

大姚县住宅专项维修资金管理办法

大姚县人民政府公告

第 35 号

现公布《大姚县住宅专项维修资金管理办法》，自公布之日起施行。

大姚县人民政府

2015 年 1 月 1 日

(此件公开发布)

大姚县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《中华人民共和国物权法》、《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、规章及规范性文件的规定，结合我县实际，制定本办法。

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：二次供水设备设施、雨（污）落水管、电梯、天线、照明、消防设备设施、绿地、道路、路灯、化粪池、排水（污）沟（管）渠、池、井、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（以下简称：县住建局）负责住宅专项维修资金的指导、监督和日常管理工作。

县财政局、县审计局按各自职责依法行使住宅专项维修资金监督权。

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 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%。县住建局根据本县住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况,于每年 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。商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照县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。

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》时县住建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售房单位上报核定的保障性住房住宅建筑安装工程每平方米造价的 6%。

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工作职责，书面通知购房人住宅专项维修资金交存金额，并督促业主及时、足额交存首期住宅专项维修资金。

商品住宅、非住宅的业主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县住建局指定的专户管理银行。

第十二条 售后公有住房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建局指定的专户管理银行，或者交由售房单位交存县住建局指定的专户管理银行。

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交存至县住建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 保障性住房售后首期专项维修资金的交存时限，购买保障性住房住宅、非住宅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交给售房单位，售房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县住建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。

第十四条 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。征收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。

第十五条 未按本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者保障性住房售房单位不得将房屋交付购买人，房屋产权登记机构不得办理房屋所有权登记手续。

专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当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。

第十六条 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。

受让人应当持房屋买卖合同、住宅专项维修资金过户协议、身份证等材料到县住建局办理住宅专项维修资金过户手续后，房屋产权登记机构方能办理房屋所有权过户登记手续。

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，房屋登记机构方能办理房屋所有权转移登记手续。

第十七条 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业主管理规约中予以明确，其住宅专项维修资金续交标准不得低于业主首期交存住宅专项维修资金的 70%。未成立业主大会的，按业主首期交存住宅专项维修资金的 70%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%。县住建局对业主分户账户余额低于 30%的业主发送催交信，督促业主及时续交住宅专项维修资金。

第十八条 房屋因征收、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，报县住建局核准后，

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

第十九条 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。

第二十条 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，向县住建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) 县住建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日内作出维修和更新、改造项目核准决定;

(三) 物业服务企业、相关业主根据县住建局对维修和更新、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3天;

(四) 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建局提出住宅专项维修资金列支申请;其中,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、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建局备案;

(六) 物业服务企业、相关业主提供以下材料到县住建局核拨工程款:

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. 住宅专项维修资金交存情况；

4. 维修和更新、改造项目工程竣工验收合格后，县住建局根据维修和更新、改造项目工程施工合同约定的付款方式核拨80%的项目工程进度款到施工单位；

（七）物业服务企业、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建局申请核拨维修和更新、改造项目工程余款：

1. 工程决算书；

2. 竣工验收相关资料；

3. 维修前后相关图片等资料；

4. 经相关业主签字认可的维修费用分摊明细表。

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建局申请办理。

项目工程施工合同约定有保修期的，应扣除施工合同总价款

的 5%作为保修金。保修期满，经业主代表验收合格，施工单位持项目工程验收合格证明到县住建局拨付保修金。

第二十一条 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办法第二十条第四项、第五项、第六项、第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定程序实施维修和更新、改造的，县住建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，其中：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。

第二十二条 使用住宅专项维修资金时，单项维修工程费用或一次性使用住宅专项维修资金总额在 20 万元以下的，由业主委员会和业主代表对维修项目工程造价进行核定。维修工程费用超过 20 万元以上的，应当由业主委员会或业主代表委托具备资质的工程造价咨询机构对项目工程造价进行核定。维修项目工程造价核定后应当及时报县住建局备案。

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、监理等费用应当纳入该项目工程建设资金。

第二十三条 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，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；

（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。

第二十四条 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）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；

（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。

第二十六条 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

第二十七条 县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，并按以小区、幢、单元、房屋所有权人设分类明细账。

第二十八条 县住建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。

县住建局每年向业主、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。

第二十九条 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。

第三十条 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

第三十一条 公有住房售房单位有下列行为之一的，由县住建局责令限期改正：

（一）未按本办法第八条、第九条、第十二条第二款、第十三条规定交存住宅专项维修资金的；

（二）违反本办法第十五条第一款规定将房屋交付买受人的；

（三）未按本办法第二十四条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十二条 开发建设单位违反本办法第十五条第一款规定将房屋交付买受人的，由县住建局责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

房地产开发建设单位未按本办法第二十四条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县住建局责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。

第三十三条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条的规定处罚。

第三十四条 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。

第三十五条 县住建局、县财政局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。

第六章 附 则

第三十六条 本办法实施前，商品房住宅、公有住房已经销售但未建立住宅专项维修资金或专项维修资金建立标准低于本办法规定标准的，应当按照本办法规定标准补建住宅专项维修资金。

第三十七条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起实施。