

乳山市人民政府
关于印发乳山市住宅专项维修资金管理
暂行办法的通知

乳政发〔2009〕15号

各镇人民政府，市政府各部门、单位，经济开发区，银滩旅游度假区，城区街道办事处：

《乳山市住宅专项维修资金管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，望遵照执行。

乳山市人民政府办公室

2009年7月26日

(此件公开发布)

乳山市住宅专项维修资金管理暂行办法

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《住宅专项维修资金管理办法》，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅、售后公有住房、经济适用住房的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的维修和更新、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，一般包括电梯、天线、照明、监控、消防设施、绿地、道路、围墙、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 住宅专项维修资金管理遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市房产管理部门会同市财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金收缴、交存、管理、使用的指导和监督工作。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅（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办法的规定交存住宅专项维修资金；属于经济适用住房的，按照商品住宅交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金。首期住宅每平方米建筑面积交存的专项维修资金数额为本地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%。

市房产管理部门应当根据本地实际情况，合理确定、公布多层住宅和高层住宅的建筑安装工程平均造价及首期每平方米交存住宅专项维修资金数额，并适时调整。住宅小区内低层住宅、非住宅、别墅等比照多层住宅交存。

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数额为本市第二轮房改成本价（630 元/平方米）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。

在本市住房制度改革中已提取的房改房共用部位、共用设施设备维修基金直接转为住宅专项维修资金；售房单位未提取的，业主按照商品住宅交存标准交存住宅专项维修资金。

第九条 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，由市房产管理部门代管。

市房产管理部门应当委托本地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

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。

第十一条 业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由市财政部门负责管理。

市财政部门应当委托本地一家商业银行，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账。

第十二条 商品住宅、非住宅的业主应当在办理房屋入住或使用手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

首期住宅专项维修资金由开发建设单位代收代交，其代收代交程序是：

（一）办理商品房预售许可前，市房产管理部门与开发建设单位（以下简称代收单位）签订“住宅专项维修资金代管协议”。

（二）商品房预售合同签订前，代收单位与物业买受人签订“住宅专项维修资金代收协议”。

（三）代收单位持代管、代收协议到市财政部门领取“住宅专项维修资金专用票据”。

（四）代收单位将所收缴的住宅专项维修资金在七日内交存到市房产管理部门委托的承办银行。

(五) 代收单位持业主交存清册及交存凭证到市房产管理部门办理交存登记。

第十三条 未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人，房产交易管理部门不得为其办理产权转移手续。

第十四条 本办法实施前已办理入住但未交存住宅专项维修资金的商品住宅、非住宅业主，自本办法实施后的第二个月起，低层和多层按每月每平方米（建筑面积，下同）0.15 元标准交存住宅专项维修资金；高层按每月每平方米 0.20 元标准交存住宅专项维修资金。业主所交住宅专项维修资金可由物业服务企业代收代交，每季度或每年交存一次。

已售公有住房且售房单位已提取住宅专项维修资金的业主，自本办法实施后的第二个月起，按每月每平方米 0.10 元标准交存住宅专项维修资金，由售房单位或者物业服务企业代收，每季度或每年交存一次。

业主分户账面住宅专项维修资金余额达到当期首期交存额时，可暂停交存。

除按本条第一款、第二款规定的办法交存住宅专项维修资金外，经业主大会决定，商品住宅、非住宅的业主可按有关部门公布的首期交存标准，一次性交存住宅专项维修资金；已售公有住房且售房单位已提取住宅专项维修资金的业主按第八条第一款规定的标准，一次性交存住宅专项维修资金。

第十五条 本办法实施前已由开发建设单位代收住宅专项维修资金的，代收单位应当于本办法实施后一个月内按规定程序将代收资金及其利息交存到市房产管理部门委托的承办银行。

第十六条 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省财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十七条 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) 业主大会应当委托本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,并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

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市房产管理部门,涉及已售公有住房的,应当通知市财政部门。

(三) 市房产管理部门或者市财政部门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。

第十八条 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,应当接受市房产管理部门的监督。

第十九条 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。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房产管理部门会同财政部门制定。

第三章 使用

第二十条 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,不得挪作他用。

第二十一条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

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，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、非住宅或公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十四条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议。

(二) 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建议。

(三) 物业服务企业或者相关业主按使用建议组织实施。

(四) 物业服务企业或者相关业主持有关材料，向市房产管理部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向市财政部门申请列支。

(五) 市房产管理部门或者市财政部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(六) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十五条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一) 物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

(二) 业主大会依法通过使用方案。

(三) 物业服务企业按使用方案组织实施。

(四) 物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向市财政部门申请列支。

(五) 业主委员会依据使用方案审核同意，并报市房产管理部门备案；动用公有住房住宅专项维修资金的，经市财政部门审核同意；市房产管理部门或者市财政部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正。

(六) 业主委员会、市财政部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(七) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十六条 发生危及房屋安全等紧急情况, 需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的, 按照以下规定列支住宅专项维修资金:

(一) 住宅专项维修资金划转业主大会管理前, 按照本办法第二十四条第四项、第五项、第六项的规定办理。

(二) 住宅专项维修资金划转业主大会管理后, 按照本办法第二十五条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后, 未按规定实施维修和更新、改造的, 市房产管理部门可以组织代修, 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。

第二十七条 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) 依法应当由专业经营单位承担的供水、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。

第二十八条 在保证住宅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。

利用住宅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。

利用业主交存的住宅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业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅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,报经市财政部门同意。

禁止利用住宅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。

前款规定的收益资金,应单独设账存储。亦可按物业建筑面积比例分摊到房屋户门号分户账。

第四章 监督管理

第三十条 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房屋所有权同时过户。

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更名手续。

第三十一条 房屋灭失的,按照以下规定返还住宅专项维修资金:

- (一) 房屋分户账中结余的住宅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,收缴国库。

第三十二条 市房产管理部门、市财政部门及业主委员会,应当每年至少一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、增值收益和结存的总额。
- (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。

第三十三条 专户管理银行应当每年至少一次向市房产管理部门、市财政部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市房产管理部门、市财政部门及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、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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照市财政部门的有关规定执行，并接受市财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第三十七条 公有住房售房单位未按规定交存住宅专项维修资金的以及未按规定分摊维修、更新和改造费用的，由市财政部门会同市房产管理部门责令限期改正。

第三十八条 开发建设单位违反规定，将未交存首期住宅专项维修资金的房屋交付买受人的，由市房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

开发建设单位未按规定分摊维修、更新和改造费用的，由市房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。

第三十九条 违反规定,挪用住宅专项维修资金的,由市房产管理部门追回挪用的住宅专项维修资金,没收违法所得,可并处挪用金额 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,还应由颁发资质证书的部门吊销资质证

第四十条 业主大会未按规定使用住宅专项维修资金的,由市房产管理部门责令改正。

第四十一条 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。

第四十二条 市房产管理部门、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,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 本办法实施前,已交纳物业管理公共资金的,可抵顶同等数额的住宅专项维修资金。

第四十四条 本办法由市房产管理部门、财政部门共同解释。

第四十五条 本办法自公布之日起施行。

