

# 关于加强乳源瑶族自治县住宅专项维修 资金管理的实施意见（修订）

（征求意见稿）

为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，根据《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 504 号）和《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令 第 165 号）、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，结合我县实际情况，现就我县住宅专项维修资金的交存、使用以及监管等有关事项规定如下：

## 一、住宅专项维修资金的交存

### （一）建立住宅专项维修资金的范围

1、从 2017 年 3 月 1 日起，凡办理预售许可的房地产开发项目，及未办理商品房买卖合同备案、房地产权证的房地产开发项目，必须严格按照规定交存住宅专项维修资金。

2、自《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213 号）实施之日起开发建设的拥有两个以上房屋所有权人的住宅物业，包括住宅小区（含组团）和单幢住宅楼、住宅小区内的非住宅物业、与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业原则上均应当建立住宅专项维修资金，从 2017 年 3 月 1 日起按规定实行追缴。

### （二）住宅专项维修资金的交存比例

住宅专项维修资金的交存比例，按住宅建筑安装工程每平方米造价的 5% 缴纳。我县住宅建筑安装工程每平米造价，参考韶关市建设工程造价信息化管理系统的建安成本综合指标，结合实际情况进行适时调整。现实行如下标准：

1、步梯房工程造价 1400 元/m<sup>2</sup>：购房人按购房面积每平方米 70 元缴存住宅专项维修资金；

2、电梯房工程造价 1600 元/m<sup>2</sup>：购房人按购房面积每平方米 80 元缴存住宅专项维修资金；

3、别墅房工程造价 1800 元/m<sup>2</sup>：购房人按购房面积每平方米 90 元缴存住宅专项维修资金；

4、小区内商铺、车库等非住宅类，专项维修资金的缴纳标准按其所属建筑类别（如步梯房、电梯房、别墅房）执行。

### （三）住宅专项维修资金的续交

当业主的住宅专项维修资金余额不足住宅专项维修资金应缴金额的 30% 时，业主委员会和物业服务企业应当及时通知、督促业主按照届时适用的标准补足专项维修资金，同时小区的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金。

### （四）住宅专项维修资金的变更转移

房屋产权转移（包括转让、赠与、继承）时，住宅专项维修资金可随房屋产权同时转移。转移双方或受赠人（继承人）持《房屋买卖合同》、《不动产登记证书》及身份证（授

权委托书)到县建设行政主管部门办理变更转移手续。

## 二、住宅专项维修资金的监管及管理模式

(一)县建设行政主管部门负责住宅专项维修资金的监督管理,监督资金的完整收缴和安全使用。具体收缴和划拨资金的行为由与县建设行政主管部门签订专项维修资金监管协议的银行(以下简称“专户管理银行”)执行。

(二)为确保住宅专项维修资金的收缴和有效监督使用,由业主在购房时与县建设行政主管部门、专户管理银行签订三方住宅专项维修资金委托监管协议。根据业主委托,住宅专项维修资金以县建设行政主管部门名义设立专用账户,并按小区名称、房屋幢号、房号分别生成项目代码和分户代号,实行账户分级管理,实现住宅专项维修资金的“统一缴存、专户储蓄、业主决策、专款专用、统筹监管”的管理模式。

(三)县建设行政主管部门、物业服务企业及业主委员会,应当定期与专户管理银行核对维修资金账目,物业服务企业、业主委员会应向业主公布下列情况:

- 1、维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;
- 2、发生列支的项目、费用和分摊情况;
- 3、其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的,可以要求复核。

(四)专户管理银行应当每年至少一次向业主委员会、

县建设行政主管部门发送维修资金对帐单，核对维修资金帐目，公布维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额，发生列支的项目、费用和分摊情况等情况，并接受广大业主和县建设行政主管部门的监督。

### 三、住宅专项维修资金的交存程序

#### （一）申请项目代号及分户代号

房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》之前，应当向建设行政主管部门提交《楼盘基本情况表》及电子表格，申请住宅专项维修资金项目代号及分户代号。县建设行政主管部门将信息录入住宅专项维修资金业务管理系统。

#### （二）缴存

房地产开发企业与购房人签订商品房买卖合同时签订《住宅专项维修资金委托监管协议》并开据《乳源瑶族自治县住宅专项维修资金缴款通知书》，由购房者持上述文件及本人身份证到委托银行各营业网点办理缴存手续。

#### （三）提交

房地产开发企业办理商品房买卖合同备案时，须同时向县建设行政主管部门和房产交易登记部门提交《乳源瑶族自治县住宅专项维修资金缴款通知书》及购房者个人缴存住宅专项维修资金的银行凭证，资料不齐者房产交易部门不能为其办理房屋交易手续，开发企业不能将房屋交予购房者使用。

#### 四、住宅专项维修资金的使用

(一) 住宅专项维修资金是专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期届满后维修更新、改造的资金。

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。

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、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。

其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等也视为共用部位或共用设施设备。

下列四项费用不得从住宅专项维修资金中列支：

一是保修期内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；

二是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；

三是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；

**四是**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。

**（二）**维修资金必须在县建设行政主管部门、专户管理银行、业主共同参与的全过程监管下使用，任何一方（或其他部门）不可擅自动用。

**（三）**业主可以查询本账户的资金使用状况，但不可自行提取资金。房屋灭失的，业主可持本人身份证及房产主管部门出具的产权注销资料并报县建设行政主管部门备案后，到专户管理银行营业网点办理维修资金注销手续。手续办结后，业主可从账户内提取剩余资金。

**（四）**维修资金自存入专用账户之日起按规定计息，利息转入本金滚存使用和管理，并核发到每个业主的账户上。

**（五）**住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

**（六）**专项维修资金使用的程序

### **1、制定方案**

物业服务企业根据维修和更新改造项目提出使用建议，制定《维修和更新、改造方案》和《工程预算一览表》。

没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议，制定《维修和更新、改造方案》和《工程预算一览表》。

需要紧急维修项目可先执行，后补办相关手续。

## 2、业主确认

物业服务企业或相关业主将《维修和更新、改造方案》和《工程预算一览表》在小区显著位置进行公示（公示时间不少于10日），并书面征求相关业主意见，填写《业主确认书》。由住宅专项维修资金列支范围内专有部分（指维修范围内所有业主的产权证面积之和）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，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书面同意后，报县建设行政主管部门备案，提交《方案公示及业主确认通知》。未达到法定数量业主同意的，需根据业主反馈意见修订维修方案，重新征求业主意见。

## 3、办理备案

物业服务企业或相关业主到县建设行政主管部门进行住宅专项维修资金使用备案，并提交下列资料（一式两份，县建设行政主管部门、申请单位各一份）：

- （1）维修和更新、改造方案；
- （2）工程预算一览表；
- （3）业主确认书；
- （4）方案公示及业主确认通知；
- （5）住宅专项维修资金使用备案表；
- （6）业主书面确认情况登记表；

(7) 保修期相关资料（如质量保证书）；

(8) 法律、法规和规章规定的其他文件、资料。

县建设行政主管部门对所提交资料进行审查，资料齐全的，方可予以备案。

#### **4、组织实施**

项目备案后，物业服务企业或者相关业主组织实施维修和更新、改造方案。在工程实施过程中，相关业主、业主委员会和被委托的工程监理单位对工程质量进行监督。

工程实施过程中如需增加工程，且增加工程预算超过约定范围的（建议约定范围不超过工程预算的5%），增加工程需征得住宅专项维修资金列支范围内专有部分（指维修范围内所有业主的产权证面积之和）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，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后，并由项目组织实施负责人签证确认，报县建设行政主管部门备案；增加工程费用不超过约定范围或减少工程时，由项目组织实施负责人签证确认，并按签证结算费用分摊。

#### **5、竣工验收**

工程竣工后，由物业服务企业、业主委员会或业主代表、施工单位、其他相关单位组成验收组对维修项目进行验收，并共同签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

#### **6、拨付资金**



物业服务企业或者相关业主到县建设行政主管部门申请工程费用拨付，并提交下列资料（一式两份，县建设行政主管部门、申请单位各一份）：

- （1）《维修和更新、改造工程验收报告》
- （2）《维修和更新、改造工程结算费用分摊清册》
- （3）维修费用发票复印件（查验原件）
- （4）增减工程签证资料
- （5）县建设行政主管部门认为需要的其它相关资料

县建设行政主管部门收齐资料后，5个工作日内向专户管理银行发出《划转维修资金通知书》。专户管理银行接到《划转维修资金通知书》后3个工作日内按照分摊清册从相关业主个人账户中核减，并将维修资金划转到指定账户。

业主未建立专项维修资金账户或账户资金不足部分，由维修项目申请人直接向相关业主筹集。

#### （七）维修项目管理

1、物业服务企业或者相关业主可以聘请监理单位对维修工程进行质量监督，也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。

2、因维修和更新、改造工程需要，对业主自用部位造成损坏的，应当修复或者给予合理补偿，费用计入维修和更新、改造成本。

3、维修和更新、改造后的项目，在保修期限内出现质

量缺陷，按照《房屋建筑工程质量保修办法》，由施工单位对维修和更新、改造部位承担保修责任。

4、发生危及房屋安全等紧急情况，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，根据国家建设部，财政部发布的《住宅专项维修资金管理办法》有关规定处理。

5、除了发生危及房屋安全等紧急情况，凡未按规定履行申请程序而先行维修的，维修费用由当事人自行承担。

## **五、已交楼未缴住宅专项维修资金项目实行追缴的有关问题**

（一）已交存的维修资金达不到规定的交存标准的，物业服务企业、业主委员会应加强对业主的宣传工作，做好业主补交住宅专项维修资金工作。若无法追缴者，在使用维修资金时实行补交。

（二）自《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）实施后开发建设商品房物业已交楼未建立住宅专项维修资金的，物业服务企业、业主委员会应加强对业主的宣传工作，鼓励业主缴交住宅专项维修资金。对未补缴住宅专项维修资金的物业，其维修费用由列支范围的全体业主共同分摊。

本规定自 2021 年 月 日起实施，有效期为 5 年，原文件同时废止。