

# 福州市住宅专项维修资金管理办法

## （草案修改二稿）

（征求意见稿）

### 目 录

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 第一章 | 总  | 则  |
| 第二章 | 交  | 存  |
| 第三章 | 使  | 用  |
| 第四章 | 监  | 督  |
| 第五章 | 法律 | 责任 |
| 第六章 | 附  | 则  |

### 第一章 总 则

**第一条** 为了规范住宅专项维修资金管理，维护住宅共用部位、共用设施设备正常使用，保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《福建省物业管理条例》等法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内住宅专项维修资金的交存、使用和监督等相关管理活动，适用本办法。

售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用和监督等相关管理活动，按照国家有关规定执行。

**第三条** 本办法所称住宅专项维修资金，是指业主按规

定比例交存并归业主共有，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

**第四条** 住宅专项维修资金管理实行业主交存、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门是本市住宅专项维修资金的主管部门。

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门按照职责分工做好住宅专项维修资金的督促交存、保值增值、使用审核、拨付使用以及监督管理等日常工作。

财政、审计、不动产登记等部门按照各自职责，共同做好住宅专项维修资金管理相关工作。

**第六条** 乡（镇）人民政府、街道办事处按照职责分工做好本辖区内住宅专项维修资金相关工作。

村（居）民委员会、业主委员会、物业服务企业应当协助乡（镇）人民政府或者街道办事处做好住宅专项维修资金相关工作。

**第七条** 市住房和城乡建设主管部门应当建立全市统一的住宅专项维修资金信息化管理平台，与财政部门电子票据平台和不动产登记机构信息化平台互联互通，对住宅专项维修资金的交存、使用、查询、监督等活动实行智能化、信息化管理。

**第八条** 任何单位和个人有权对涉及住宅专项维修资金的违法行为进行投诉、举报；接到投诉、举报的政府有关

部门，应当依法及时处理。

## 第二章 交 存

**第九条** 下列物业的业主应当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；

（三）住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

**第十条** 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，具体交存标准由市、县（市）住房和城乡建设主管部门会同财政等有关部门按照有关规定确定，报市人民政府批准后公布，并适时调整。

**第十一条** 业主应当按照国家和本省、市的有关规定，将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

在办理房屋产权登记手续时，不动产登记机构应当审查业主的维修资金交款凭证。

**第十二条** 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期住宅专项维修资金金额百分之三十的，业主应当及时续交，续交后的资金余额不低于首期交存金额。

已成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市、县（市）住房和城乡建设主管部门制定。

业主大会通过的续交方案应当在小区醒目位置公示十五日以上。业主应当在公示结束后三十日内，将续交资金存入住宅专项维修资金专户。

**第十三条** 业主大会成立前，住宅专项维修资金由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门代为管理。

业主大会成立后，由业主大会决定住宅专项维修资金自行管理或者继续委托代为管理。

**第十四条** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当按照公开、公平、公正的原则，择优确定住宅专项维修资金专户管理银行，并向社会公布。

住宅专项维修资金专户应当在前款确定的银行开立。

开立住宅专项维修资金专户的，应当以物业服务区域为单位设账，按照房屋门户号设分户账；未划定物业服务区域的，以幢为单位设账，按照房屋门户号设分户账。

**第十五条** 业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的，应当对下列事项进行约定：

- （一）住宅专项维修资金专户开立、资金划转；
- （二）住宅专项维修资金账户核算；
- （三）住宅专项维修资金的续交、使用和保值增值；
- （四）定期向业主大会报告住宅专项维修资金管理使用情况；
- （五）住宅专项维修资金的其他事项。

业主大会依法通过关于前款事项的决定后，业主委员会

应当将业主大会的决定书面告知乡（镇）人民政府或者街道办事处。

**第十六条** 业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的，业主委员会应当通知市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门。

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当在收到通知之日起三十日内，通知专户管理银行将住宅专项维修资金划转至业主大会开立的住宅专项维修资金专户，并将有关账目等移交业主委员会。

**第十七条** 住宅专项维修资金专户应当通过转账方式结算，不得支取现金。

**第十八条** 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以通过定期活期组合存款、购买国债方式，实现住宅专项维修资金的保值增值。

**第十九条** 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利息；
- （二）利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益。

**第二十条** 房屋所有权转让的，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权一并过户。

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息，变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十一条** 因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的，市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当主动告知业主办理退款手续，业主凭产权注销证明等到市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金余额退款手续。

### **第三章 使 用**

**第二十二条** 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益和分摊相一致的原则，并接受业主、住房和城乡建设主管部门的监督。

**第二十三条** 市住房和城乡建设主管部门应当规范申请使用住宅专项维修资金的办理流程，健全办理机制，公开办理事项，明确办理时限。

**第二十四条** 住宅专项维修资金用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，以及下列相关支出：

（一）维修、更新和改造过程中产生的招标代理、勘察、设计、监理、验收、造价审核等支出；

（二）电梯、结构等共用部位、共用设施设备的安全检测评估支出；

（三）住宅共用部位、共用设施设备的专项保险支出；

（四）业主大会依法决定的与物业维修、更新和改造有关的其他支出。

**第二十五条** 使用住宅专项维修资金，维修、更新和改

造涉及范围内相关业主对住宅专项维修资金的分摊有约定的，从其约定；没有约定的，按照下列规定分摊费用：

（一）维修、更新和改造的部位属于整个物业服务区域全体业主的住宅共用部位、共用设施设备的，费用由全体业主按照各自所拥有物业建筑面积的比例分摊；

（二）维修、更新和改造的部位属于部分业主共有的，费用由该部分业主按照各自所拥有物业建筑面积的比例分摊；

（三）尚未售出的物业，开发建设单位按照尚未售出的物业建筑面积的比例，分摊维修、更新和改造费用。

业主住宅专项维修资金分户账面余额不足以支付所分摊费用的，不足部分由该业主承担。

**第二十六条** 需要使用住宅专项维修资金的，由下列主体作为申请人：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，已成立业主委员会的，由业主委员会或者相关业主作为申请人；未成立业主委员会的，由相关业主作为申请人。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由相关业主作为申请人。

受业主委员会、相关业主委托的物业服务企业、村（居）民委员会，可以作为受托人办理申请手续。

**第二十七条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，申请人或者受托人按照下列程序申请使用：

(一) 组织编制使用方案，并经业主依法表决同意；

(二) 向县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请列支住宅专项维修资金首付款；

(三) 按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程；

(四) 工程完工验收合格后，向县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请列支住宅专项维修资金余款。

申请时工程已经竣工验收合格的，申请人或者受托人按照前款第一项的规定办理，向县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请一次性列支住宅专项维修资金。

**第二十八条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，申请人或者受托人按照下列程序申请使用：

(一) 组织编制使用方案，并经业主依法表决同意；

(二) 按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程；

(三) 向业主委员会申请列支；

(四) 业主委员会审核同意，并报县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案。

**第二十九条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，在紧急情况下申请使用住宅专项维修资金的，申请人或者受托人按照下列程序办理：

(一) 组织专业人员和不少于五名受益业主代表进行现场勘验，编制紧急维修方案；

(二) 向县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请紧急使用维修资金首付款；

(三) 按照紧急维修方案立即组织维修、更新和改造;

(四) 维修工程竣工后, 向县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请列支住宅专项维修资金余款。

申请时工程已经竣工验收合格的, 申请人或者受托人按照前款第一项的规定办理, 向县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请一次性列支住宅专项维修资金。

县(市、区)住房和城乡建设主管部门自收到申请之日起五个工作日内完成审核, 审核同意的, 及时将住宅专项维修资金划转至申请人指定账户; 逾期不审核的, 视为同意。

**第三十条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理后, 在紧急情况下申请使用住宅专项维修资金的, 申请人或者受托人按照本办法第二十八条第二项至第四项的规定办理。

**第三十一条** 发生紧急情况, 业主委员会、相关业主或者其委托的物业服务企业未采取措施的, 住房和城乡建设主管部门可以委托乡(镇)人民政府或者街道办事处组织代修, 维修费用按照本办法第二十五条的规定分摊。

**第三十二条** 申请人或者受托人应当对申请使用住宅专项维修资金提供资料的真实性、合法性负责。

申请人或者受托人不得虚列工程项目或者工程量, 不得将已拨付的住宅专项维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他事项。

**第三十三条** 鼓励申请人或者受托人聘请专业工程造价咨询机构和工程监理机构进行工程造价评估和工程监理,

鼓励申请人或者受托人采取招投标方式选择施工企业。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律、法规、标准规范和合同约定提供服务，不得单独或者联合申请人、受托人、施工单位或者其他人员通过弄虚作假或者其他方式损害业主合法权益。

## **第四章 监 督**

**第三十四条** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门代为管理住宅专项维修资金的，应当每年在住房和城乡建设主管部门网站，公示本地区年度住宅专项维修资金交存、使用、增值和结余等情况。

业主大会自行管理住宅专项维修资金的，应当接受住房和城乡建设主管部门的指导和监督，建立住宅专项维修资金公示制度，每年在住宅小区内的醒目位置，公示本小区年度住宅专项维修资金使用、增值和结余等情况。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主对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。

业主对公示的情况有异议的，可以要求复核。

**第三十五条** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门代为管理住宅专项维修资金的，审计部门应当定期开展专项审计监督。

业主大会自行管理住宅专项维修资金的，可以聘请专业

机构对住宅专项维修资金的管理和使用进行审计和监督。

**第三十六条** 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门的有关规定执行。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金的财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

**第三十七条** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门收取住宅专项维修资金应当使用财政部门统一监制的专用票据。

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。

**第三十八条** 市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门、自行管理住宅专项维修资金的业主委员会及专户管理银行，应当加强对业主个人信息的安全管理，不得泄露、篡改、毁损或者非法提供他人。

## **第五章 法律责任**

**第三十九条** 违反本办法规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第四十条** 违反本办法第二十五条第三项规定，开发建设单位未分摊住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以一万元以下的罚款。

**第四十一条** 物业服务企业违反本办法第三十二条第

二款规定，虚列工程项目或者工程量的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以虚列或者虚增金额一倍以上二倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会或者相关业主违反本办法第三十二条第二款规定，虚列工程项目或者工程量的，由住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对业主委员会成员或者相关业主给予警告；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十二条** 有关部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第六章 附 则**

**第四十三条** 本办法所称共用部位，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以及与之结构相连的非住宅业主共用的部位，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、通风采光井等。

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以及有关非住宅业主共用的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、公共照明设施、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、沟渠、池、污水井、共用车位、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、

构筑物等。

**第四十四条** 本办法所称业主，是指房屋的所有权人。

**第四十五条** 本办法所称紧急情况，是指下列危及房屋使用安全或者公共安全的情形：

- （一）共用用房及共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏；
- （二）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行；
- （三）高层住宅水泵等二次供水设施出现故障，不能正常供水；
- （四）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险；
- （五）共用给排水、供用电设施设备不能正常使用，依照法律、法规由供水供电企业负责维护的除外；
- （六）消防、安防等建筑智能化系统出现故障，不能正常使用；
- （七）因台风、洪涝等自然原因造成共用部位、共用设施设备损坏；
- （八）根据公安、消防、人民防空、气象、特种设备、物业管理等主管部门限期整改要求，需要对共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造；
- （九）共用部位、共用设施设备存在其他安全隐患，需要进行定期检测、检验、维修、更新、改造；
- （十）其他危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

**第四十六条** 市人民政府应当根据本办法制定实施细

则。

**第四十七条** 本办法自     年   月   日起施行。