

# 双柏县人民政府办公室关于印发双柏县住宅专项维修资金管理暂行办法（试行）的通知

各乡镇人民政府，县级有关部门：

《双柏县住宅专项维修资金管理暂行办法（试行）》已经县十八届人民政府第 11 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2022 年 12 月 6 日

（此件公开发布）

# 双柏县住宅专项维修资金管理暂行办法 (试行)

## 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《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》及《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》《楚雄彝族自治州物业管理办法》等有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合我县实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本县行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅、售后保障性住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本暂行办法。

**第三条** 本暂行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维修和更新、改造的资金。

本暂行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：建筑物的基础、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、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备。

本暂行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：水泵、水箱、二次供水设备设施、电梯、电视天线、电线、发电机、变配电设备、照明、消防设备设施、人防设施、避雷设施、绿地、人造景观、大门、道路、路灯、楼道灯、信报箱、化粪池、雨（污）落水管、非经营性车场车库、小区安全监控设备、小区出入口门禁系统设备设施、公益性文体设施、物业服务用房和共用设施设备使用的房屋等。

本暂行办法所称业主，是指房屋所有权人。

**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** 双柏县住房和城乡建设局（以下简称“县住房城乡建设局”）负责住宅专项维修资金的交存指导、监督和日常工作。

县财政局、县审计局按各自职责依法对住宅专项维修资金进行监督。

## 第二章 资金交存和管理

**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暂行办法的规定交存住宅专项维修资金。县住房城乡建设局或专户管理银行应当向交存人出具由云南省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据或相应的电子票据。

**第七条** 商品住宅、非住宅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县住宅建筑安装工程每平方米造价的6%。县住房和城乡建设局根据本地区情况在每年2月底前，公布上一年度本地每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，作为本地当年3月1日至次年2月底每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准，商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照县住房和城乡建设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。同一住宅小区同一批次申请办理《商品房预售许可证》的商品住宅、非住宅业主交存住宅专项维修资金标准以核发本住宅小区《商品房预售许可证》时县住房和城乡建设局对该小区住宅专项维修资金批复的交存标准为准。

**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标准为售房款的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** 经批准出售的保障型住房，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准参照县内商品住宅交存标准执行。

**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** 商品房小区开发建设单位应当在商品房销售中，认真开展住宅专项维修资金管理的法律法规及政策宣传，切实履行住宅专项维修资金交存的把关、指导、协助职责，书面通知购房人，将首期住宅专项维修资金交存至县住房城乡建设局指定的专户管理银行。

为了加强交存工作的管理，我县的维修资金交存设定在签订商品房网签合同同时同步履行，在县住房城乡建设局审核合同备案时同时查验维修资金交存单据。

**第十二条** 购买售后公有住房、保障性住房住宅、非住宅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交存至县住房城乡建设局指定的专户管理银行，或者交由售房单位交存县住房城乡建设局指定的专户管理银行。

公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交存至县住房城乡建设局指定的专户管理银行。逾期 60 日内未交存的，售房单位应承担按专户管理银行的同期贷款利率标准加计的利息。

**第十三条** 涉及房屋征收的房地产项目，房屋征收单位应当在《房屋征收补偿方案》中明确被征收房屋拆迁后置换安置房屋交存专项维修资金的相关事项。新建安置房屋应当按商品住宅专项维修资金交存规定依法交存首期住宅专项维修资金。

**第十四条** 未按本暂行办法规定足额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或保障性住房售房单位不得将房屋交付购买人。

**第十五条** 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及余额情况并出具有效证明，该房屋住宅

专项维修资金分户账中的余额随房屋所有权同时过户。

买受人应当持房屋买卖合同、住宅专项维修资金余额证明、身份证等材料到县住房城乡建设局办理住宅专项维修资金信息变更手续。

在已建立住宅专项维修资金的物业区域内，房屋所有权转让时，原业主未交存或未足额交存首期住宅专项维修资金的，由双方当事人协商足额交存后，方能办理房屋交易手续。

**第十六条** 一幢或者一户房屋的住宅专项维修资金余额不得低于首期住宅专项维修资金的 30%，业主分户账面住宅专项维修资金余额低于首期交存额 30%的，应当及时续交。成立业主大会的，住宅专项维修资金续交方案应当在业主管理规约中予以明确，其住宅专项维修资金续交标准金额不得低于业主首期交存标准金额；未成立业主大会的，业主按首期交存标准金额续交住宅专项维修资金。专户管理银行对业主分户账户余额低于 30%的，相关信息及时提供给县住房城乡建设局，由县住房城乡建设局督促业主及时续交住宅专项维修资金。

**第十七条** 房屋因征收拆迁、自然灾害等原因导致房屋所有权灭失的，由房屋登记机构出具产权注销证明，报县住房城乡建设局核准后，房屋业主可办理维修资金账户注销手续，并退还住宅专项维修资金账户余额：

（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

**第十八条** 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。

**第十九条** 住宅小区需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、改造项目情况拟定使用方案，使用方案应当包含项目工程内容、工程预算、工程列支范围、施工企业的选择方式、工程质量监管方式、发生危及房屋安全情况、项目涉及范围内住宅专项维修资金交存情况，经业主委员会审定后，向县住房城乡建设局提出使用住宅专项维修资金建议；没有业主委员会或者物业服务企业的，由相关业主提出使用方案及建议；

（二）县住房城乡建设局受理住宅小区使用住宅专项维修资金建议后，应当实地现场查勘核实需维修和更新、改造项目的工程情况，并且在3个工作日内作出维修和更新、改造项目核准决定；

（三）物业服务企业、业主委员会或相关业主根据县住房城乡建设局对维修和更新、改造项目工程的核准决定，将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主进行公示，公示时间不少于7天；

（四）物业服务企业、业主委员会或相关业主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讨论表决通过使用方案后，持相关材料向业主委员会

提出住宅专项维修资金列支申请，没有业主委员会或者物业服务企业的，相关业主可直接向县住房城乡建设局提出住宅专项维修资金列支申请；使用公有住房专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门提出列支申请；

（五）物业服务企业、业主委员会或相关业主组织实施使用方案，完善基本建设程序，选择施工企业，签订施工合同，并将维修和更新、改造项目使用方案上报县住房城乡建设局备案；

（六）项目完工后，物业服务企业、业主委员会或相关业主应将项目工程验收及项目工程施工前后相关照片等资料、决算书及业主分摊住宅专项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，提供下列材料报县住房城乡建设局申请核拨维修和更新、改造项目工程款：

1.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；

2.施工合同、工程预算书或使用方案；

3.维修前后相关图片等资料；

4.竣工验收相关资料；

5.工程决算书；

6.经相关业主签字认可的住宅专项维修资金交存情况、维修费用分摊明细表。

维修和更新、改造项目工程竣工验收合格后，县住房城乡建设局根据维修和更新、改造项目工程施工合同约定的付款方式核拨工程款到维修单位。



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县住房城乡建设局申请办理。

项目工程施工合同应该约定保修期，暂扣施工合同总价款的3%作为保修金。保修期满，经物业公司、业主委员会及业主代表验收合格并签署意见，施工单位持项目工程验收合格证明到县住房城乡建设局拨付保修金。

**第二十条** 发生危及房屋安全等紧急情况时，由业主委员会、物业服务企业按照本暂行办法第十九条第四项、第五项、第六项的规定办理。

发生紧急情况时，无实施主体或未按规定程序实施维修和更新、改造的，县住房城乡建设局可以代为组织实施维修和更新、改造项目，维修和更新、改造项目所需费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支，涉及公有住房的，应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

**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5万元的；
- （二）一次性使用维修资金总额超过10万元的；
- （三）其他依法应当进行项目核价的工程。

维修工程总费用超过20万元的，需进行招投标和经第三方机构对工程费用进行审计。

住宅公共部位、公共设施的维修和更新、改造项目工程涉及的使用方案、预算、招标、监理、审计等费用纳入该项目工程建设资金。

**第二十二条** 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，应当由业主承担的，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，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；

（四）售后保障性住宅之间或者保障性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。

**第二十三条** 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、保障性住房的，开发建设单位或者公有住房、保障性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) 住宅共用部位、共用设施设备人为损坏的，由侵权责任人承担所需的修复费用；

(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、共用设施设备的日常维修养护费用从其约定。

**第二十五条** 下列资金应当转入住宅专项维修资金分摊计入业主的分户账滚存使用：

(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所得收益；

(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** 县住房城乡建设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。专户管理银行应以小区、幢、单元、房屋所有权人设分类明细账。公有住房按物业管理区域单独列账。

**第二十七条** 专户管理银行应当每月一次向县住房城乡建设局住宅专项维修资金管理办公室发送住宅专项维修资金对账单，县住房城乡建设局应按月与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目。专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询系统，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。

县住房城乡建设局每年依申请向业主、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，有权要求复核。

**第二十八条** 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算以及收款收据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门的有关规定。

县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。

**第二十九条** 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 法律责任

**第三十条** 开发建设单位、公有住房售房单位有下列行为之一的，由县住房城乡建设局责令限期改正，逾期不改正的，按有关规定依法处理：

（一）未按本暂行办法第八条、第十二条第二款规定交存住宅专项维修资金的；

(二)违反本暂行办法第十四条规定将房屋交付买受人的；  
(三)未按本暂行办法第二十二条、第二十三条规定分摊维修、更新和改造费用的。

**第三十一条** 违反住宅专项维修资金管理、使用和专用票据管理规定，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；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第六章 附 则

**第三十二条** 本暂行办法由双柏县住房和城乡建设局、双柏县财政局共同解释。

**第三十三条** 本暂行办法自 2023 年 1 月 1 日起试行。