

# 揭阳市人民政府令

第 48 号

《揭阳市住宅专项维修资金管理暂行办法》已经 2013 年 8 月 16 日揭阳市人民政府第五届 20 次常务会议通过，现予发布，自 2013 年 11 月 1 日起施行。

市长 陈 东

2013 年 8 月 22 日

# 揭阳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》、《广东省物业管理条例》和建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 商品房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本暂行办法。

本暂行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。

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、消防设施、排污管道、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。

**第三条** 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有，实行统一缴存、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

**第四条** 市、县（市）住房和城乡建设部门会同同级财政部门负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作。

**第五条** 市、县（市）住房和城乡建设部门，应当按公平竞争的原则委托当地商业银行作为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。

市、县（市）住房和城乡建设部门设立总账户，按物业管理区域（项目）为单位设账，实行四级账户核算。总账户为一级核算，每个物业管理区域（项目）设立二级核算，每一幢楼设立三级核算，每个业主设立四级核算。

## 第二章 资金缴存

**第六条** 2013 年 11 月 1 日起，新立项的商品房项目、已经立项在建未售的商品房项目，必须按本暂行办法缴存住宅专项维修资金。

**第七条** 根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》规定，购房者在购房时，按照所拥有物业的建筑面积缴交首期住宅专项维修资金，每平方米缴存额按当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5% 执行。建筑安装工程造价由市、县（市）住房和城乡建设局依据《广东省建筑工程造价管理规定》确定并向社会公布。

**第八条** 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品房住宅、非住宅的，开发建设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。

**第九条** 业主大会成立前，业主交存的住宅专项维修资金由物业所在地市、县（市）住房和城乡建设部门代管。业主大会成立后，业主委员会应当通知所在地市、县（市）住房和城乡建设部门，市、县（市）住房和城乡建设部门应当在收到通知之日起 30 日内，将住宅专项维修资金账户、账目等移交业主委员会。

**第十条** 首期住宅专项维修资金按以下程序缴存：

(一) 房地产开发企业，在办理《房地产开发企业资质证书》时，要与市、县（市）住房和城乡建设部门签订《住宅专项维修资金委托监管协议书》。在项目建设符合办理《商品房预售许可证》前，要将该项目的栋、房号等情况，用电子表格文档，报送市、县（市）住房和城乡建设部门备案，并持上述材料和市、县（市）住房和城乡建设部门出具的《住宅专项维修资金交款通知书》，向住宅专项维修资金代管银行申请项目二、三、四级账户。

(二) 房地产开发企业在与购房者签订《商品房买卖合同》时，应告知购房者交存住宅专项维修资金的方式、标准和总额，同时向购房者发出《住宅专项维修资金缴款通知书》。

(三) 业主持《住宅专项维修资金缴款通知书》、《商品房买卖合同》及本人身份证，到代管银行缴存首期住宅专项维修资金。

(四) 代管银行应向业主出具缴存住宅专项维修资金专用票据，以便缴存人办理入住和产权确认手续。

**第十一条** 住宅专项维修资金余额不足首期缴存额的30%时，应当即时续交。

(一) 已实施物业管理，且已成立业主委员会的小区。住宅专项维修资金的续交金额、方式、时限，由物业服务企业依法作出续交方案，报业主委员会审核，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通过后组织实施；未成立业主委员会的，由物业服务企业依法作出续交方案并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通过后组织实施。

(二) 未实施物业管理，但已成立业主委员会的小区。住宅专项维修资金的续交金额、方式、时限，由业主委员会依法作出续交方案，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

业主通过后组织实施；未成立业主委员会的，由相关业主依法作出续交方案并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通过后组织实施。

住宅专项维修资金的续交方案，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通过之日起10日内，报市、县（市）住房和城乡建设部门备案。

**第十二条** 未按本暂行办法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。

### 第三章 资金使用

**第十三条** 已实施物业管理小区的住宅专项维修资金的申请使用程序：

（一）没有成立业主委员会的小区，由受益业主代表委托物业服务企业填报申请表，并做出维修项目预算方案，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，向市、县（市）住房和城乡建设部门申请列支同意后，由市、县（市）住房和城乡建设部门向代管银行发出支付资金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

（二）已成立业主委员会的小区，由业主委员会委托物业服务企业填报申请表，并做出维修项目预算方案，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，由合法的业主委员会主任签名并加盖公章后，报市、县（市）住房和城乡建设部门备案；由业主委员会向代管银行发出支付维修金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

**第十四条** 未实施物业管理小区的住宅专项维修资金的使用，由受益业主代表、或业主委员会填报申请表，并由其委托施工单位做出维修

项目预算方案，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，根据不同情况按以下程序办理：

（一）没有成立业主委员会的，由受益业主代表向市、县（市）住房和城乡建设部门申请列支。市、县（市）住房和城乡建设部门同意后，由市、县（市）住房和城乡建设部门向代管银行发出支付维修金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

（二）已成立业主委员会的，由业主委员会审核同意后，报市、县（市）住房和城乡建设部门备案，并向代管银行发出支付维修金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

**第十五条** 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）没有成立业主委员会的，由受益业主代表或物业服务企业持有关材料向市、县（市）住房和城乡建设部门申请列支。市、县（市）住房和城乡建设部门审核同意后，向代管银行发出支付维修金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

（二）已成立业主委员会的，由受益业主代表或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，经业主委员会审核同意后，报市、县（市）住房和城乡建设部门备案，并向代管银行发出支付维修金的通知，代管银行将所需维修金划转至维修单位。

**第十六条** 物业服务企业或业主委员会，应当在维修、更新或改造物业竣工验收合格后 10 日内，在物业区域内公示栏将维修资金的使用和分摊情况进行公告。维修、更新或改造物业在选择施工单位、施工过程及竣工验收中，应接受业主代表的监督和相关部门的管理。

**第十七条** 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、更新或改造费用。

(二) 根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业从物业服务费用中支出的维修养护费用。

(三) 物业管理区域内,依法应当由相关部门承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施设备的维修、养护的费用。

## 第四章 资金管理

**第十八条** 住宅专项维修资金应当在商业银行设专户存储,专款专用。

(一) 住宅专项维修资金自存入之日起,按人民银行规定的利率计息,扣除相关手续费用后,利息净收益计入四级账户,转作维修资金滚存使用和管理。

(二) 代管银行应当按月向市、县(市)住房和城乡建设部门提供住宅专项维修资金账户对账单。

(三) 代管银行应当建立住宅专项维修资金查询制度,接受业主对其账户的资金余额及使用等情况的查询。

(四) 房地产权属转让时,转让人应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协议、房屋权属证书、身份证明等到专户管理银行办理分户账更名手续。

(五) 因拆迁、自然灾害或其他原因造成原房屋灭失的,业主可持相关证明,向市、县(市)住房和城乡建设部门申请审核,凭市、县(市)住房和城乡建设部门出具的《住宅专项维修资金销户通知书》,到代管银行提取其住宅专项维修资金个人账户中的余额,并办理账户注销手续。

**第十九条** 住宅专项维修资金的管理使用,依法接受审计部门的审

计监督。维修资金的财务管理和会计核算，应当严格执行财政部门有关规定。财政部门依法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进行监督。

市、县（市）住房和城乡建设部门必须委托有资质的中介机构对其代管的住宅专项维修资金进行年度审计，出具正式审计报告并向社会公布，费用由市、县（市）住房和城乡建设部门负责。

**第二十条** 市、县（市）住房和城乡建设部门在收到业主委员会申请使用住宅专项维修资金的备案后，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。

## 第五章 法律责任

**第二十一条** 业主或使用人、业主委员会、物业服务企业、开发建设单位之间，就住宅专项维修资金发生纠纷的，当事人可以通过市、县（市）住房和城乡建设部门协商解决；当事人也可以直接向人民法院起诉。

**第二十二条** 违反本暂行办法，挪用住宅专项维修资金的，由市、县（市）住房和城乡建设部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，并依法处罚；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依法吊销资质证书。

市、县（市）相关管理部门挪用住宅专项维修资金，由同级人民政府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依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十三条** 开发建设单位违反本暂行办法第十二条规定，将房屋交付买受人的，由市、县（市）住房和城乡建设部门责令限期改正；逾

期不改正的，依照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》进行处罚。

开发建设单位未按本暂行办法第八条规定分摊维修、更新和改造费用的，由市、县（市）住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，依照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》进行处罚。

**第二十四条** 业主委员会委员在实施维修、更新或改造物业过程中索取、非法收受施工单位提供的利益或者报酬的，由相关行政主管部门依法处理，并在其物业管理区域内予以通报；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十五条** 住宅专项维修资金管理和监督部门的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

**第二十六条** 本暂行办法自2013年11月1日起施行，有效期至2015年10月31日止。