

罗山县人民政府办公室文件

罗政办〔2024〕40号

罗山县人民政府办公室 关于印发罗山县住宅专项维修资金 管理办法的通知

县政府有关部门、各街道办事处：

《罗山县住宅专项维修资金管理办法》已经县政府研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



罗山县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，根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令 165 号）《信阳市住宅专项维修资金管理办法》，结合我县实际制定本办法。

第二条 本县行政区域内的商品住宅（含与商品住宅相连的非住宅部分）、已售公有住房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和更新、改造资金。

第三条 本办法所称共用部位，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用的部位，一般包括：住宅的基础、承重结构、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、非产权式楼内存车库等。

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与之结构相连的非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括共用的上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、天线、共用照明、消防设施、住宅区的道

路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 县住房和城乡建设局会同县财政局负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条 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用部位、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。

第七条 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首期住宅专项维修资金。

无电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米 45 元交存；有电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米 65 元交存。

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。

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。

第十条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由县住房和城乡建设局代管。

县住房和城乡建设局应当委托所在地一家商业银行，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，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。

第十一条 首期住宅专项维修资金交存时间按下列规定执行：

(一) 商品住宅的业主应当在签署购房合同后 30 日内，将住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户，或者委托房地产开发建设单位代收存入专户。

(二)由业主或维修资金管理部门委托房地产开发建设单位代收的,自代收之日起15日内转存到住宅专项维修资金账户。

(三)未售出部分应交的维修资金在办理房屋初始登记时由开发建设单位先予足额垫交,待房屋售出时由开发建设单位足额扣回。

(四)公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内将提取的房屋维修资金和代收业主的房屋维修资金存入公有住房房屋维修资金专户。

第十二条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的,开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位及县住房和城乡建设局应当使用省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十四条 住宅专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式,鼓励业主按照民主、协商的原则,实行业主自主管理。

实行业主自主管理的,应召开业主大会,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三分之二以上的业主同意,由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。代管单位应当自收到业主

委员会申请 30 日内，将该物业管理区域住宅专项维修资金有关账目移交业主委员会。

未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的，其维修资金由维修资金管理机构代为统一管理。

已售公有住房提取的住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。

第十五条 住宅专项维修资金自存入维修资金专户之日起按国家规定银行活期存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

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

业主委员会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受县住房和城乡建设局的监督。

第十七条 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县住房和城乡建设局会同县财政局制定。

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，应当遵循业主决策、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，再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，分摊维修和更新、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）业主委员会（或物业管理委员会）、物业服务企业、社区居委会（无业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的小区）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，向县住房和城乡建设局申请列支。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。

（五）进行招标比选。业主委员会、物业服务企业、社区居委会（申请人）应通过比选或招标等竞争性等方式选择有相应资质、信誉好、价格合理的施工单位。任何人不得以任何方式或任何借口指定施工单位。

工程预算在2万元以上（含2万元）的，申请人应通过比选方式选择施工单位。比选由申请人组织，选择至少3家具有相应资质的施工单位分别制定施工方案、工程预算进行招标比选。比选须有不少于3人的相关业主代表参加，县住房和城乡建设局委派工作人员参加见证。参加人员在《维修资金使用招标比选施工单位结果》签署明确意见。

工程预算在 10 万元以上（含 10 万元）的，申请人应通过招标方式选择施工单位。按照相关规定，招标可以采取公开招标或邀请招标方式进行。开标和评标，应当有业主代表参与监督，县住房和城乡建设局委派工作人员参与见证。

（六）县住房和城乡建设局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。

（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。

第二十三条 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，并报县住房和城乡建设局备案；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；县住

房和城乡建设局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。

第二十四条 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，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，按照本办法第二十二条第四项、第五项、第六项、第七项的规定办理。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十三条第四项、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、改造的县住房和城乡建设局可以组织代修，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 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。

第二十六条 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国债。

利用住宅专项维修资金购买国债,应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

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业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的,应当根据售房单位的财政隶属关系,报经同级财政部门同意。

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。

第二十七条 住宅专项维修资金的管理费用在维修资金增值资金中列支，并与专项维修资金分账核算。

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。

（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十九条 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。

第三十一条 住宅专项维修资金管理机构、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。专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，随时接受业主和有关单位对其分户账中住宅专项维修资金交存、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。

第三十三条 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，并接受财政部门的监督检查。

第三十四条 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。

第三十五条 业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位、公有住房原售房单位及相关单位之间就住宅专项维修资金发生纠纷的，当事人可以协商解决，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第五章 附 则

第三十六条 本办法自发布之日起施行。