

肥政办发〔2019〕3号

肥城市人民政府办公室

关于印发肥城市住宅专项维修资金  
管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，市高新区、经开区，市政府各部门、各直属机构，市属以上驻肥有关单位：

《肥城市住宅专项维修资金管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

肥城市人民政府办公室

2019年3月13日

肥城市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，维护维修资金所有者的合法权益，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，根据国家和省市有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本办法适用于本市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。

第四条维修资金的管理，实行专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

第五条房管部门会同财政部门负责本市行政区域内维修资金的指导和监督工作。房管部门所属的维修资金管理机构具体负责本市行政区域内维修资金的归集、使用和管理等工作。

第六条社区居委会负责监督业主大会和业主委员会依法履行职责，协助镇街区开展社区服务中与物业管理有关的工作。

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。

第七条出售公有住房已提取的维修资金，原产权单位核对后，由财政部门或者其他管理部门划转到维修资金管理机构进行统一管理，原产权单位因撤销或合并不存在的，由其行政或业务主管部门、镇街区核对后，财政部门或者其他管理部门划转到维修资金管理机构进行统一管理。

第八条业主大会成立前，维修资金由维修资金管理机构代行管理。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，应当接受维修资金管理机构的指导和监督，在维修资金管理机构选定的银行设立维修资金专户。

第九条维修资金管理机构应当建立公开电话、网站，开发使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端 APP 等信息化媒介，接受社会投诉监督，提高维修资金管理效率。

## 第二章 交存

第十条住宅物业、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。

第十一条商品住宅、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住宅建筑安装工程每平方米平均造价的 5%，住宅建筑安装工程每平方米平均造价，由住房城乡建设部门公布。房管部

门负责公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。

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。

第十二条商品住宅的业主应当在商品房买卖合同备案前，一次性足额交存首期维修资金。

截至竣工交付尚未售出的住宅，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。

第十三条未按照本办法规定交存首期维修资金的，住房城乡建设部门不予办理房地产开发项目综合验收手续，建设单位不得向业主交付房屋。

第十四条维修资金管理机构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，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、房屋账户增值收益、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。储存出售公有住房划转的维修资金，一个物业管理区域

内包含两个以上原公有住房产权单位物业的，按其物业范围设分帐。

第十五条物业管理区域内的公共收益主要包括以下部分：

（一）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。

（二）物业管理区域内共用设施设备报废后的回收残值。

（三）保修期满后，建设单位因注销，或者因违法被责令终止业务活动，或者反复维修仍未能解决相关物业共用部位、共用设施设备质量缺陷等原因无法退还的物业质量保修金。

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%，由社区居委会监督执行。

第十七条本办法实施前，商品住宅已出售未交存维修资金的，应当按照肥城市首期住宅专项维修资金交存标准进行补交，由业主委员会组织实施。

出售公有住房，售房时未提取或者未足额提取维修资金的，由原产权单位负责，按售房款的 20%补提。

第十八条房屋账户内维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应暂停使用，由维修资金管理机构向相关业主发出续交通知，相关业主接到通知应及时续交，待业主足额续交后方可使用。

第十九条未按规定补交、续交维修资金的，业主委员会应当督促相关业主及时补交、续交。第三章使用 第二十条维修资金的使用包括计划使用、一般使用和应急使用三种方式。

（一）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，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和更新、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。

（二）一般使用是指采取一次投票表决一个维修项目的使用方式，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和更新、改造。

（三）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，适用于发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行维修和更新、改造。

有下列情形之一的，可以启动应急使用：

1. 物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
2. 电梯故障；
3. 消防系统故障；
4. 建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；
5. 玻璃幕墙炸裂；
6. 排水管道爆裂；

7. 地下车库雨水倒灌；

8. 其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十一条业主使用维修资金时，可选择适用下列任意一种方式进行表决：

（一）经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；

（二）根据业主大会制定的管理规约的约定，有利害关系持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第二十二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；涉及已竣工但尚未售出的物业，由建设单位按照尚未售出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。

第二十三条维修资金使用按下列程序办理：

（一）业主委员会或者其委托的物业服务企业，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，每两年编制年度使用计划；

(二) 年度使用计划要在小区明显位置进行不少于 7 天的公示。在社区居委会监督下，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，报维修资金管理机构备案；

(三) 业主委员会或者其委托的物业服务企业按照年度使用计划编制实施方案，选聘具有相应能力的施工单位组织维修；

(四) 业主委员会或者其委托的物业服务企业持维修服务合同、施工方案、工程预算报告等相关材料，到维修资金管理机构办理维修资金划转手续。首次划转数额不得超出工程预算资金的 50%；

(五) 工程竣工后，由业主委员会或者有利害关系的业主代表组织工程质量验收、审核工程造价，社区居委会全程监督工程竣工验收；

(六) 维修资金管理机构根据业主委员会或者其委托的物业服务企业提交的相关材料，通知专户管理银行划转扣留维修合同约定的质量保证金后的剩余款项。

第二十四条维修资金一般使用按下列程序办理：

(一) 物业服务企业接到业主报修或者发现问题后进行现场核实，编制实施方案；

(二) 实施方案要在小区明显位置进行不少于 7 天的公示。在社区居委会监督下，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，报维修资金管理机构备案；



(三) 物业服务企业选聘具有相应能力的施工单位组织维修；

(四) 物业服务企业持维修服务合同、施工方案、工程预算报告等相关材料，到维修资金管理机构办理维修资金划转手续。首次划转数额不得超出工程预算资金的 50%；

(五) 工程竣工后，由业主委员会或者有利害关系的业主代表组织工程质量验收、审核工程造价，社区居委会全程监督工程竣工验收；

(六) 维修资金管理机构根据物业服务企业提交的相关材料，通知专户管理银行划转扣留维修服务合同约定的质量保证金后的剩余款项。

未聘用物业服务企业的，由业主委员会或者有利害关系的相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十五条维修资金应急使用按下列程序办理：

(一) 出现需应急维修情形时，物业服务企业将有关情况报告业主委员会，业主委员会现场查验确认；

(二) 物业服务企业选聘具有相应能力的施工单位组织维修，并持施工方案、工程预算报告等材料，到维修资金管理机构办理应急维修备案；

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

（三）工程竣工后，由业主委员会或者有利关系的业主代表组织工程质量验收、审核工程造价，社区居委会全程监督工程竣工验收；

（四）维修资金管理机构根据物业服务企业提交的相关材料，通知专户管理银行划转扣留维修合同约定的质量保证金后的工程决算资金；

（五）应急维修工程决算资金拨付后，物业服务企业应当将下列材料在小区明显位置进行不少于 7 天的公示：

1. 维修和更新、改造方案；
2. 工程验收合格证明；
3. 涉及业主、分摊金额；
4. 工程决算报告；
5. 其他有关应急维修资金使用的材料。

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确认后组织维修。

第二十六条有利关系的业主在公示中提出异议的，由异议人与组织维修方协商解决；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。

第二十七条因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

第二十八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 第二十九条维修资金管理机构应当通过公开招标的方式选定商业银行，作为专户管理机构，并把资金保值增值、管理高效等指标列入招标依据。

第三十条经业主大会决议，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维修资金管理机构提交以下材料：

（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) 参与财务管理的业主委员会成员或者聘用财务管理人员的财会专业技能的证明材料；

(六) 业主委员会执行委员在所在地社区居委会任职的证明材料；

(七) 维修资金管理机构认为必要的其他材料。

第三十一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。

第三十二条维修资金应当建立公示和查询制度，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。

第三十三条维修资金管理机构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。

第三十四条房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时过户，受让人持有关材料到维修资金管理机构办理维修资金信息变更手续。

第三十五条房屋灭失的，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；出售公有住房原产权单位提取的维修资金账面余额返还原产权单位，原产权单位不存在的，收缴国库。

第三十六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。

第三十七条维修资金的收取、使用和管理，应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十八条收取维修资金，应当出具山东省财政厅统一监制的财政票据。

第三十九条恶意骗取、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。

第四十一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（棚户区）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。

第四十二条本办法由房管部门负责解释。

第四十三条本办法自2019年5月1日起施行，有效期3年。

抄送：市委，市纪委，市人大，市政协，市人武部，市法院，  
市检察院。

肥城市人民政府办公室 2019 年 3 月 13 日印发