

许昌市房屋专项维修资金管理办法

许政〔2017〕7号

第一章 总则

第一条 为加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护房屋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》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部财政部令第165号）、《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于印发河南省住宅专项维修资金管理实施细则的通知》（豫建〔2012〕76号）有关要求，现结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本市行政区域内的房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称房屋专项维修资金，是指专项用于物业区域内共用部位、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 本办法所称物业区域内共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位，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、非产权

式楼内存车库等。

本办法所称物业区域内共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同楼幢业主共有的附属设施设备，一般包括上下水管道、公用水箱、加压水泵、监控设施、电梯、天线、共用照明、消防设施、物业区域内的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 房屋专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市、县（市、区）维修资金主管部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的监督管理工作，应成立房屋专项维修资金管理机构，具体负责房屋专项维修资金的归集、管理和使用；市维修资金主管部门负责魏都区、市城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区辖区内的房屋专项维修资金管理工作。

第二章 交存

第六条 凡单幢房屋或一个物业管理区域内房屋有两个以上产权人的，应当建立房屋专项维修资金。

第七条 商品房屋（含经济适用住房、单位集资合作建房及拆迁安置房屋，下同）的房屋专项维修资金由业主交存；公租、廉租住房的房屋专项维修资金由产权人交存。

第八条 首期房屋专项维修资金按下列标准交存：

无电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 42 元的标准交存；有电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 66 元的标准交存。市、县（市、区）维修资金主管部门应当根据实际情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金的标准，并适时调整。

第九条 首期房屋专项维修资金按购房合同约定的面积交存，面积误差在 3%（含 3%）以内所交存的维修资金不予退还和补交；面积误差超出 3% 的维修资金应退还和补交。

第十条 首期房屋专项维修资金交存按以下程序办理：

（一）开发建设单位应在销售房屋前，将该商品房屋项目的名称、地址、幢号、房号、建筑面积等情况报送房屋所在地维修资金主管部门备案。

（二）开发建设单位在销售房屋时，商品房买卖合同中必须含有房屋专项维修资金交存条款，在与购房人签订商品房买卖合同同时，向购房人发放维修资金主管部门印制的《房屋专项维修资金交款通知书》。

（三）购房人持《房屋专项维修资金交款通知书》到指定的专户管理银行，将首期房屋专项维修资金一次性存入维修资金专户，并建立业主分户。

（四）专户管理银行在购房人交存首期房屋专项维修资金时，应向其出具财政部门统一监制的《河南省住宅专项维修资金专用

票据》（以下简称《专用票据苑》）。

（五）本办法施行前，已办理过商品房买卖合同备案的，首期房屋专项维修资金由开发建设单位代收，30 日内全部归集到维修资金专户。

（六）本办法施行后，交存的首期房屋专项维修资金，由业主直接存入维修资金专户，严禁开发建设单位代收房屋专项维修资金，业主也不得将房屋专项维修资金交于开发建设单位，否则，业主承担一切经济风险

第十一条 商品房合同备案部门、房屋产权登记部门在办理商品房买卖合同备案、商品房产权登记时，应以《专用票据》为交款凭证，办理相关手续。

第十二条 未售出的房屋，开发建设单位在办理房屋首次登记时先予足额垫交；凭维修资金主管部门出具的交清清单证明办理房屋所有权首次登记，待房屋售出时足额扣回。

第十三条 未按本办法规定交存首期房屋专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

第十四条 业主交存的维修资金属于业主所有。

第十五条 当年交存或者使用的房屋专项维修资金按银行同期活期存款利率计息，超过一年的结余部分按银行一年期定期存款利率计息，由专户管理银行按年结存到户。

第十六条 业主分户账面房屋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，续交的具体办法由维修资金主管部门制定。

第三章 使用

第十七条 房屋专项维修资金应当专项用于房屋共用部位、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。

业主应当承担爱护房屋共用部位、共用设施设备的责任；物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担房屋共用部位、共用设施设备的日常维护、养护管理。

第十八条 房屋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。

第十九条 房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有房屋的建筑面积比例按照下列规定分摊：

（一）用于物业区域内共用设施设备维修和更新、改造的，由物业区域内业主按照其拥有房屋建筑面积的比例承担，并从物业区域内业主交存的维修资金中列支。

（二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有房屋建筑面积的比例承担，并从该幢业主交存的维修资金中列支。

（三）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、

改造的，由本单元内业主按照其拥有房屋建筑面积的比例承担，并从该单元业主交存的维修资金中列支。

第二十条 商品房屋共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工损坏的应当及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。

第二十一条 下列费用不得从房屋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房屋共用部位、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）应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、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房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十二条 房屋维修资金实行政府代管的，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案。物业服务企业或物业区域管理单位应当依据相关业主、业主委员会或者居民委员会意见及查看结果提出维修计划建议，制定《维修和更新、改造方案》及相应的维修预算。没有物业服务企业的由业主委员会（相关业主）提出使用建议，并在市、县（市、区）维修资金主管部门指导下，由房屋所在地乡（镇、办）负责制定《维修和更新、改造方案》。

（二）业主确认。《维修和更新、改造方案》应当经房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物面积三分之二以上，且占相关人数三分之二的业主讨论通过或书面同意。《维修和更新、改造方案》要在物业区域内明显位置进行公示，公示时间不得少于 7 天。

（三）办理备案。物业服务企业或物业区域管理单位负责到房屋所在地市、县（市、区）维修资金主管部门办理专项维修资金使用备案。要件齐全的，维修资金主管部门应当在备案后 3 个工作日内根据现场查看和有关资料作出使用决定。办理备案需提交下列文件：1.《维修和更新、改造方案》及维修预算；2. 营业主大会或相关业主书面确认证明》；3.《维修和更新、改造公示证明》

（四）组织实施。由物业服务企业或者业主委员会（相关业主）负责组织实施维修。

（五）竣工验收。工程竣工后，物业服务企业或物业区域管理单位应当组织业主、业主委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

（六）工程决算。物业服务企业或者相关单位按照工程量情况作出决算书，并进行公示，公示时间不得少于 7 天。

（七）资金拨付。物业服务企业或者业主委员会（相关业主）持有关材料，向维修资金主管部门申请列支，市、县（市）维修资金主管部门自受理之日起 5 个工作日内将维修和更新、改造工

程款划转至维修单位。

第二十三条 房屋专项维修资金实行业主自主管理的，其使用按照以下程序办理：

（一）业主委员会或者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房屋专项维修资金的情况的处置办法等。

（二）业主委员会或者物业服务企业在物业管理区域内的适当位置公示使用方案。

（三）业主大会依法通过使用方案。

（四）业主委员会或者其委托的物业服务企业组织实施使用方案。

（五）业主委员会将经业主大会通过的维修资金使用方案报市、县（市、区）维修资金主管部门备案；市、县（市、区）维修资金主管部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当要求其改正。

（六）业主委员会或房屋专项维修资金主管部门向专户管理银行发出划转房屋专项维修资金的通知。

（七）专户管理银行将所需房屋专项维修资金划转至维修施工单位。

第二十四条 房屋共用部位、共用设施设备发生突发性损坏，出现下列情形，需要立即对其进行维修和更新、改造的，可以向

本行政区域内房屋专项维修资金主管部门申请，启用房屋专项维修资金应急使用程序。

（一）屋面漏水、外墙渗水严重。

（二）电梯故障。

（三）共用管道损坏，共用排水系统跑水、塌陷。

（四）出现严重危及基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构（建设工程保修期限外）的情形。

（五）路面损坏严重影响人身安全。

（六）严重影响业主使用或者危及房屋安全的其他情况。

第二十五条 房屋专项维修资金应急使用参照《住建部办公厅财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）相关规定执行。

应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的，应当由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

第二十六条 业主委员会（相关业主）、物业服务企业、物业区域管理单位或房屋所在地乡（镇、办）组织实施维修过程中发生的监理、鉴定、招标、造价审核、管理服务等费用计入维修和更新、改造成本。

第四章 资金管理

第二十七条 业主大会成立前，商品房屋业主交存的专项维修资金，由房屋所在地市、县（市、区）维修资金主管部门代管。

业主大会成立后，确需实行业主自主管理的，业主委员会应当报房屋所在地市、县（市、区）维修资金主管部门审查，符合条件后由业主委员会管理。

第二十八条 房屋权属转让时，原业主和变更后的业主应持房屋权属证明、双方身份证明及维修资金交存票据到房屋所在地市、县（市、区）维修资金主管部门办理房屋专项维修资金更名手续，该房屋维修资金分户账中结余的资金随房屋权属同时转移。房屋

所有权转让时，原业主所交存的资金余额不足首期应交存标准的，由转让人足额交存或者当事人协商交存后，方可办理房屋所有权转移登记。

第二十九条 因房屋征收或者其他原因造成房屋灭失的，按照规定将房屋分户账中剩余的房屋专项维修资金及利息返还业主。

第三十条 由房屋所在地市、县（市、区）维修资金主管部门负责，以公开招标的方式，确定维修资金专户管理银行，并把维修资金保值增值、高效服务等列入招标依据。

市、县（市、区）维修资金主管部门应当设立维修资金专户，

办理专项维修资金账户的设立、交存、使用、结算等手续。

在专项维修资金专户中，建立专项维修资金明细账，以物业管理区域为单位建账，并以房屋户门号设分户账，记载分户账的交存、使用、结存等情况；未划定物业管理区域的，以幢为单位建账，按房屋户门号设分户账。

第三十一条 房屋专项维修资金，自交存之日起记账到户，结息到户。

第三十二条 市、县（市、区）维修资金主管部门在保证房屋维修资金安全和正常使用的前提下，可以按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部财政部令第 165 号）、《河南省住房和城乡建设厅河南省财政厅关于印发河南省住宅专项维修资金管理实施细则的通知》（豫建〔2012〕76 号）有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值。

第三十三条 下列资金应当转入房屋专项维修资金滚存使用，归全体业主所有：

- （一）房屋专项维修资金的存储利息。
- （二）利用房屋专项维修资金购买国债的增值收益
- （三）利用房屋共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益，但业主大会另有决定的除外。
- （四）房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第三十四条 市、县（市、区）维修资金主管部门应当每年

至少一次与专户管理银行核对房屋专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位进行公布。

第三十五条 专户管理银行应当每月一次向当地市、县（市、区）维修资金主管部门送达房屋专项维修资金对账单。

第三十六条 专户管理银行将房屋专项维修资金交存情况随时向当地市、县（市、区）维修资金主管部门送达交存明细及总额。

第三十七条 专户管理银行应当建立专项维修资金查询制度。业主对其分户账中专项维修资金账面余额可以到专户管理银行查询，也可以登陆专项维修资金外网查询。

第三十八条 房屋专项维修资金的管理费用在维修资金增值资金中列支，并与专项维修资金分账核算。

第三十九条 房屋专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定，并依法接受财政、审计部门监督。

第四十条 房屋专项维修资金专用票据的购买、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门有关规定，并接受财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第四十一条 开发建设单位违反本办法第十三条规定，将房屋交付购房人的，由市、县（市、区）维修资金主管部门责令限

期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

开发建设单位违反本办法第十条 第六款规定，代收业主房屋专项维修资金的，按照《许昌市人民政府办公室关于印发许昌市 房地产开发企业信用等级评定管理办法（试行）的通知》（许政 办〔2016〕33 号）的规定，扣减相应分值。

第四十二条 业主违反本办法规定不续交应当分摊的房屋专项维修资金的，业主委员会可采取相应的催交措施。

经业主委员会催交，业主仍不续交应当分摊的房屋专项维修资金的，由市、县（市、区）维修资金主管部门责令其限期交存，逾期不交存的，由业主委员会依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第四十三条 市、县（市、区）维修资金主管部门挪用房屋专项维修资金的，由监察、财政等部门追回挪用的房屋专项维修资金，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（市、区）维修资金主管部门、商品房合同备案部门、房屋初始登记部门及其工作人员不依法履行房屋专项维修资金的监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，应当给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十四条 对违反房屋专项维修资金《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》（国务院令 427 号）的有关规定追究法律责任。

第六章 附则

第四十五条 各县（市、区）政府住建（房地产）主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十六条 本办法由市住建局、市财政局共同解释。

第四十七条 本办法于 2017 年3月1 日起正式施行，《许昌市人民政府办公室关于印发许昌市住宅专项维修资金管理办法的通知》（许政办〔2008〕第 70 号）同时废止。

许昌市人民政府办公室

2017年 1月17日

