**晋城市住宅专项维修资金管理暂行办法 征求意见稿**

**目 录**

1. 总则………………………………………1
2. 交存………………………………………3
3. 使用………………………………………5
4. 监督管理 ………………………………10
5. 追缴 ……………………………………13
6. 附则 ……………………………………13
7. **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》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》和《晋城市物业管理条例》等法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内住宅、非住宅及售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

　　**第三条** 住宅专项维修资金管理应当遵循基层治理、业主自治、专业服务和监督管理相结合的原则。

鼓励和支持在住宅小区、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人中建立党组织，开展党的活动，发挥党建引领作用。

提倡社区（村）党组织领导下的街道、居（村）民委员会、业主委员会、物业管理委员会共同参与住宅专项维修资金的管理。

**第四条** 住宅专项维修资金管理实行属地化统一管理，坚持专户存储、专款专用、业主共有、所有权人决策、政府监督、公开透明的原则。

**第五条** 市、县（市、区）住建局会同同级财政部门对本行政区域内住宅专项维修资金指导、监督。

维修资金管理机构负责本行政区域内维修资金的日常管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）、社区负责对本辖区维修资金的使用审核监督管理等相关工作。

**第六条** 售后公有住房维修资金，原则上由物业所在地县级以上住房和城乡建设（物业）主管部门负责统一管理。

　　**第七条** 市、县（市、区）住建局应当设置维修资金管理机构，充实专职管理人员，保障工作经费。业主大会成立前，由维修资金管理机构代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代管或者自管。

业主大会自管的，应当建立维修资金管理制度，维修资金的使用应当接受所在地维修资金管理机构的指导和监督。

**第八条** 市、县（市、区）住建局维修资金管理机构应当使用统一的维修资金信息管理系统，与街道办事处（乡镇人民政府）、社区等互通共享，推进维修资金交存、使用、核算、表决公示、信息查询等工作的信息化和智能化，提高资金管理效率。

1. **交 存**

**第九条** 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，单独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。

**第十条** 住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，执行《关于调整住宅专项维修资金缴存标准的通知》（建房字【2012】8号）；非住宅的业主按照房屋总售价交存专项维修资金，执行《关于调整住宅专项维修资金缴存标准的补充通知》（建房字【2014】229号）。具体执行的交存标准如下：

住宅（层数是指建筑物总层数）：

6层（含6层以下）：按建筑面积每平方米83元缴存；

7层（含7层）-12层（含12层）：按建筑面积每平方米90元缴存；

13层（含13层）-17层（含17层）：按建筑面积每平方米95元缴存；

18层（含18层以上）：按建筑面积每平方米100元缴存。

 非住宅按房屋总售价的1%缴存。

**第十一条** 新建商品房交付业主使用时，交存住宅专项维修资金；未出售的房屋，由建设单位在办理竣工验收备案前足额交纳首期住宅专项维修资金，存入专户；待房屋交付时凭住宅专项维修资金专用票据向业主收取。建设单位应当在签订房屋买卖合同时向购房人说明维修资金交纳事宜，并将该内容约定为合同条款。

 公有住房售房单位应当在办理房屋所有权登记前，按照当地房改部门出具的住宅专项维修资金交存通知中的标准交存；已售公有住房业主应当在办理不动产权登记前交存。

市、县（市、区）住建局主管部门进行商品房买卖合同备案时应当核验首期维修资金交存情况。

**第十二条** 建设单位办理房屋入住手续时，应当核实购房人维修资金专用票据；购房人未按规定交存首期维修资金的，建设单位不得将房屋交付使用。

**第十三条** 市、县（市、区）住建局主管部门应当通过公开招标方式选定商业银行，根据资金安全性、资金收益、服务水平等因素，择优确定专户管理银行，开立维修资金专户。住宅专项维修资金专户应当以物业管理区域为单位设总账，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。

业主大会自管住宅专项维修资金的，应当在物业所在市、县（市、区）住建局确定的住宅专项维修资金专户管理银行开立维修资金专户。

专户管理银行应当负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等服务。

　 **第十四条** 房屋分户账内的住宅专项维修资金余额不足首期交存额30％时，住宅专项维修资金管理机构或者业主委员会应当告知业主及时续交。

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，由业主委员会（物业管理委员会）和社区共同拟定续交方案，街道办同意后，备案至属地住建部门。

　　**第十五条** 商品住宅已出售但未交存住宅专项维修资金的，应当按本办法补缴。

已售公有住房未提取或者未足额提取住宅专项维修资金的，售房单位应当按照本办法规定补提;业主未交存的，应当按照本办法规定补交。

**第十六条** 收取维修资金，应当出具省财政部门统一监制的维修资金专用票据。

**第三章 使 用**

**第十七条** 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，以保障保修期满后的住宅共有部位、共有设施设备安全及正常使用为目的，不得挪作他用。

**第十八条** 由受益范围内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。业主管理规约有约定的，从其约定。业主大会议事规则有规定的，从其规定。

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，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的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

**第十九条** 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依照相关规定应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共有部位、共有设施设备维修和更新、改造等费用；

（二）依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、宽带、有线电视等管线和设施设备的维修、养护等费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复、鉴定等费用；

（四）根据有关法律法规规定及物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的维修和养护等费用；

（五）业主专属的露台、庭院等部位和设施设备的维修等费用。

**第二十条** 维修资金的使用按照以下程序办理：

（一）申请人编制维修资金使用方案,并在表决前提前15日通 知业主,同时在物业管理区域显著位置公告。使用方案应当包括

维修项目基本情况、费用预算、列支范围等；

（二）维修资金列支范围内专有部分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，表决结果在物业管理区域显著位置公示7日；

（三）申请人持业主表决通过决议，施工合同等资料到所在社区、街道办事处（乡镇人民政府）申请使用，社区、街道办事处（乡镇人民政府）对维修资金使用方案等要件资料进行审核认定、现场查验同意后，将相关资料向住宅专项维修资金管理机构备案，复核后申请资金列支；

（四）维修工程验收合格后，申请人应将维修工程验收结果、工程决算报告及业主分摊费用等情况，在涉及维修楼幢的显著位置公示7个工作日。

（五）维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门及时将维修资金划转至维修单位。

**第二十一条** 申请人应当选聘具有相应能力的维修单位进行工程施工、监理、验收、造价决算等，提供第三方造价审核机构的审核结论。因维修和更新改造工程产生的鉴定和造价咨询、工程监理、第三方审核等费用应当计入维修和更新、改造成本。

**第二十二条** 住宅专项维修资金的应急使用，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修和更新、改造。

　 **第二十三条** 有下列情形之一的，应当启动应急使用程序：

（一）电梯故障，无法正常运行的；

（二）消防设施故障，危及公共消防安全；

（三）屋面、外墙渗漏，影响正常使用；

（四）高层住宅水泵（产权归业主的）损坏，运行中断；

（五）排水设施堵塞、爆裂等，造成功能障碍；

（六）楼体外立面有脱落危险，危及人身安全；

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

**第二十四条** 发生前款紧急情况，需要应急使用维修资金抢修的，按照本办法第二十条第（四）、（五）、（六）项的程序，在2个工作日内完成资金划转；未按规定实施紧急抢修的，由物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。

申请人应当在抢修完成后15日内，公示维修资金申请和使用等情况。

**第二十五条** 申请人可根据合同或者有关规定，在维修和更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

**第二十六条** 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

　　（一）维修资金的存储利息；

　　（二）利用维修资金购买国债的增值收益；

　　（三）利用住宅共有部位、共有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，具体比例由业主大会决定；

（四）住宅共有设施设备报废后回收的残值。

**第二十七条** 在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款；在银行间债券市场或者商业银行柜台购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

**第二十八条** 房屋所有权转移时，该房屋维修资金分户账中结余资金随房屋所有权同时自动转移，并按规定补足维修资金。

**第二十九条** 房屋灭失的，应当在接到房屋产权人申请后，按照以下规定，10个工作日内返还该房屋的维修资金：

　　（一）房屋分户账中结余的维修资金返还业主；

（二）售房单位交存的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。

　 **第四章 监督管理**　 **第三十条** 住宅专项维修资金管理机构负责对住宅专项维修资金使用申请的要件资料进行备案。

街道办事处（乡镇人民政府）负责对住宅专项维修资金使用申请活动（申请人资格、维修资金使用方案、业主表决、公示公告、施工合同、竣工验收及结算等）进行审核。

申请人对提交的使用方案、业主表决、公示公告、施工合同等手续资料的真实性、合法性、准确性负责。

维修单位对维修活动的真实性及工程质量负责。

**第三十一条** 住宅专项维修资金管理机构应当建立维修资金查询制度，接受业主对其分账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

　　 **第三十二条** 住宅专项维修资金管理部门、自管维修资金的业主大会，应当每年定期与专户管理银行核对维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

（一）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）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

售后公有住房住宅专项维修资金管理部门及业主委员会对公布情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

**第三十三条** 住宅专项维修资金管理部门、申请人和专户管理银行等相关部门应当加强对业主个人信息的安全管理，不得泄露、篡改、毁损以及非法向他人提供。

**第三十四条** 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有关规定。

财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

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。住宅专项维修资金的使用应当通过转账结算，不得支取现金。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 业主违反本办法规定,拒不按时足额交存、续交维修资金的,由业主委员会、物业管理委员会、社区督促其限期交存、续交。单位代收代交的于2025年12月31日前交存至专户，逾期未交将启动追缴程序。

**第三十七条** 专户管理银行违反本办法规定的，市、县（市、区）住建局可以单方取消与专户管理银行的资金专户管理协议，情节严重的，依法追究专户管理银行的法律责任。

**第三十八条** 市、县（市、区）住建局主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）违反本办法规定的，由上级行政主管部门责令限期改正。业主、业主大会、业主委员会、物业管理委员会、社区居民委员会违反本办法规定的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令改正。对直接责任人员依法给予处理；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十九条** 违反本办法规定的其他行为，按照有关法律法规的规定予以处理。

**第五章　追 缴**

**第四十条** 联合相关部门限制办理手续，各方线索上报或移交城市管理执法部门立案调查处罚，同时发现违法犯罪情形的移送公安机关，城市管理执法部门将处理结果及卷宗复印件推送至房地产主管部门进行追缴，7个工作日未交纳的，由房地产主管部门移交至法院进行强制执行。

**第六章　附 则**

**第四十一条** 本办法中有关专业用语的含义：

（一）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。

（二）申请人，是指依法申请使用维修资金的业主及接受业主委托组织实施维修和更新、改造的物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）等。

（三）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。

（四）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。

**第四十二条** 本办法自20××年×月×日起施行。