

楚雄市住宅专项维修资金管理暂行办法

(2012年9月15日市人民政府公告第14号公布 自2013年1月1日起施行)

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《中华人民共和国物权法》、中华人民共和国《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》及《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》等有关法律、法规和规章,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经房屋质监部门鉴定用于大修、中修及更新、改造的资金。



楚雄市人民政府行政规范性文件

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统一交存、专户存储、核算到户、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）负责本市住宅专项维修资金的指导和监督管理工作。市住房和城乡建设局设立住宅维修资金管理中心（以下简称“市维修资金管理中心”），具体负责本市住宅专项维修资金的日常管理工作。

市财政局、市审计局按各自职责依法行使本市住宅专项维修资金的监督权。

第二章 资金交存



第六条 住宅、住宅小区内非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连非住宅的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 业主每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准为本市住宅建筑安装工程每平方米造价的 6%。市住建局根据本市住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况，在每年 2 月底前公布上一年度当地每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准。当年 3 月 1 日至次年 2 月底，商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照市住建局公布的上一年度当地每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准交存首期住宅专项维修资金。

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售房款的 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 商品住房首期专项维修资金的交存时限：

(一) 房地产开发建设单位应当在收到住宅专项维修资金之日起 30 日内，将代收的住宅专项维修资金交存至市住建局指定的专户管理银行。逾期 60 日内未交存的，按专户管理银行的同期贷款利率标准加计利息，并分摊计入房屋业主分户账。

(二) 商品住宅、非住宅的业主最迟应当在办理房屋入住手续前，按本办法第七条的规定，将首期住宅专项维修资金交存至市住建局指定的专户管理银行。

第十一条 公有住房售后首期专项维修资金的交存时限：

(一) 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交存至市住建局指定的专户管理银行。逾期 60 日内未交存的，按专户管理银行的同期贷款利率标准加计利息。

(二) 购房人最迟应当在办理房屋入住手续前, 将首期住宅专项维修资金交存至市住建局指定的专户管理银行。

第十二条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的, 房地产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。房屋登记机构不得办理房屋所有权登记。

第十三条 一幢或者一户房屋的专项维修资金余额不得低于首期专项维修资金的 30%。成立业主大会的, 专项维修资金续交方案应当在管理规约中予以明确。未成立业主大会的, 房屋业主应当及时续交专项维修资金, 确保分户账户余额不低于首期专项维修资金的 30%。专户管理银行应对分户账户余额低于 30% 的业主发送催交信。

第十四条 房屋所有权转让时, 该房屋专项维修资金分户账的余额随房屋所有权同时转让。若原业主未交存首期专项维修资金或者所交存的专项维修资金余额不足首次专项维修资金的 30% 时, 由转让当事人依照本办法第七条之规定足额交存后, 方能办理房屋所有权转移登记。

第十五条 房屋因拆迁、自然灾害等原因导致房屋灭失的, 由房屋登记机构出具产权注销证明, 报市维修资金管理中心核准后,

房屋业主可办理维修资金账户注销手续，并退还维修资金账户的余额：

（一）房屋分户帐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，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第三章 资金使用

第十六条 住宅专项维修资金专款专用，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用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，不得使用专项维修资金。

（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，不得使用专项维修资金。

（三）住宅共用部位、共用设施设备人为损坏的，由责任人承担所需的修复费用，不得使用专项维修资金。

（四）住宅共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用从物业服务费中的日常维修费中列支，不得使用专项维修资金。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 使用物业专项维修资金的，应当足额交存住宅专项维修资金，未交存的相关产权人应及时补交住宅专项维修资金。城市安置点的基础设施工程由市移民局负责实施。

第二十一条 使用住宅专项维修资金时，维修工程符合以下情况之一的，应由业主大会或者业主委员会委托具备资质的工程造价咨询机构进行项目造价核定：

- （一）单项维修工程费用超过 1 万元；
- （二）一次性使用维修资金总额超过 5 万元；
- （三）其他依法应当进行项目核价的工程。

维修工程费用超过 10 万元的，须经第三方机构对工程费用进行审核。

第二十二条 业主大会成立前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

- （一）物业服务企业和相关业主根据维修和更新、改造项目提出使用方案（没有物业服务企业的，由相关业主提出使用方案）。

使用方案应当包含工程预算书、工程进度计划、修缮涉及范围内住宅专项维修资金交存情况及拟分摊情况说明；

（二）物业服务企业和相关业主应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于7日；

（三）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方案后，形成书面决议；

（四）物业服务企业和相关业主提供以下材料到市维修资金管理中心审核：

1. 使用专项维修资金的申请；
2. 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同意使用方案的书面决议；
3. 工程预算书；
4. 住宅专项维修资金交存情况及分摊情况说明。

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）市维修资金管理中心经材料审核并现场查勘核实后作出核准决定；

（六）物业服务企业和相关业主根据审核意见，按工程项目实际情况，完善基本建设程序；

（七）市维修资金管理中心根据维修施工合同约定的付款方式核批 80%的工程进度款；

（八）维修工程经业主代表竣工验收合格后，物业服务企业和相关业主应将工程验收及维修前后相关照片等资料、决算书（须审计的应审计）及业主分摊维修资金情况进行公示，公示期不少于 7 天，公示期满无争议后，提供下列材料报市维修资金管理中心申请拨付维修费用的余额：

1. 工程决算书；
2. 竣工验收及维修前后相关照片等资料；
3. 经相关业主签字认可的维修费用分摊明细表；
4. 其他应提交的相关材料及维修前后的图片资料证明。

使用公有住房专项维修资金的，由负责管理公有住房的单位按程序向市维修资金管理中心申请办理。

第二十三条 业主大会成立后，需要使用住宅专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）由业主委员会和物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包含工程预算书、工程进度计划、修缮涉及范围内住宅专项维修资金交存情况及拟分摊情况说明；

（二）业主委员会和物业服务企业应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示时间不少于7日；

（三）业主委员会和物业服务企业将使用方案提交业主大会讨论，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三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主通过使用方案后，形成书面决议；

（四）业主委员会和物业服务企业提供以下材料到市维修资金管理中心审核：

1. 使用专项维修资金的申请；
2. 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使用方案的书面决议；
3. 工程预算书；



4. 住宅专项维修资金交存情况及分摊情况说明。

(五) 市维修资金管理中心经材料审核并现场查勘核实后作出核准决定;

(六) 业主委员会会同物业服务企业根据审核意见, 按工程项目实际情况, 完善基本建设程序;

(七) 市维修资金管理中心根据维修施工合同约定的付款方式核批 80% 的工程进度款;

(八) 维修工程竣工验收合格后, 业主委员会会同物业服务企业将工程验收及维修前后相关照片等资料、决算书(须审计的应审计)及业主分摊维修资金情况进行公示, 公示期不少于 7 天, 公示期满无争议后, 提供下列材料报市维修资金管理中心申请拨付维修费用的余额:

1. 工程决算书;
2. 竣工验收及维修前后相关照片等资料;
3. 经相关业主签字认可的维修费用分摊明细表;
4. 其他应提交的相关材料。

使用公有住房专项维修资金的, 由负责管理公有住房的单位按程序向市维修资金管理中心申请办理。



第二十四条 发生危及房屋安全等紧急情况时，由业主委员会（相关业主）和物业服务企业向市维修资金管理中心直接申请，按照本办法第二十二条第五项、第六项、第七项、第八项的规定办理。

第二十五条 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

第二十六条 维修资金管理中心应当向交存人出具住宅专项维修资金专用票据。

第二十七条 市住建局应当与专户管理银行签订委托合同，委托专户管理银行办理专项维修资金账户的设立、交存、使用、结算等手续。专户管理银行应以物业管理区域为单位设立账户，并以幢、单元、房屋所有权人设分类明细账。



第二十八条 房屋所有权转让时，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、身份证等到市维修资金管理中心和专户管理银行办理分户帐更名手续。

第二十九条 市维修资金管理中心每月一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并依申请向业主、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。

第三十条 专户管理银行应当每月一次向市维修资金管理中心发送住宅专项维修资金对账单。

市维修资金管理中心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。



楚雄市人民政府行政规范性文件

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。

第三十一条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门的有关规定。市财政局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管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第五章 附 则

第三十四条 本办法自二〇一三年一月一日起施行。