

临市府办发〔2023〕68号

## 临夏市人民政府办公室关于印发《临夏市住宅 专项维修资金管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，市直相关各单位：

《临夏市住宅专项维修资金管理办法》已经市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

临夏市人民政府办公室

2023年11月23日

# 临夏市住宅专项维修资金管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为了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》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）、《甘肃省住宅专项维修资金管理办法》和《甘肃省临夏回族自治州物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

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、更新和改造的资金。

**第三条** 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、市政公用设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第四条** 市住房和城乡建设局设立临夏市住宅专项维修资金专户，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

**第五条** 本行政区域内的住宅专项维修资金由市住房和城乡建设局监管，会同财政、发改、审计、房产、各镇（街道）等部门对全市维修资金进行指导和监督。

## **第二章 交存**

**第六条** 下列物业应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，包括商品住宅、实行产权调换的拆迁安置房、集资建房、经济适用房、售后公有住房等。

（二）住宅小区内的非住宅或住宅小区与单幢住宅结构相连的非住宅。

**第七条** 第六条所列物业按下列标准交存住宅专项维修资金：

（一）在本办法实施之日前已收缴了住宅专项维修资金的，由收缴单位自本办法颁布实施之日起3个月内按原有标准交存到市住房和城乡建设局指定的住宅专项维修资金专户。

（二）自本办法实施之日起，新交付使用、不属于出售公有住房的，售房单位正式取得网签合同起在出售合同中约定购房人缴纳住宅专项维修资金的数额和责任，在办理房屋入住手续前，业主按照所拥有房屋的建筑面积以多层住宅（不带电梯）40元/m<sup>2</sup>、高层住宅（含带电梯多层住宅）60元/m<sup>2</sup>的标准交存

住宅专项维修资金；正在入住但尚未办理产权证的住宅小区，业主按上述缴纳标准交存住宅专项维修资金。

（三）自本办法实施之日起，属于出售公有住房的，售房单位应当按照多层住宅从售房单位售房款中提取 20%，个人缴纳 2%；高层住宅从售房款中提取 30%，个人缴纳 2%，由售房单位统一交存到住宅专项维修资金专户。

**第八条** 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。

**第九条** 2009 年 12 月 31 日前竣工但没有交存住宅专项维修资金的住宅小区（楼），业主按照所拥有房屋的建筑面积以多层住宅（不带电梯）20 元/m<sup>2</sup>、高层住宅（含带电梯多层住宅）30 元/m<sup>2</sup>的标准交存。2009 年 12 月 31 日后竣工的住宅小区（楼）按照本办法第七条第二项的标准进行交存。

**第十条** 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

**第十一条** 对全市还未缴纳住宅专项维修资金的住宅小区（楼），由镇（街道）牵头，相关部门配合，组织住宅小区物业服务企业、业委会、业主开展住宅专项维修资金收缴工作。在住宅小区（楼）的住宅专项维修资金未归集到位时，由业主自行筹集资金维修小区内的共用部位和设施。

**第十二条** 市住房和城乡建设局在本行政区域内的商业银行设立专户管理住宅专项维修资金，由市住房和城乡建设局负

责代管并委托第三方对住宅专项维修资金进行核算。代管的住宅专项维修资金自存入专户之日起，按同期存款利率计息，计入个人账户作为住宅专项维修资金的补充滚存使用。

对已售公有住房住宅专项维修资金应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金应当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。

**第十三条** 专户管理银行收交住宅专项维修资金后应当出具交存住宅专项维修资金票据。收交住宅专项维修资金使用由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

**第十四条** 业主委员会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由市住房和城乡建设局归集代管。

业主委员会成立后，经业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的，由业主委员会向市住房和城乡建设局申请划转本物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金。未通过业主大会表决的，住宅专项维修资金继续由市住房和城乡建设局归集代管。

**第十五条** 业主委员会成立后，经业主大会决定自行管理的，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

（一）业主大会应当决定委托所在地一家商业银行作为本物业管理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，应当以物业管理区域为单位设账，按物业户门号设分户账。

（二）业主委员会应当向市住房和城乡建设局申请划转本物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金。

（三）市住房和城乡建设局应当在收到申请之日起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，并将有关账目等移交业主委员会。

**第十六条** 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主委员会组织召开业主大会决定，业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

经业主大会决定开立的住宅专项维修资金账户，应当接受市住房和城乡建设局的监督。

**第十七条** 住宅专项维修资金使用后，专户账面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，续交方案由市住房和城乡建设局会同财政部门、镇（街道）制定。

### **第三章 使用**

**第十八条** 住宅专项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，不得挪用。

**第十九条** 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。

**第二十条** 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，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、更新和改造费用，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、更新和改造费用，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、更新和改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关业主；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、更新和改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，建设单位或者公有住房单位应当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、更新和改造费用。

**第二十二条** 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；

（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，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；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。

**第二十三条** 业主大会成立并正常运行后，需要使用住宅专项维修资金的，除前款规定外可由业主委员会提出使用建议，并由物业服务企业组织实施方案。

**第二十四条** 市住房和城乡建设局应在收到申请的5个工作日内作出使用意见，如同意住宅专项维修资金使用方案，应及时告知实施主体，做好衔接工作，启动住宅专项维修资金使用程序。

**第二十五条** 发生危及业主安全等紧急情况，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，按照本办法第二十二条相关规定办理。

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）高层住宅水泵损坏导致供水中断的；



(四) 楼体单侧外墙面有脱落危险且物业已到设计使用寿命期限，开始大面积松动剥落、形成高空坠物，影响行人通行安全的；

(五) 消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重，消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的；

(六) 安全监控设施出现故障，不能正常运行的；

(七) 其他发生不可抗力造成使用安全的。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，市住房和城乡建设局督促物业服务企业、业主委员会或业主限期维修，逾期不维修的，市住房和城乡建设局进行公告，并组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

**第二十六条** 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、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。

**第二十七条** 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) 利用住宅共用部位、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。

(三) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

#### **第四章 监督管理**

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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) 售房单位交存的住宅专项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** 市住房和城乡建设局、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会，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账中住宅专项维修资

金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）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。

**第三十一条** 专户管理银行应当每半年至少一次向市住房和城乡建设局、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市住房和城乡建设局、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门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。

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、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。

**第三十二条** 住宅专项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** 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住宅专项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** 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，按有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

## **第五章 法律责任**

**第三十五条** 开发建设单位违反本办法第十条规定将房屋交付买受人的，由市住房和城乡建设局责令限期改正；逾期不改正的，按住建部《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条进行处罚。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，由市住房和城乡建设局责令限期改正；逾期不改正的，按住建部《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条进行处罚。

**第三十六条** 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由市住房和城乡建设局追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，按住建部《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条进行处罚；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。

**第三十七条** 住宅专项维修资金专用票据使用单位违反本办法第三十四条规定行为的，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

**第三十八条** 市住房和城乡建设局、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**

**第三十九条** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。本办法中，市住房和城乡建设局承担的职责，可向市政府提交，委

托同级相关业务部门开展住宅专项维修资金相关工作。

**第四十条** 本办法自发布之日起实施。