

附件

第七师胡杨河市住宅专项维修资金 管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范第七师胡杨河市（以下简称师市）住宅专项维修资金管理，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《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）和《新疆维吾尔自治区物业管理条例》等法律、法规和规章，结合师市实际，制定本办法。

第二条 师市行政区域内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。

本办法所称住宅共用设施设备，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、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 住宅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 师市住房城乡建设局会同师市财政局负责师市住宅专项维修资金的指导和监督工作。

师市住房城乡建设局承担胡杨河市市域范围内住宅专项维修资金的交存、使用审核和监督管理工作，其所属的师市住房和城乡建设发展服务中心具体承担住宅专项维修资金管理事务。各团场、经开区负责房产管理工作的部门承担本辖区适用范围内住宅专项维修资金的交存、使用初审工作。

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，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。

第七条 商品住宅的业主、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，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额按照下列标准交存：

（一）出售公有住房的，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。

（二）无电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 50 元交存；有电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 70 元交存；

（三）与住宅结构相连的非住宅，按照相应的住宅标准交存；

（四）在一个物业管理区域内，凡依法登记权属的车位、车库等其他非住宅参照住宅专项维修资金的标准交存住宅专项维修资金。

第八条 住宅专项维修资金交存程序如下：

（一）师市（团场、经开区）房产管理部门根据首期住宅专项维修资金交存标准核定交存金额；

（二）交存人将住宅专项维修资金存入专户管理银行的住宅专项维修资金专户；

（三）师市（团场、经开区）房产管理部门核实交存信息后，按照本办法第十四条的规定办理专用票据。

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 住宅专项维修资金实行专账核算，并以物业管理区

域为单位进行单独核算，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。

公有住房住宅专项维修资金应当按照国家有关规定设立专户，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。

业主大会成立后，住宅专项维修资金的划转及划转后的账户和账目管理，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）第十五条、第十六条的规定执行。

第十一条 首期住宅专项维修资金的交存及相关事项应当遵守下列规定：

（一）业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户；已售公有住房的业主按照国家有关规定将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入该专户。公有住房售房单位应当自收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

未按本办法交存首期住宅专项维修资金的，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。

（二）本办法施行后，已建立住宅专项维修资金专户的物业管理区域内，符合本办法第六条规定的物业，应当按规定交存住宅专项维修资金。

（三）交存凭证遗失或未建立住宅专项维修资金专户的，由

房产管理部门查询后出具证明，不动产登记部门可凭证明予以办理相关手续。

（四）因买卖、赠与、继承等原因房屋所有权发生转移的，该房屋结余的住宅专项维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。涉及欠交、补建或者续交的，按照国家有关规定及本办法第十二条、第十三条办理。分户账更名手续按照本办法第二十四条办理。

（五）交存人应当妥善保管住宅专项维修资金交存凭证和专用票据。

第十二条 住宅专项维修资金续交，是指物业管理区域内房屋首期住宅专项维修资金已交存到师市房产管理部门指定专户；因物业管理区域内住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新或改造的需要，根据物业服务企业、业主委员会等使用资金申请，经师市房产管理部门审核拨付使用住宅专项维修资金后，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，由业主或者按约定的方式续交住宅专项维修资金的活动。

住宅专项维修资金续交工作按本物业管理区域的续交方案实施；续交方案应当明确住宅专项维修资金续交义务人、续交标准、续交方式、续交时限等内容：

（一）已成立业主大会选举业主委员会的，续交方案由业主委员会提出，由业主大会依法决定；

（二）未成立业主大会的，续交方案由物业服务企业或相关

业主提出，交由业主共同决定。

续交方案由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第十三条 本办法实施前，未交存住宅专项维修资金的物业管理区域，业主委员会可以组织召开该物业管理区域业主大会会议讨论确定筹集方案。

第十四条 业主交存维修资金时，师市（团场、经开区）房产管理部门应当出具由兵团财政部门统一监制的《新疆生产建设兵团住宅专项维修资金专用收据（业主使用）（电子）》。

第三章 使用

第十五条 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、更新、改造，不得挪作他用。

保修期无法确定的房屋或者需要维修、更新、改造的住宅共用部位、共用设施设备超过国家规定保修期限的，经业主大会讨论通过，可以申请使用住宅专项维修资金。

第十六条 住宅专项维修资金使用，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。

第十七条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、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、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）专属一幢楼的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，由该楼全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（三）专属一个单元的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，由该单元全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（四）专属一个楼层的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，由该楼层全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（五）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；

（六）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。

第十八条 住宅共用部位、共用设施设备维修、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售房单位应当按照尚未售出物业的建筑面积，分

摊维修、更新、改造费用。

第十九条 由师市房产管理部门代管住宅专项维修资金的，按照下列程序使用住宅专项维修资金：

（一）当建筑区划内住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造时，由相关业主、业主委员会、物业服务企业或其他管理人（以下统称申请人）向辖区房产管理部门提交申请，辖区房产管理部门核实列支范围内住宅专项维修资金余额；

（二）申请人组织制定使用方案，明确维修、更新、改造项目、费用预算、列支范围和费用分摊等内容；

（三）住宅专项维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。书面同意后，在相关区域内公示方案及书面确认结果，时间不得少于7个自然日；

（四）方案公示期内，辖区房产管理部门组织人员对维修和更新改造项目进行现场勘查，并对受损部位损坏情况和方案公示情况进行拍照存档；

（五）公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持有关资料向辖区房产管理部门申请核准并办理维修资金使用备案；

（六）辖区房产管理部门对申请人提交的材料进行初审报师市房产管理部门审核确认，并将使用核准和备案结果告知申请人，对经审核符合使用条件的，告知申请人同施工单位签订维修项目

施工合同；

（七）取得备案结果后，申请人组织施工单位按照合同约定进行施工；

（八）工程完工后，申请人组织物业服务企业、业主委员会、业主代表、施工单位等对维修工程项目进行竣工验收，辖区房产管理部门参与。并在相关区域内公示竣工验收报告及承诺书，时间不得少于 7 个自然日；

（九）公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持有关资料到辖区房产管理部门申请列支，经辖区房产管理部门初审后，报师市房产管理部门终审无误后，将维修和更新改造工程款拨付至维修单位。

第二十条 发生以下危及人身财产、房屋安全等紧急情况，需要立即使用住宅专项维修资金的，业主大会或业主委员会可以按照规定或者委托物业服务企业申请使用专项维修资金：

- （一）屋顶、外墙体防水损坏造成的渗漏；
- （二）电梯出现故障或者安全隐患危及人身安全；
- （三）楼体外立面有脱落危险；
- （四）共用消防设施设备出现故障，不能正常使用；
- （五）共用排水设施坍塌、堵塞、爆裂等危及人身财产安全；
- （六）其他严重危及人身财产、房屋安全等紧急情况。

没有业主委员会或者物业管理委员会的，由业主申请或者胡杨街道办事处、各团场、天北经开区代为申请。按照本办法第十

九条第（二）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项的规定办理。

第二十一条 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）依法应当由供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位承担的管线和设施设备维修、养护、更新费用；

（三）因人为损坏及其他原因，依法应当由当事人承担的住宅共用部位、共用设施设备修复费用；

（四）依法或者根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、养护费用。

第二十二条 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 监督和管理

第二十三条 师市住房城乡建设局会同师市财政局定期对住宅专项维修资金交存和使用情况进行检查，规范和完善住宅专项维修资金的使用和管理。

第二十四条 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。

受让人应当持不动产权属证书、身份证等证件到胡杨河市、各团场、经开区房产管理部门办理分户账更名手续。

第二十五条 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,收缴同级国库。

第二十六条 师市住房城乡建设局、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会,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,可以要求复核。

第二十七条 专户管理银行应当每年至少一次向师市住房城乡建设局及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

师市住房城乡建设局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。

业主可以通过所在辖区房产管理部门查询其分户账中住宅专项维修资金的状况。

第二十八条 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。

第二十九条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政主管部门有关规定,依法接受财政部门的监督。

第三十条 住宅专项维修资金的归集、使用、管理发生纠纷时,由辖区房产管理部门、社区和业主委员会进行调解,调解不成的,当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十一条 对违反本办法规定的行为,依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《新疆维吾尔自治区物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章的有关规定处理。

第五章 附则

第三十二条 本办法由师市住房城乡建设局、师市财政局共同解释。

第三十三条 本办法自施行之日起，《第七师胡杨河市住宅专项维修资金管理办法》（暂行）废止。