 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市房产服务中心，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）市房产服务中心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。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在地市房产服务中心的监督。

第十四条 未按本办法交存专项维修资金或者专项维修资金续筹不足，发生应分摊维修费用的，由维修涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有专有面积承担。相关业主不承担时，由已承担费用业主通过法律途径要求相关业主承担。

第十五条 售房单位在签定住宅买卖合同时，须在买卖合同附件补充协议栏内约定交纳住宅专项维修资金，明确交纳标准、金额。

第十六条 公有住房售房单位须在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十七条 未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将住宅交付购房人。

第十八条 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，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第十九条 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。

第二十条 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房产服务中心会同同级财政部门制定。

第三章 使用

第二十一条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共有部分、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。

第二十二条 住宅专项维修资金的使用，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 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，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；没有物业服务企业的，由相关业主或委托相关单位提出使用建议；

（二）住宅专项维修资金列支范围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讨论通过使用建议。决算费用累计超过 10 万元的,表决前须经第三方机构对工程费用决算等进行审核。审核费用计入本次维修支出；

（三）物业服务企业或者相关业主持相关资料报物业所在社区进行初审并组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地市房产服务中心申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；维修工程合同应当约定工程质量保证条款，工程质量保修期满后,由维修施工单位凭据业主委员会、相关业主、物业服务企业和所在社区的审核意见等相关资料,向市房产服务中心提出申请并备案,市房产服务中心方可拨付工程质量保证金。工程质量保证金为工程款总额的 3%,保修期满后,无质量问题的,予以拨付质量保修金。

（五）市房产服务中心或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修

单位。

第二十四条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，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，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报市房产服务中心备案；动用公有住房住宅专项维修资金的，经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意；市房产服务中心或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

（六）业主委员会、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（七）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十五条 发生危及住宅使用安全等紧急情况，需要立

即对住宅共有部分、共用设施设备进行维修和更新、改造的，应当按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第二十三条第一项、第二项、第三项、第四项、第五项和第六项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十四条第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，市房产服务中心可以组织代修，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。维修工程合同应当约定工程质量保证条款，工程质量保修期满后，由维修施工单位凭据业主委员会、相关业主、物业服务企业和所在社区的审核意见等相关资料，向市房产服务中心提出申请并备案，市房产服务中心方可拨付工程质量保证金。工程质量保证金为工程款总额的 3%，保修期满后，无质量问题的，予以拨付质量保修金。

前款所称的紧急情况一般包括：

- （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）楼体单侧外立面五分之一以上有脱落危险的；
- （四）消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设

设施设备维修及更新、改造的；

（五）其他危及住宅使用安全的紧急情况。

第二十六条 物业管理区域内共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关受益业主按照各自拥有物业建筑面积的比列分摊。涉及未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位必须按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新。

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有部分、共用设施维修、更新和改造费用；

（二）应当由供排水、供电、供气、供热等经营单位，负责物业管理区域内相关设施设备（业主自行增加的设施设备除外）的维修、养护和更新的费用，责任划分如下：

1.业主终端计量水表及以外的供水设施设备；

2.业主终端计量电表及以外的供电设施设备（集中设表的，为用户户外的供电设施设备）；

3.业主燃气用具、连接燃气用具胶管以外的燃气设施设备；

4.业主户外分户阀及以外的供热设施设备；

5.业主楼外排水井及以外的排水设施设备。

（三）因人为损坏应当由当事人承担的住宅共有部分、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

住宅共有部分、公用设施设备的维修和养护费用。

第四章 监督管理

第二十八条 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）利用住宅共有部分、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，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。

第二十九条 市房产服务中心应按规定做好住宅专项维修资金的保值、增值工作。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国债，禁止利用住宅专项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。

第三十条 住宅专项维修资金自业主交存之日起计息，按计息日（每年12月31日）人民银行公布的3年定期利率计息，计入业主个人账户。在管理过程中产生的在定期利率基础上上浮部分作为增值收益，市房产服务中心统筹用于全市住宅应急维修和共用设施设备的更新改造，住宅专项维修资金管理系统建设、升级、改造、维护等基金。

第三十一条 住宅所有权转让时，该住宅分户账中结余的住宅专项维修资金随住宅所有权同时过户。受让人应当持住宅

专项维修资金过户的协议、住宅权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第三十二条 住宅灭失的，住宅分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；售房单位交存的住宅专项资金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。

第三十三条 专户管理银行应当每年至少一次向市房产服务中心及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市房产服务中心及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。

市房产服务中心建立住宅专项维修资金网络查询制度，接受业主、公有住房售房单位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。

第三十四条 市房产服务中心应当依托现有住房信息管理系统，有效嵌入维修资金业务查询、办理和业主表决等功能，进一步提高维修资金管理效率。

第三十五条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计和财政部门的监督。

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，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受监督检查。

第三十七条 对于违反本办法规定的单位和个人,按照有关法律、法规和国务院《住宅专项维修资金管理办法》的规定处理。

第五章 附则

第三十八条 本办法自公布之日起施行,有效期 5 年。

第三十九条 本办法未尽事宜,按照相关法律、法规、规章或者政策规定执行。