

牟定县住宅专项维修资金管理暂行办法

牟定县人民政府公告第 29 号

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，根据《住宅专项维修资金管理办法》《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》，制定本办法。

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

第三条 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用于大修、中修及更新、改造的资金。

住宅共用部位，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。

共用设施设备，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。

第五条 县住建局负责本县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本县住宅专项维修资金的监督权。

第二章 资金交存

第六条 住宅、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非住宅的业主，应当交存住宅专项维修资金。县住建局应当向交存人出具住宅专项维修资金专用票据。

第七条 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%。县住建局每年2月底前公布交存首期住宅专项维修资金的标准。业主应当按照标准交存首期住宅专项维修资金。

第八条 出售公有住房的，业主按照下列规定交存住宅专项

维修资金:

(一)每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为售房款的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 商品住房首期专项维修资金的交存时限:

(一)房地产开发建设单位在收到住宅专项维修资金之日起30日内，将代收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，按专户管理银行的同期贷款利率标准加计利息，并分摊计入房屋业主分户账户。

(二)商品住宅、非住宅的业主最迟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。

第十条 公有住房售后首期专项维修资金的交存时限:

(一)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，按专户管理银行的同期贷款利率标准加计利息，加计的利息一并计入单位专项维修资金专户。



(二)购房人最迟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。

第十一条 未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不得将房屋交付购买人。

第十二条 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管理规定中予以明确。未成立业主大会的,房屋业主应当及时续交专项维修资金,确保分户账户余额不低于首期专项维修资金的30%。专户管理银行应对分户账户余额低于30%的业主发送催交信息。

第十三条 房屋所有权转让时,该房屋专项维修资金分户账户的余额随房屋所有权同时转让。原业主未交存首期专项维修资金或者所交存的专项维修资金余额不足首次专项维修资金的30%时,由转让当事人依照本办法第七条之规定足额交存后,方能办理房屋所有权转移登记。

第十四条 房屋因拆迁、自然灾害等原因导致房屋灭失的,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,并退还维修资金账户的余额:

(一)房屋分户账户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)住宅共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用从物业服务费中列支的日常维修费。

第十六条 业主大会成立前,商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金,由县住建局代管;

县住建局应当委托所在地一家商业银行,作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行,开立住宅专项维修资金专户,应

当以物业管理区域为单位设账，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。

第十七条 业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由县住建局负责管理。

县住建局应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，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帐。

第十八条 业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行。开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；

（二）业主委员会应当通知县住建局；

（三）县住建局应当在收到通知之日起 30 日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账

面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十九条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受县住建局的监督。

第二十条 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，应由业主承担的，再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。

第二十一条 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的，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。

第二十二条 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 1 万元；
- （二）一次性使用维修资金总额超过 5 万元；
- （三）其他依法应当进行项目核价的工程。

维修工程费用超过 10 万元的，须经第三方机构对工程费用进行审核。

第二十三条 业主大会成立前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业和相关业主提出使用方案。没有物业服务企业的，由相关业主提出使用方案。使用方案包括工程预算书、工程进度计划、修缮涉及范围内住宅专项维修资金交存情况及拟分摊情况说明。

(二)将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于7日。

(三)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通过使用方案后，形成书面决议。

(四)物业服务企业和相关业主提出申请及其证明材料。证明材料包括：业主书面决议、工程预算书、维修资金交存情况及分摊情况说明。

(五)县住建局受理申请并审核相关证明材料，作出决定。

(六)物业服务企业和相关业主根据决定，按工程项目实际情况，完善基本建设程序。

(七)县住建局根据维修施工合同约定的付款方式核批80%的工程进度款。

(八)维修工程竣工验收合格后，物业服务企业和相关业主应将工程验收及维修前后相关照片等资料、决算书及业主分摊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，向县住建局申请拨付维修费用的余额。

使用公有住房住宅专项维修资金的，须向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支，按程序向县住建局申请办

理。

第二十四条 业主大会成立后，需要使用住宅专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）由业主委员会和物业服务企业提出使用。使用方案包括工程预算书、工程进度计划、修缮涉及范围内住宅专项维修资金交存情况及拟分摊情况说明。

（二）使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示。时间不少于7日。

（三）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通过使用方案后，形成书面决议。

（四）物业服务企业和业主委员会提出申请及其证明材料。证明材料包括：业主书面决议、工程预算书、维修资金交存情况及分摊情况说明。

（五）县住建局受理申请并审核相关证明材料，作出决定。

（六）物业服务企业和业主委员会根据决定，按工程项目实际情况，完善基本建设程序。

（七）县住建局根据维修施工合同约定的付款方式核批80%的工程进度款。

(八) 维修工程竣工验收合格后, 物业服务企业和业主委员会应将工程验收及维修前后相关照片等资料、决算书及业主分摊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, 向县住建局申请拨付维修费用的余额。

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。

第二十五条 发生危及房屋安全等紧急情况时, 由业主委员会(相关业主)和物业服务企业向县住建局直接申请, 按照本办法第二十三条第五项、第六项、第七项、第八项的规定办理。

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 县住建局应当向交存人出具财政部门统一监

制的住宅专项维修资金专用票据。

第二十八条 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，并以幢、单元、房屋所有权人设分类明细账。

第二十九条 房屋所有权转让时，受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账户更名手续。

第三十条 县住建局、业主委员会应当每月一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并每年依申请向业主、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户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，可以申请复核。

第三十一条 专户管理银行应当每月一次向县住建局、业主

委员会发送住宅专项维修资金对账单。

县住建局、业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主委员会、公有住房售房单位对其分户账户中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门的有关规定。

第三十三条 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。

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。

第三十四条 违反本办法的行为依据《住宅专项维修资金管理辦法》的相关规定进行处罚。

第五章 附 则

第三十五条 本办法自 2017 年 2 月 1 日起施行，有效期 2020

年 1 月 31 日。