

# 周口市人民政府文件

周政办〔2015〕96号

## 周口市人民政府办公室 关于印发市住宅专项维修资金管理办的 通知

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府有关部门：

《周口市住宅专项维修资金管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2015年9月21日

# 周口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》和《河南省住宅专项维修资金管理实施细则》，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内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和更新、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，由单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅共有的部位，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、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有关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、安防系统、中央空调、供暖系统、热水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、消防设施、天线、照明、住宅区的道路、绿地、景观、路灯、排水设施、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** 市、县（市）住房城乡建设行政主管部门会同财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作，其设立的住

住宅专项维修资金管理机构具体负责住宅专项维修资金归集、管理和使用等日常管理工作。

## 第二章 交存

**第六条** 凡单幢住宅有两个以上产权人或者一个物业管理区域内住宅有两个以上产权人的，应当建立住宅专项维修资金。

**第七条** 商品住宅（含经济适用住房、征收安置房屋，下同）的住宅专项维修资金由业主交存；廉租住房、公共租赁住房的住宅专项维修资金由产权人交存。本办法生效前的单位集资合作建房，住宅专项维修资金由业主交存。

出售公有住房的，售房单位和业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

**第八条** 商品住宅和保障性住房按照所拥有的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的交存标准为：

（一）无电梯住宅，由业主按建筑面积每平方米 35 元交存；

（二）有电梯住宅，由业主按建筑面积每平方米 65 元交存。

市、县（市）住房城乡建设行政主管部门应当根据住宅建筑安装工程每平方米造价，适时调整并公布首期住宅专项维修资金的交存标准。

**第九条** 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

（一）业主按照所拥有的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房屋不低于售房款的 20%，高层住宅房屋不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

**第十条** 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。

**第十一条** 首期住宅专项维修资金，业主可以委托房地产开发建设单位代交，也可以直接存入住宅专项维修资金专户。

商品住宅的业主应当在签署购房合同后 30 日内，将维修资金存入住宅专项维修资金专户。委托房地产开发建设单位代交的，房地产开发建设单位应当自收到住宅专项维修资金之日起 15 日内，将代收的住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户，由住宅维修资金管理部门开具“住宅维修资金个人交存凭证”，代收单位应当于开具交存凭证 7 个工作日内将交存凭证交给业主留存。

尚未售出的房屋，由房地产开发建设单位在办理房屋所有权初始登记时代交该部分房屋的专项维修资金，待房屋售出后，由开发建设单位足额扣回。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

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，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将住宅交付购买人。

**第十三条** 住宅专项维修资金实行政府代为管理或业主自主管理的方式。

**第十四条** 未成立业主大会或业主大会决定委托政府代为管理的，其住宅专项维修资金由住宅专项维修资金管理机构代为统一管理。

住宅维修资金管理机构应当在所在地委托商业银行作为专户管理银行，并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。

已售公有住房的住宅专项维修资金专户，按售房单位设账，按幢设分账；其中业主交存的，按房屋户门号设分户账。

**第十五条** 住宅专项维修资金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 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 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。

业主大会应当在所在地委托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，开立住宅专项维修资金专户，并以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

已售公有住房提取的住宅专项维修资金由住宅专项维修资金管理机构负责管理。

**第十六条** 业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主委员会自主管理住宅专项维修资金的，应当接受所在地住宅专项维修资金管理机构的监督。

**第十七条** 业主分户账面、公有住房售房单位分账账面余额不足首期住宅专项维修资金数额 30% 的，应当由业主续交。商品房屋的住宅专项维修资金数额续交后应不少于首期住宅专项维修资金。公有住房的住宅专项维修资金业主首次续交标准执行本办法第八条规定；续交住宅专项维修资金，可以一次性足额续交，也可以分期续交。已成立业主大会的，续交方案由业主大会决定；未成立业主大会的，续交方案由住宅专项维修资金管理机构决定。

**第十八条** 住宅共用设施设备报废后回收的残值，应当用于补充住宅专项维修资金。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，应当主要用于补充住宅专项维修资金，但业主大会另

有决定的除外。

**第十九条** 本办法实施前已出售但未建立住宅专项维修资金的房屋，应当按本办法第八条规定的标准补建。

**第二十条** 住宅专项维修资金自存入维修资金专户之日起按照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。

**第二十二条** 物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担房屋共用部位、共用设施设备日常维护、养护管理工作。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发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）供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营服务单位，为业主提供服务所发生相关管线和设施、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。

**第二十五条** 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、保障性住房之间或商品住宅与保障性住房之间，或者与非住宅之间，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，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存房屋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房屋、保障性住房、或者与非住宅之间，按照建筑面积比例分摊到各相关物业，再分别按照本条第(一)项、第(二)项规定分摊。

(四) 未售出住宅、与之相连的非住宅，由开发建设单位或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。

**第二十六条** 同一个物业管理区域内，经专有部分面积占相关总建筑面积 $2/3$ 以上且专有部分人数占相关总人数 $2/3$ 以上的业主采取业主大会或签字授权等形式，签订住宅维修资金筹集使用授权委托书，授权业主委员会或个人在委托书有效期限内，可直接办理该物业管理区域内维修资金申请、支用、筹集等约定事项。

**第二十七条** 住宅专项维修资金实行政府代管的，其使用按照以下程序办理：

(一) 制定方案

物业服务企业应当依据业主、业主委员会的意见及查看结果提出维修计划建议，制定维修和更新、改造方案及相应的维修预算。

没有物业服务企业的由相关业主提出使用建议，并委托相关单位制定维修和更新、改造方案。

(二) 业主确认

维修和更新、改造方案经住宅专项维修资金列支范围内专有部分

占建筑物总面积 2/3 以上,且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过或书面同意,并在小区明显位置进行公示,公示时间为七个自然日。

### (三) 办理备案

公示无异议,物业服务企业或业主委托代表携带维修合同到住宅维修资金管理机构办理专项维修资金使用备案。要件齐全的,在接件后 5 个工作日内根据有关资料作出使用决定。

### (四) 竣工验收

工程竣工后,物业服务企业、相关业主、业主委员会、监理单位、施工企业对工程进行验收,并按照规定出具竣工验收报告,验收报告公示期满,业主无异议后,物业服务企业或相关业主(业主委员会)持决算资料向住宅维修资金管理机构申请列支。

### (五) 工程款项支付

经住宅专项维修资金管理机构审核同意后,按照合同约定,通知专户管理银行将工程款项划转至施工单位。

**第二十八条** 住宅专项维修资金实行业主自主管理的,其使用按照以下程序办理:

(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;

(五) 业主委员会依据使用方案审核同意,并报住宅维修资金管理机构备案;住宅维修资金管理机构发现使用方案不符合有关法律、法规、规章的,应当责令改正;



(六) 业主委员会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施工单位。

**第二十九条** 住宅共用部位、共用设施设备发生突发性损坏,出现下列情形,需要立即对其进行维修和更新、改造的,可以向本行政区域内住宅维修资金管理机构申请,启用住宅专项维修资金应急使用程序:

(一) 屋面漏水、外墙渗水严重须立即维修的;

(二) 共用管道损坏,共用排水系统跑水、塌陷;

(三) 出现严重危及基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构(建设工程保修期限外)的情形;

(四) 路面损坏严重影响人身安全;

(五) 严重影响业主使用或者危及房屋安全的其他情况。

**第三十条** 住宅专项维修资金应急使用按照以下程序办理:

(一) 业主委员会(相关业主)或物业服务企业直接申报至住宅维修资金管理机构;

(二) 住宅维修资金管理机构现场勘查,符合维修条件的,由业主委员会(相关业主)或物业服务企业组织有关维修部门进行维修,同时按照本办法第二十七条、第二十八条的规定补办相关手续;

(三) 业主委员会(相关业主)或物业服务企业补齐相关手续后,将维修项目、维修费用、施工单位、造价咨询单位、监理单位、残值回收情况等内容,在维修项目所涉及业主的区域予以公示,公示时间为七个自然日;

(四) 公示期满后,属于政府代管的,由住宅维修资金管理机构通知专户银行将工程款直接划转至施工单位;属于业主自治管理的,由业主委员会通知专户管理银行将工程款直接划转至施工单位。

**第三十一条** 为保证工程质量和房屋专项维修资金的合理使用，业主委员会或相关业主应当依法依规聘请具有相应资质的专业施工企业、工程造价咨询机构及工程监理机构对工程预决算进行评估及对工程进行监理，相关费用计入维修和更新、改造成本。

**第三十二条** 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的增值收益应当转入住宅专项维修资金滚存使用。

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。

#### **第四章 监督管理**

**第三十三条** 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超过首期应交维修资金的 30% 时，随房屋所有权同时过户，不足首期交存额 30% 的，受让人应按首期交存标准补交后再办理过户手续。

**第三十四条** 受让人应当持住宅专项维修资金过户协议、房屋权属证明及本人身份证明到住宅维修资金管理机构办理分户账更名手续。

住宅专项维修资金已划转至业主委员会开立的专用账户的，受让人应当到专用账户银行办理变更手续。

**第三十五条** 房屋灭失的，按照下列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账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

**第三十六条** 住宅维修资金管理机构或者专户银行应当每年至少

一次向业主、公有住房售房单位公布住宅专项维修资金交存、使用情况，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。

**第三十七条** 专户管理银行应当每年至少一次向住宅维修资金管理机构发送维修资金对账单。

住宅维修资金管理机构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。

住宅维修资金管理机构、专户管理银行应当建立维修资金查询制度，随时接受业主和公有住房售房单位对其分户账中维修资金情况的查询。

**第三十八条** 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。住宅专项维修资金的管理费用，由同级财政部门核定，从住宅专项维修资金的增值收益中列支，并与住宅专项维修资金分账核算。

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。

**第三十九条** 房屋登记机构在办理预告登记、所有权初始登记、所有权转移登记时，应当查验申请人房屋专项维修资金交存凭证，并作为办理要件。

## 第五章 法律责任

**第四十条** 房地产开发建设单位有下列行为之一的，由住房城乡建设行政主管部门按下列规定处理：

（一）违反本办法第十二条规定将房屋交付购买人的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

（二）未按本办法第二十五条第（四）项规定分摊维修、更新和改造费用的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。

**第四十一条** 业主未按规定或经业主大会决议续交、补交住宅专

项维修资金，或者拒不分摊维修和更新、改造费用的，业主委员会、授权代表或利益相关人可依据管理规约诉诸法律。因拒绝续交、补交维修资金，给其他相关业主造成维修不便及损失的，相关业主或其他利益相关人可以依法向人民法院提起诉讼。

**第四十二条** 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上人民政府住房城乡建设行政主管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、县（市）住房城乡建设行政主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府住房城乡建设行政主管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行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

市、县（市）人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政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。

**第四十三条** 住房城乡建设行政主管部门住宅维修资金管理机构违反本办法第三十二条规定的，由上一级人民政府行政主管部门责令限期改正，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。

市、县（市）人民政府财政部门违反本办法第三十二条规定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，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。

业主大会或者业主委员会违反本办法第三十二条规定的，由市、县（市）人民政府住房城乡建设行政主管部门责令改正。

**第四十四条** 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》的有关规定追究法律责任。

**第四十五条** 县级以上人民政府住房城乡建设行政主管部门、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。

**第四十六条** 专户管理银行未履行支出规定程序而支出资金的，或者发现资金支出违反本办法规定而未向住宅专项维修资金管理机构和及时报告的，市、县（市）住宅专项维修资金管理部门可单方取消资金代管，情节严重的，依法追究专户管理银行的法律责任。

## 第六章 附 则

**第四十七条** 市、县（市）人民政府城乡建设主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

**第四十八条** 由二个以上产权人的商场、办公楼等非住宅参照本办法执行。

**第四十九条** 本办法自发布之日起施行。

周口市人民政府办公室

2015年9月23日印发