

防城港市 住房和城乡建设局文件

防住建发〔2019〕270号

关于印发《防城港市住宅专项维修资金管理 暂行办法（修订）》的通知

各县（市、区）人民政府，市直、驻港各有关单位，各房地产开发企业、物业服务企业：

《防城港市住宅专项维修资金管理暂行办法（修订）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

防城港市住房和城乡建设局

2019年11月11日



防城港市住宅专项维修资金管理暂行办法(修订)

第一章 总 则

第一条 为建立住宅维修保障机制,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》(建设部、财政部令第165号)和《广西壮族自治区〈住宅专项维修资金管理办法〉实施细则》(桂建房〔2011〕11号)等有关规定,结合本市实际,制定本暂行办法。

第二条 本市城市、镇规划区国有土地范围内非单一产权的商品房、售后公有住房等物业的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,是指业主或者公有住房售房单位交存的,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后物业服务合同约定以外的维修和更新、改造的资金。

本暂行办法所称的保修期,是指自开发建设单位或公有住房售房单位自工程竣工验收合格后之日起计算。保修期限应根据不同的房屋建筑工程、部位、部件,按照法律、法规、规章规定执行,不得低于规定的最低标准;无法律、法规、规章规定的,建设单位或者公有住房售房单位应当与购房人在房屋买卖合同中约定。

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,由单幢楼房业主或者建筑区划内业主共有的部位,

一般包括：房屋的基础、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，由单幢楼房业主或者建筑区划内业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、空调系统、消防设施、避雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、落水管、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、权属归业主共有的给排水系统、供气、供电线路及设施设备等等。

第四条 住宅专项维修资金实行统一归集、专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监管的原则。

市房产主管部门设立住宅专项维修资金专户，并委托所在地的商业银行作为住宅专项维修资金的专户管理银行。

住宅专项维修资金专户应当以物业管理区域作为单位设账，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；公有住宅专项维修资金专户，按照售房单位设账，按幢设分账；其中业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第五条 市房产主管部门、市财政局负责全市住宅专项维修资金归集与使用的指导和监督工作。

市房产主管部门设立或指定一个住宅专项维修资金管理机构(以下简称管理机构)，具体承办住宅专项维修资金归集、使用、核算、监管等日常工作。

住建、审计、不动产登记等部门按照各自职责协同做好相关工作。县(市、区)房产主管部门、乡镇人民政府、街道办

事处应当协助相关部门做好住宅专项维修资金归集、使用等日常工作。

第二章 交存

第六条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。下列物业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：

（一）住宅，但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。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本暂行办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照下列规定交存首期住宅专项维修资金：

（一）未配置电梯的物业，业主每平方米建筑面积交存的首期住宅专项维修资金数额为本市上年度住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%。

（二）已配置电梯的物业，业主每平方米建筑面积交存的首期住宅专项维修资金数额为本市上年度住宅建筑安装工程每平方米造价的 7%。

市房产主管部门结合当地经济情况每两年公布首期住宅专项维修资金交存的标准。

第八条 售后公有住房应当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专项维修资金，建筑面积每平方米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。

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。

第九条 开发建设单位应当在商品房销售合同中以专门条款与业主约定住宅专项维修资金交存的数额、交存时间、方式等事项，由业主按照本暂行办法的规定交存住宅专项维修资金。

第十条 业主应当在下列期限内按照商品房测绘备案的建筑物面积足额缴存住宅专项维修资金：

(一) 以预售方式的。已售出房屋部分，允许购房人自行或者交由开发建设单位，在办理商品房销售合同备案前将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户；未售出和自留的房屋部分，允许在竣工验收备案前，若竣工验收备案前提前交房的则在首套住房交付之日起 30 天内，开发建设单位以幢为单位足额垫付预交首期住宅专项维修资金，待房屋售出后，再由开发建设单位向业主收取垫付预交的首期住宅专项维修资金，并到管理机构办理更名手续。

(二) 以现售方式的，开发建设单位在办理现房销售备案前以幢为单位交存。购房人在商品房销售合同签订后向开发建设单位支付预交的住宅专项维修资金，并到管理机构办理更名手续。

新建商品住宅由开发建设单位按建筑总面积足额预交首期住宅专项维修资金的,购房人在申请办理不动产登记前应当向开发建设单位支付预缴的住宅专项维修资金,并携带相关材料到管理机构办理更名手续。

第十一条 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专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内,将提取的维修资金存入公有住房专项维修资金专户。

第十二条 未按本暂行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单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 交存住宅专项维修资金应当按照下列程序办理:

(一)业主向管理机构提交住宅专项维修资金交存登记表、房屋销售合同或房屋所有权证、业主的身份证明等材料后,领取住宅专项维修资金交存通知单;

(二)业主凭住宅专项维修资金交存通知单到专户管理银行设立的储蓄网点交存维修资金,取得住宅专项维修资金交款凭证;

(三)业主凭住宅专项维修资金交款凭证到管理机构领取票据。

第十四条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30%的,应当及时续交。

已成立业主大会的,住宅专项维修资金的续交方案由业主委员会拟订,提交业主大会决定后,由业主委员会具体实施。

未成立业主大会的,续交的具体管理办法由市房产主管部门会同同级财政部门制定。

第十五条 本暂行办法实施前,物业已经出售但未交存住宅专项维修资金的或已按合同约定归集住宅专项维修资金的,业主应当自本暂行办法实施之日起,每年按照建筑面积每平方米5元标准,连续四年将首期维修资金交存至住宅专项维修资金专户。

业主大会对前款规定另有决定的,按照业主大会决定执行。

第三章 使用

第十六条 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,任何单位和个人不得挪作他用。

第十七条 住宅专项维修资金的使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

第十八条 物业共用部位、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,业主承担的部分,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。

住宅专项维修资金不足支付维修费用的，不足部分按照物业建筑面积按比例由相关业主分摊。

第十九条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未出售的物业，由开发建设单位或者公有住房售房单位按照尚未出售物业的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十条 经专有部分占建筑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（以下简称双三分之二）同意，可以委托工程造价咨询单位（以下简称审价机构）对维修、更新、改造工程预算或结算进行审价，审价机构应出具工程预算（决算）审价报告。相关审价费用计入维修、更新和改造费用中。

第二十一条 住宅专项维修资金未划转业主大会管理的，使用住宅专项维修资金按照下列程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、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。

（二）使用方案应当向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示不少于5日，建筑面积2万平方米以下（含）的物业管理区域设置公示地点不少于1处，建筑面积2万平方米以上的物业管理区域，每2万平方米分别设置公示地点不少于1处；

（三）住宅专项维修资金列支范围内**双三分之二**以上的业主同意使用方案。

(四) 物业服务企业或相关业主持住宅专项维修资金使用申请表、相关业主签字同意的书面材料、使用方案、施工合同等材料，向管理机构申请办理预支手续。

(五) 管理机构在 5 个工作日内审核完毕相关材料，并通知专户管理银行在 2 个工作日内将不超过核定预算金额 50% 划转至维修单位。

(六) 维修工程竣工验收合格后，物业服务企业或相关业主持下列材料报管理机构核实，拨付维修费用的余额：

1. 工程决算单；
2. 维修和更新、改造工程的发票；
3. 相关业主意见反馈表；
4. 维修费用分摊明细表；
5. 其他相关材料。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理的，使用住宅专项维修资金按照下列程序办理：

(一) 物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案。

(二) 使用方案应当在住宅专项维修资金列支范围内公示不少于 5 日，建筑面积 2 万平方米以下（含）的物业管理区域设置公示地点不少于 1 处，建筑面积 2 万平方米以上的物业管理区域，每 2 万平方米分别设置公示地点不少于 1 处。

(三) 住宅专项维修资金列支范围内双三分之二以上的业主同意使用方案。

(四) 物业服务企业持有关材料向业主委员会提出预支维修资金申请。

(五) 业主委员会预支维修资金的, 应当将有关材料报管理机构备案。

(六) 业主委员会凭管理机构的备案证明通知专户管理银行拨付不超过核定预算金额 50% 的费用至维修单位。

(七) 维修工程竣工验收合格后, 经业主委员会、账目管理单位核实, 拨付维修费用的余额。

第二十三条 维修、更新、改造项目的竣工决算, 应当在物业管理区域明显位置公示不少于 5 日, 方可办理结算。维修、更新、改造项目竣工决算超出核定预算金额 20% 以上或超出金额在 1 万元以上的, 超出部分应当经双三分之二以上的业主同意, 并在物业管理区域明显位置公示不少于 5 日。

第二十四条 发生以下紧急情况, 需要立即进行维修、更新、改造的, 由物业服务企业或者相关业主提出书面紧急报告, 管理机构核实后通知专户管理银行直接预拨维修资金:

(一) 共用供电、供水、供气管线及其设备出现故障, 但依法应当由供水、供电、供气等单位维护的除外;

(二) 房屋天面或者外墙严重渗水、漏水, 但人为损坏的除外;

(三) 电梯、消防、安防等设施出现故障;

(四) 经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋;

(五) 其他严重影响业主生活安全的紧急情况, 或者法律、法规、规章和有关技术标准规定必须维修的情形。

维修结束经审计, 发生的维修费用从维修涉及范围内相关业主维修资金账户中列支并公示。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，物业所在城区负责房产管理的行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

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）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）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。

第二十六条 在保证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。

利用专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经双三分之二以上的业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经管理机构和同级财政部门同意。

禁止利用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。

第二十七条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- (一) 按规定计取的住宅专项维修资金的存储利息；
- (二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；
- (三) 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；
- (四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 管 理

第二十八条 业主大会成立前，业主、公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金，统一由管理机构负责代管。

第二十九条 业主大会决定不再委托管理机构代管住宅专项维修资金的，应当就下列事项进行表决：

- (一) 不委托管理机构代管住宅专项维修资金的决议；
- (二) 住宅专项维修资金使用管理办法及应急支取预案；
- (三) 委托物业服务企业或会计师事务所作为业主大会住宅专项维修资金账目管理单位的协议草案；
- (四) 住宅专项维修资金账目管理办法；
- (五) 确定业主委员会主任为住宅专项维修资金账目责任人的决议；
- (六) 其他与住宅专项维修资金有关的决议事项。

以上事项经双三分之二以上的业主同意后,业主委员会可以持业主大会的有效决议到管理机构办理住宅专项维修资金划转手续。

第三十条 管理机构应当在办理住宅专项维修资金划转备案手续后 10 个工作日内书面告知专户管理银行开立业主大会住宅专项维修资金账户,将住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会住宅专项维修资金账户,并由管理机构将有关收支情况账目等移交业主委员会。

第三十一条 业主大会开立的专项维修资金账户,应当接受市房产主管部门的指导和监督。

第三十二条 不动产权转让时,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随不动产权同时转移。原业主未交存首期住宅专项维修资金的,业主应当在办理不动产权转移登记前协商足额交存。

第三十三条 有下列情形之一的,开发建设单位、业主或业主委员会应当到管理机构办理有关住宅专项维修资金的变更手续:

- (一) 物业管理区域发生调整的;
- (二) 不动产权发生转移的;
- (三) 住宅专项维修资金账目责任人发生变更的;
- (四) 业主大会委托的账目管理单位发生变更的;
- (五) 其他发生变更的事项。

第三十四条 因拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,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专项维修资金返还业主；
- (二) 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。

第三十五条 管理机构及业主委员会，应当每年至少 1 次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

- (一) 住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- (二) 发生列支的项目、费用以及按户分摊的情况；
- (三) 业主、公有住房售房单位分户账中专项维修资金交存、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。

第三十六条 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。

第三十七条 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监督。托管在住宅专项维修资金管理机构的，接受政府审计部门的审计监督；划转给业主大会自行管理的，接受业主大会成立的内部审计及其委托有资格的社会审计机构审计监督。

市房产主管部门每年通过新闻媒体向社会公布全市住宅专项维修资金管理情况，并接受业主的监督。

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有关规定。

市财政部门应当加强对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。

第三十九条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及自治区财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第四十条 业主、业主委员会、物业服务企业或其他管理人应加强对维修单位和工程施工过程的监督管理。

第五章 法律责任

第四十一条 公有住房售房单位有下列行为之一的，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）第三十五条规定，由市房产主管部门责令限期改正：

（一）未按本暂行办法第八条、第十一条规定交存专项维修资金的；

（二）违反本暂行办法第十二条规定将房屋交付买受人的；

（三）未按本暂行办法第十九条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第四十二条 违反本暂行办法第十二条规定，开发建设单位将房屋交付买受人的，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）第三十六条规定，由市房产主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

违反本暂行办法第十九条规定,开发建设单位未按规定分摊维修、更新和改造费用的,按照《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部第165号令)第三十六条规定,由市房产主管部门责令限期改正;逾期不改正的,处以1万元以下的罚款。

第四十三条 违反本暂行办法规定,挪用专项维修资金的,按照《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部第165号令)第三十七条规定,由市房产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,由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

市、县房产主管部门挪用住宅专项维修资金的,由上一级房产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处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

市、县财政部门挪用住宅专项维修资金的,由上一级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。

第四十四条 违反本暂行办法第二十六条规定的,按照《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部第165号令)第三十八条规定予以处理。

市、县房产主管部门违反本暂行办法第二十六条规定的，由上一级房产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、县财政部门违反本暂行办法第二十六条规定的，由上一级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。

业主大会违反本暂行办法第二十六条规定的，由市房产主管部门责令改正。

第四十五条 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》和《广西壮族自治区收据管理办法》等有关规定追究法律责任。

第四十六条 县级以上人民政府房产主管部门、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，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）第四十条规定，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 违反本暂行办法规定，业主不交存或不续交应分摊的住宅专项维修资金的，业主委员会可采取相应的催交措施。

经业主委员会催交，业主仍不交存或续交应分摊的住宅专项维修资金的，由市房产主管部门责令其限期交存。

第四十八条 因住宅专项维修资金的交存、使用等发生纠纷的，当事人可以自行协商解决，协商不成的，可依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第六章 附 则

第四十九条 经济适用住房、拆迁安置房、市场运作房等住宅的专项维修资金的交存、使用、管理适用本暂行办法。

第五十条 上思县、东兴市住宅专项维修资金的交存、使用和管理,可参照本暂行办法执行。

第五十一条 本暂行办法由市房产主管部门负责解释。

第五十二条 本暂行办法自印发之日起施行。