

梁山县住宅专项维修资金管理办法

（修改版征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部令第165号）、《山东省住宅专项维修资金管理办法》（鲁建物字〔2020〕7号）等法律、法规和规章的规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称的维修资金，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、消防设施、楼宇

对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、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 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

第五条 县住房和城乡建设主管部门会同县财政部门负责全县维修资金的指导和监督工作。

县住房和城乡建设部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理工作。

第六条 出售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由财政部门或者其他管理部门划转到进行统一管理。

第七条 业主大会成立前，维修资金由住房和城乡建设部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代行管理或者自行管理。

业主大会选择自行管理维修资金的，应当接受住房和城乡建设部门的管理和监督，在住房和城乡建设部门选定的银行设立维修资金专户。

第八条 住房和城乡建设部门应加强维修资金管理信息系统建设，逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化，提高维修资金管理效率。

第二章 交 存

第九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金。

第十条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为：多层建筑（≤6层）40元；7-12层（含12层）小高层60元；13层以上80元。

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维修资金。业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

县住房和城乡建设部门应根据本县实际，依法适时调整首期维修资金交存标准。

第十一条 商品住宅、非住宅业主应当在办理住宅交付手续前，按照实测面积，或按《商品房买卖合同》中约定的建筑面积，一次性足额交存首期维修资金。回迁业主按照《选房确认书》中所记载面积交存维修资金。

截至竣工交付尚未售出的房屋，由建设单位交存首期维修资金。实行商品房预售资金监管的，建设单位应当缴纳的维修资金可从监管的预售资金中划转。

第十二条 建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按有关规定交存维修资金，并督促业主交存。已交付但业主未按

规定交存维修资金的房屋，由建设单位交存首期维修资金，建设单位有权向业主追偿。

建设单位办理交付手续时，应当核实购房人山东省住宅专项维修资金专用票据；未按照本办法规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

第十三条 本办法实施前，开发建设单位或者物业服务单位已经代收的，应当将维修资金交存至维修资金管理机构指定的专用账户。

第十四条 住房和城乡建设部门应当在商业银行开立维修资金专户，资金专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，以及房屋账户的增值收益，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分账。

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，以及出售公有住房划转的维修资金，按照物业管理区域设总账，按幢设分账。一个物业管理区域内包含两个以上原公有住房售房单位物业的，按其物业范围设分账。

第十五条 物业管理区域内的公共收益主要包括利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益及共用设施设备报废后的回收残值。

第十六条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由

业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十七条 房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额 30% 的，住房和城乡建设部门应当向小区业主委员会或相关业主发出续交通知，相关业主接到通知后应当及时续交。

第十八条 商品住宅已出售但未建立维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补建。

出售公有住房售房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按照规定补交。

第十九条 经业主大会决议，业主可以选择一次性补交、续交维修资金，或者随物业费逐月补交、续交。物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的，应当将补交、续交维修资金及时划转维修资金银行专户。物业管理部门应当将物业服务企业划转补交、续交维修资金的情况纳入其信用档案管理。

第三章 使用

第二十条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修

项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

业主表决方式可以采取常规表决，经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过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二十一条 涉及全体业主的维修项目和业主大会决定的其他维修项目，从公共账户列支，公共账户资金不足的，由全体业主或者有利害关系的业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及部分业主的维修项目，从房屋账户列支，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

出现应急使用情况，需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的，经业主委员会同意，可以先从公共账户中调剂垫付。

业主维修资金分户账面余额不足支付分摊费用的，差额部分由该业主补足，未交存维修资金的，由业主直接支付，由申请人负责收取。

第二十二条 维修资金的计划使用，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

第二十三条 维修资金计划使用，由业主委员会根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表

决同意后，连同有关材料报住房和城乡建设部门审核备案并组织实施。委托物业服务企业实施的，应由业主委员会和物业服务企业签订委托协议书后执行。

有条件的小区可按照计划使用程序申请使用维修资金，购买与电梯维修、更新和改造有关的保险。

第二十四条 按照维修资金计划使用程序，业主委员会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式，选聘具有相应能力的单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作，并按照工程进度通知住房和城乡建设部门划款。

第二十五条 维修资金的一般使用，适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第二十六条 维修资金的一般使用程序：

（一）物业服务企业、业主委员会（以下统称申请人），根据维修和更新、改造项目提出使用申请；

（二）物业主管部门会同维修资金管理机构进行现场核查，明确维修范围；

（三）申请人制定维修和更新、改造方案，编制工程预算，对维修范围内的业主进行公示，公示期不得少于五个工作日。公示期满后，物业主管部门和社区委员会对公示情况予以确认；

（四）业主表决方式可以采取常规表决，经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过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

（五）维修资金管理机构应当对申报材料的完整性和规范性进行核实，符合要求的予以备案；

（六）工程竣工后，申请人应当组织施工单位、监理单位、业主委员会、社区委员会、相关业主对工程进行验收。电梯等特种设备和消防设施，还应由相应专业单位出具验收合格证明。验收合格的，在验收报告上签署意见。

（七）申请人应当将验收报告、工程决算报告、业主费用分摊情况对列支范围内的业主进行公示，公示期不得少于五个工作日；

（八）物业主管部门和社区委员会对维修后的材料进行审核。

（九）维修资金管理机构依据申请人提交的验收报告、工程决算报告、物业主管部门、社区委员会意见等材料，拨付工程款。

第二十七条 维修资金的应急使用，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十八条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- （二）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
- （三）消防设施存在严重故障需立即维修的；

- (四) 建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动;
- (五) 玻璃幕墙炸裂;
- (六) 排水管道严重堵塞或爆裂;
- (七) 地下车库雨水倒灌;
- (八) 其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十九条 出现需应急维修情形时，物业服务企业应将有关情况报告业主委员会或社区委员会，经现场查验确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修责任的，由相关业主将有关情况报告业主委员会或社区委员会，确认后组织维修。

第三十条 维修组织单位或者个人应当选聘具有相应能力的单位，进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。一次或单项应急使用维修资金金额较大的，应当经过工程造价咨询机构的审核。住房和城乡建设部门应当按照工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

第三十一条 应急维修工程费用拨付后，维修组织单位或个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于 5 天的公示。

- (一) 维修、更新、改造方案;
- (二) 工程决算报告;
- (三) 工程验收合格证明;
- (四) 涉及户数和清册、分摊方案;
- (五) 住房和城乡建设部门认为按照规定应该公示的其他

材料。

第三十二条 相关业主在公示中提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十三条 因维修、更新、改造工程所产生的下列费用应当计入维修、更新、改造成本：

- (一) 维修和更新、改造工程费用；
- (二) 前期勘察设计、鉴定费用；
- (三) 工程招标、监理费用；
- (四) 工程预决算审核等有关费用。

组织维修单位可根据合同，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

第三十四条 下列费用不得从维修资金中列支：

(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、共用设施设备维修和更新、改造费用；

(二) 依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

(三) 规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

(四) 因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

(五) 根据物业服务合同约定, 应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第四章 监督管理

第三十五条 住房和城乡建设部门应当通过公开招标或按照财政部门有关规定选定商业银行, 开立维修资金管理专户, 并把资金保值增值、管理高效等指标作为选择专户银行的依据。

第三十六条 经业主大会决议, 业主自行管理维修资金的, 业主委员会应当具备相应条件并向住房和城乡建设部门提交以下材料:

- (一) 维修资金自行管理申请表;
- (二) 业主大会同意自行管理维修资金的表决结果;
- (三) 维修资金管理方案;
- (四) 业主管理规约;
- (五) 住房和城乡建设部门认为必要的其他材料。

第三十七条 维修资金账户应当通过转账结算, 不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

第三十八条 维修资金应当建立公示和查询制度, 公开电话、网站, 接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询, 接受社会投诉监督。

第三十九条 住房和城乡建设部门在保证维修资金正常使用的前提下, 可以按照国家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。

第四十条 维修资金增值收益应当定期分配，当年交存部分的收益可按同期银行活期利率计算，其余部分的年化收益以不低于同期银行一年定期存款基准利率计算。

第四十一条 房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十二条 房屋灭失的，业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主；出售公有住房售房单位提取的维修资金账面余额返还售房单位或按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四十三条 维修资金的财务管理和会计核算，应当执行国家和省财政部门有关规定。财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十四条 住房和城乡建设部门应按照规定定期对维修资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并依法接受审计部门的审计监督。

第四十五条 收取维修资金，应当出具省财政部门统一监制的山东省财政票据（电子）。

第四十六条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人，或者因业主未按照规定补交、续交维修资金，导致延误维修时机，给相关业主造成损失的，应当依法补偿相关业主损失，并承担法律责任。

第五章 附 则

第四十七条 在住宅物业管理区域内，单独依法登记权属的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立维修资金制度。

第四十八条 保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

第四十九条 未成立业主委员会的住宅小区，由社区居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

第五十条 本办法自2022年7月1日起施行，有效期至2025年6月30日。