潮州市人民政府文件

潮府〔2015〕46号

潮州市人民政府关于印发《潮州市城区住宅 专项维修资金管理实施细则》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市城区住宅专项维修资金管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2015年11月10日

公开方式：主动公开

潮州市城区住宅专项维修资金管理实施细则

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《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我市城区实际，制定本实施细则。

第二条 本市城区（不含潮安区）范围内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称住宅专项维修资金，是指业主、建设单位或者公有住房售房单位交存的，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。

本实施细则所称住宅共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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。

本实施细则所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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 市房地产管理局(下称市房管局)会同市财政局负责组织实施本细则有关规定。

第二章 交存

第六条 依法已成立业主大会的住宅小区，住宅专项维修资金的管理单位可由业主大会决定。

未成立业主大会的住宅小区，住宅专项维修资金统一由市房管局代管。市房管局应当通过公开、公平、公正的方式，选择并委托二至三家商业银行作为专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

第七条 下列物业的业主应当按照本实施细则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实施细则的规定交存住宅专项维修资金。

第八条 2016年1月1日起取得商品房预售许可证的商品住宅物业，业主应按照所拥有物业的建筑面积交存首期住宅专项维修资金。首期住宅专项维修资金应在办理商品房买卖合同网签备案前，由业主持经市房管局核对盖章的《住宅专项维修资金交存通知书》自行到专户管理银行缴交；未交存住宅专项维修资金的，不予备案。

第九条 2016年1月1日起取得商品房预售许可证的商品住宅项目，业主交存首期住宅专项维修资金具体标准为：

（一）高层（10层及以上）住宅每平方米40元，其他住宅每平方米30元；

（二）非住宅每平方米45元。

市房管局和市财政局可根据经济社会发展情况的变化，对住宅专项维修资金的首期交存标准作适当调整，报经市政府批准后公布执行。

第十条 2016年1月1日起建成的公有住房，按照下列规定由业主和售房单位共同交存住宅专项维修资金：

（一）业主应在办理房地产权证前，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本市房改成本价的2%一次性交存。

（二）售房单位应在收到售房款之日起30日内，交存住宅专项维修资金，六层以下住宅按售房款的20%、七层以上住宅按售房款的30%，一次性从售房款中提取。

业主和售房单位未足额交存住宅专项维修资金的，不予办理房地产权证。

第十一条 商品住宅竣工验收后留用、空置满一周年的房屋，建设单位应当在 30 天内交存住宅专项维修资金。空置的房屋出售时，建设单位应当向购房者说明住宅专项维修资金交存和结余情况，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。

市房管局在办理留用、空置的房屋产权初始登记时，应当查验住宅专项维修资金交存凭证。

实行回迁安置、异地安置的被拆迁户，住宅专项维修资金由建设单位和被拆迁安置户协商约定交存，没有约定的由被拆迁安置户交存，交存时间为迁居安置日之前。

第十二条 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。

第十三条 业主按其所拥有物业建筑面积交纳住宅专项维修资金，以产权证登记的建筑面积为准。

未办理产权证的，以市房管局房屋测绘机构测定的建筑面积为准；未经市房管局房屋测绘机构测定的，暂按具体物业对应的《广东省商品房买卖合同》中载明的建筑面积交纳，多退少补。

第十四条 未按本实施细则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。

第十五条 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，应及时续交。续交住宅专项维修资金由相关业主按照所拥有物业建筑面积的比例分摊。

（一）已成立业主大会的，住宅专项维修资金的续交方式、时限和金额依法由业主大会决定，并报送市房管局备案。

（二）未成立业主大会、已实施物业管理的，住宅专项维修资金的续交方式、时限和金额由物业服务企业或房屋管理单位提出方案，经具有共有关系专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主书面同意后决定，并报送市房管局备案。

（三）未实施物业管理，也没有房屋管理单位的住房，住宅专项维修资金的续交方式、时限和金额，由具有共有关系的业主（或业主代表）共同提出续交方案，经具有共有关系专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主书面同意后决定，并报送市房管局备案。

第十六条 按规定交存住宅专项维修资金的业主，在房屋所有权转让时，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，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。房屋所有权发生转移后，受让人应持房屋产权证、身份证及有关缴款凭证到市房管局办理住宅专项维修资金户名变更手续。

第三章 使用

第十七条 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、更新和改造，不得挪作他用。

第十八条 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。

第十九条 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；

（五）其他应当由单位或个人承担的费用。

第二十条 住宅专项维修资金由市房管局代管的，需要使用时，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组织实施使用方案;

(四) 物业服务企业或者相关业主持有关材料, 向市房管局申请列支;

(五) 市房管局审核同意后, 向专户管理银行发出划转核定维修费用 70% 的住宅专项维修资金的通知;

(六) 专户管理银行根据上述通知及相对应的专户支票将所需资金划转至住宅维修工程施工单位;

(七) 工程完工后, 住宅维修工程施工单位持经业主代表签名确认的工程决算书、维修工程施工合同、维修工程付款凭证和验收合格证明(制式验收证明)等资料报市房管局审核同意后, 由专户管理银行将维修费用的 25% 划转至住宅维修工程施工单位, 余下 5% 维修费用作为质量保修金, 工程保修期满后专户管理银行根据市房管局通知划转至住宅维修工程施工单位。

第二十一条 住宅专项维修资金由业主大会管理的, 需要使用时, 按照以下程序办理:

(一) 业主委员会或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) 物业服务企业组织实施使用方案;

(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，向市房管局申请列支；

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报市房管局备案。动用公有住房住宅专项维修资金的，经市房管局审核同意；市房管局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、市房管局向专户管理银行发出划转核定维修费用 70%的住宅专项维修资金的通知；

（七）专户管理银行根据上述通知及相对应的专户支票将所需资金划转至住宅维修工程施工单位；

（八）工程完工后，住宅维修工程施工单位持经业主代表签名确认的工程决算书、维修工程施工合同、维修工程付款凭证和验收合格证明（制式验收证明）等资料报业主委员会审核同意，专户管理银行根据业主委员会、市房管局支付通知及相对应的专户支票将 25%维修费用划转至住宅维修工程施工单位；余下 5%维修费用作为质量保修金，工程保修期满后由专户管理银行根据业主委员会、市房管局通知划转至住宅维修工程施工单位。

第二十二条 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）住宅专项维修资金由市房管局代管的，按照本实施细则第二十条第（四）、（五）、（六）、（七）项的规定办理；

(二) 住宅专项维修资金由业主大会管理的，按照本实施细则第二十一条第(四)、(五)、(六)、(七)、(八)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，市房管局可以组织代修，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。

第二十三条 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，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。

第二十四条 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、非住宅或者公有住房的，开发建

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

第二十五条 物业共用部位、共用设施设备出现破损影响正常使用，需要维修而无人牵头组织的，市房管局应当督促业主或业主委员会限期维修，逾期不维修的，市房管局可以组织代为维修，费用从其住宅专项维修资金中列支并按照相关业主各自拥有物业建筑面积的比例分摊到户。

第二十六条 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）公有住房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。

第四章 监督管理

第二十七条 住宅专项维修资金实行四级账户核算。市房管局在专户管理银行设立总账户，按物业管理区域（项目）为单位设账。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，每个单元户设立四级核算。

业主个人交存的住宅专项维修资金核算到户；公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金按售房单位设账，按幢分账核算。

第二十八条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房

单位应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第二十九条 住宅专项维修资金由业主大会管理的，业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会确定的住宅专项维修资金管理单位和开立的住宅专项维修资金账户，应当接受市房管局的监督。

第三十条 住宅专项维修资金自存入专户管理银行之日起计息，市房管局和财政局可根据实际，通过定期存款等方式统筹安排合理增值。

住宅专项维修资金存款利息一年一结，定期计入业主分户账户。

第三十一条 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，报经同级财政部门同意。

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。

第三十二条 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。

第三十三条 市房管局、专户管理银行应当建立住宅专项维修资金投诉管理、查询、对账制度，接受业主、业主大会、业主委员会和房地产开发企业、物业服务企业、有关单位的投诉、查询。

第三十四条 市房管局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、增值收益和结存情况；
- （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，可以向市房管局要求复核。

第三十五条 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。

第三十六条 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门有关规定。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。公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金，由市房管部门会同财政部门代管。

第三十七条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十八条 违反本细则规定，由相关职能部门根据《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定进行处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十九条 本细则实施前，尚未建立住宅专项维修资金制度的已有小区，经全体业主协商一致或业主大会决定，并报经市房管局同意后，可按照本实施细则交存首期住宅专项维修资金，资金的使用、管理及续交按照本细则执行。

第四十条 本细则自2016年1月1日起施行，有效期至2020年12月31日。