韶关市维修资金管理办法

（注释稿）

**第一章 总则**

### 第一条【制定的目的及依据】

### 为规范维修资金管理，维护业主的合法权益，促进业主履行对共用部位、共用设施设备进行维护的义务，保障共用部位、共用设施设备的正常使用，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）《韶关市物业管理办法》等规定，制定本办法。

（**主旨：**本条明确了制定《韶关市维修资金管理办法》的立法目的。近年来，随着我市物业建设的快速发展以及新旧物业的快速更迭，维修资金成为建设单位、物业服务人与业主之间的主要矛盾之一。由于维修资金的法律、法规制定时间较长，与现实情况有较大差异，需要在相关法律法规的基础上制定《韶关市维修资金管理办法》，以对维修资金的交存、使用、监督管理进行规范。)

**依据**：1.《物业管理条例》第一条：“为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。”

2.《广东省物业管理条例》（2023年修正本）第一条：“为了规范物业管理活动，维护业主、物业服务企业的合法权益，营造和谐、安全、文明、整洁的居住和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。”

3.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第一条：“为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维护和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。”

4.《韶关市物业管理条例》第一条：“为了规范物业管理活动，维护业主、利害关系人和物业服务人的合法权益，促进文明和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。”）

### 第二条【定义及适用范围】

本办法适用于本市行政区域内维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称维修资金，是指专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

（**主旨**：本条明确了《韶关市维修资金管理办法》适用的行政区域与维修资金的定义）。

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二条：“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**【基本原则】

### 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。

（**主旨**：本条明确了维修资金管理的基本原则。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）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。”）

### **第四条**【职责分工】

### 市级住房和城乡建设主管部门组织实施本办法，负责统筹本市维修资金的监督管理，负责维修资金专户管理银行的进入及退出的监督管理，建立、维护本市维修资金管理系统和电子投票系统。

### 市级财政主管部门负责公有住房维修资金的监督管理和维修资金的财务监督工作。

住房和城乡建设主管部门负责本辖区内维修资金的日常监督管理工作，依法处理维修资金管理投诉、举报、信访事项，指导街道办事处（乡镇人民政府）履行维修资金监管职责。

审计、市场监管、消防救援、不动产登记中心等部门按照各自职责，做好维修资金管理的相关工作。

街道办事处（乡镇人民政府）负责组织、协调业主大会及业主委员会依照本办法申请维修资金。

（**主旨**：本条对市级住房和城乡建设主管部门的职责进行了明确，并对市、县（市、区）及乡镇人民政府的职责进行了合理划分，减少工作的重复与冲突，提高工作效率。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第五条：“国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作

县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项的维修资金的指导和监督工作。”

2.《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》第五条第三款：“没有业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位的，可以由社区居民委员会提出申请，住房城乡建设（房地产）部门或者街道办事处、乡镇人民政府组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。”）

**第五条【确定专户管理银行】**

市级住房和城乡建设主管部门应当依法采用公开招标方式,综合存款利率、资产规模和服务效能等因素,确定一定数量的商业银行作为维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行）。

（**主旨**：本条明确了专户银行的确定方式及考量要素，专户银行的确定需公平公开，考量要素需科学、合理、全面，这样才能选出合格的专户管理银行，为后续的相关工作打下基础。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十条第二款：“直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。”

**参考**：1.《广州市维修资金管理办法》第五条：“市住房城乡建设局应当按照广州市市本级预算单位银行账户管理办法有关规定，采取竞争性选择方式，综合存款利率、资产规模、服务效能等因素，确定本市行政区域内一定数量的商业银行作为维修资金专户管理银行”。

2.《株洲市物业专项维修资金管理办法》第十条：“市物业管理行政部门应当会同市银保监分局以及市财政、纪检监察等相关部门，按照公开、公平、公正的原则，综合存款利率、服务质量、服务效能、资产规模和增值服务等因素，以公开方式依法择优确定一定数量的物业专项维修专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。”）

**第六条【专户管理银行职责】**

专户管理银行应当协助住房和城乡建设主管部门开展维修资金账户的设立、交存、使用、结算和对账等工作。

（**主旨**：本条明确了专户管理银行的基本职责。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十二条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：……（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。”

2.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十一条：“专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设（房地产）主管部门，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。”

**参考**：《广州市维修资金管理办法》第六条：“专户管理银行应当协助维修资金管理单位开展维修资金账户设立、交存、使用、结算和对账工作。”）

## 第二章 交存

### 第七条【交存标准、范围】

### 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，但物业属于一个业主所有，且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

### 前款规定的建筑面积包括不动产登记簿记载的套内面积和分摊面积。

业主按其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上一年度本市住宅建筑安装工程每平方米造价的5%。

住房和城乡建设主管部门应当在专户管理银行开立维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设账,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。

（**主旨**：本条明确了维修资金的交存标准。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）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的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整。”

2.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十条第三款：“开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，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。”

**参考**：1.《广州市维修资金管理办法》第八条：“业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，但物业属于一个业主所有，且与其他物业不具有共有部位、共用设施设备的除外。

前款规定的建筑面积包括不动产登记簿记载的套内面积和分摊面积。

市住房城乡建设局应当根据本市物业建筑安装工程每平方米造价的5%确定和公布首期维修资金。”

2.《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第七条：“业主按其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为上一年度本市住宅建筑安装工程每平方米平均造价的5%。”）

**第八条【公有住房交存标准】**

出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

1. 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%。
2. 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。

（主旨：本条确定出售公有住房交存维修资金的比例。）

依据：（参照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第八条原文规定）

### 第九条【权属】

业主交存的维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位。

（**主旨**：本条明确了维修资金的所有权主体。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）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【交存时间及面积】**

### 业主应当在办理商品房网签备案前将首期维修资金交存至维修资金专户。

（一）以预售方式销售的房屋，按照预售房屋建筑面积，交存首期维修资金。

（二）以现售方式销售的房屋，按照房屋实测面积，交存首期维修资金。

（三）规划用于停放机动车的车位，按照车位初始登记的面积交存首期维修资金。

各地房产交易中心、房屋管理所在办理商品房买卖合同备案时，应当查验维修资金交存情况。

未按本办法规定交存首期维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付购买人。

（**主旨**：本条首先明确了维修资金的交存时间及在各种情形下的计算标准，接着规定了对维修资金的查验，并将交存维修资金作为交付房屋的前提，以保证交存义务人可以按时按数地交存维修资金。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十二条：“商品住宅的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公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起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。”

2.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十三条：“未按本办法规定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。”

**参考**：1.《广州市维修资金管理办法》第十条第一款：“业主应当在办理商品房网签备案前将首期维修资金交存至维修资金专户。

（一）以预售方式销售的房屋，按照预售房屋建筑面积，交存首期维修资金。

（二）以现售方式销售的房屋，按照房屋实测面积，交存首期维修资金。

（三）规划用于停放机动车的车位，按照车位初始登记的面积交存首期维修资金。”

2.《株洲市物业专项维修资金管理办法》第七条：“购房业主应当在办理商品房网签前按照市物业管理行政主管部门核定的标准，将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。”）

### 第十一条【缴费凭证——电子票据】

### 专户管理银行应当向业主出具由财政部门统一监制的维修资金分户专用票据。

（**主旨**：本条明确了专户管理银行应当向业主出具由财政部门统一监制的维修资金分户专用票据。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十四条：“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或者省、自治区、直辖市人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。”

**第十二条【维修资金账户变更】**

因房屋转让等原因，引起业主变更的，维修资金交存按下列规定处理：

（一）已足额交存维修资金的，该房屋分户账中结余的维修资金不予退还，随房屋所有权转移同时过户，房屋分户账的账户信息随房屋所有权转移而变更；原业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况，并出具维修资金证明；原业主交存的维修资金的余额，由受让人向原业主支付。双方另有约定的，从其约定。

（二）未交存维修资金或已交存的维修资金达不到规定的交存标准，且买卖双方在物业转让合同中未约定维修资金交存主体，但已办结过户手续的，由新业主负责交存；未办结过户手续的，由原业主负责交存。

（**主旨**：本条明确了房屋所有权变动时维修资金账户的过户程序。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十八条：“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。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。”

参考：《东莞市维修资金管理办法》第十三条原文规定。

### **第十三条【维修资金续交及补建】**

维修资金使用后，业主分户账内维修资金的余额不足首期交存数额30%的，应当及时续交。

已成立业主大会的，维修资金续交方案由业主大会决定，业主应当按照续交方案交存维修资金；未成立业主大会的，由物业服务企业通知业主续交至首期标准。存在房屋转让情形的，业主应当在办理不动产交易手续业务前完成续交。未建立维修资金制度的老旧住宅小区，补建方案可参照执行。

（**主旨**：1、本条明确了维修资金何时应当续交以及续交方案如何确定，续交方案遵循意思自治，减少矛盾纠纷出现。2、明确了维修资金的补建制度，一些老旧小区年代久远，尚未建立维修资金的相关制度，本条为该类小区补建维修资金提供了具体办法。）

**依据：1、**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十七条：“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，续交的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。”

**2、**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第四十二条：“本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立住宅专项维修资金的，应当补建。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门依据本办法制定。”

**参考**：1、《广州市维修资金管理办法》第二十条：“业主分户账面维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

维修资金续交方案由业主大会决定。续交方案经业主大会同意的，业主应当按照续交方案交存维修资金。”）

**2、**《惠州市维修资金管理办法第十三条》：“未建立维修资金制度的老旧住宅小区，业主可按下列方式归集维修资金：

（一）到维修住房和城乡建设主管部门开设维修资金监管账户。

（二）业主按照业主大会决定的标准按月交存到维修资金监管账户。

（三）经业主大会同意，物业管理区域共用部位、共用设施设备的经营收益，扣除必要的管理成本后，剩余部分可作为维修资金存入监管账户。”

**第十四条【业委会自行管理】**

业主大会成立后，依照法定程序成功选举业主委员会并完成备案程序的，可以向物业所在地住房和城乡建设主管部门申请，依照本办法管理小区维修资金。

（**主旨**：本条明确了业主大会成立后的自管制度。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十五条：“业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

（二）业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门；涉及已售公有住房的，应当通知负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门。

（三）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到通知之日起30日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。”）

## 第三章 使用

**第十五条**【**使用原则**】

维修资金的使用应遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

（**主旨**：本条明确了维修资金的使用原则。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十九条：“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。”

**第十六条**【**维修资金使用范围**】

维修资金应当用于共用部位、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。

维修资金可以用于既有住宅增设电梯、投保物业共用部位和共用设施设备的商业保险。

（**主旨**：本条明确了维修资金的使用范围，同时根据相关文件的指引和精神，强调了维修资金可以用于共用部位和共用设施设备的商业保险。购买保险亦属于将维修资金用于对共用部位、共用设施设备保修期满后的维修，投入少量的维修资金购买保险以避免后期出现维修费用过高的风险，提高了维修资金的使用效率。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十八条：“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和更新、改造，不得挪作他用。”

2.《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）第二条第三款：“在电梯更新中，维修资金主要用于运行时间超过15年的老旧电梯的维修和更换。未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，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（以下简称双三分之二）同意，可以使用维修资金加装电梯。”

3.《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）第七条第二款：“在加大维修资金对老旧小区和电梯更新改造的支持力度的同时，各地应当以当前维修资金使用管理中存在的问题为导向，借鉴国内外先进经验，根据本地的实际情况，积极探索在维修资金使用中引入商业保险，在专户银行选择中引入市场竞争机制等制度创新，进一步发挥维修资金对于保障住房正常使用的积极作用。”

4.《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）第十六点：“提高维修资金使用效率。优化维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由街道组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程竣工后，应当公开维修资金使用数额。探索维修资金购买电梯安全责任保险。”

**参考**：《广州市维修资金管理办法》第二十三条：“维修资金应当专项用于共用部位、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。

维修资金可以用于既有住宅增设电梯、投保物业共用部位和共用设施设备的专项财产保险。”）

**第十七条**【**使用分摊方式**】

物业共有部分、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据各自拥有的物业建筑面积比例，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内物业共有部分、共用设施设备的，由全体业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（二）用于物业管理区域内单幢或多幢物业共有部分、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（三）用于物业管理区域内某单元物业共有部分、共用设施设备的，由该单元内业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊。

（四）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。

（五）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维修资金的比例分摊。

物业管理区域内规划的车位、车库、地下室，其共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造，由业主按照各自拥有的车位、车库、地下室的建筑面积比例分摊。属于业主共同所有的车位、车库、地下室除外。

业主分户账户中物业专项维修资金余额不足以支付分摊费用的，应当由该业主补足差额部分；业主未交存首期物业专项维修资金的，应当由该业主补交首期物业专项维修资金；属于商品住宅、非住宅或者公有住房的，建设单位或者公有住房单位应当以拥有的未出售商品住宅或者公有住房的建筑面积比例分摊费用。

（**主旨**：本条明确了维修资金的分摊方式。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十八条：“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。”

**参考**：《珠海市物业专项维修资金管理办法》第二十五条：“物业共有部分、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据各自拥有的物业建筑面积比例，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内物业共有部分、共用设施设备的，由全体业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（二）用于物业管理区域内单幢或多幢物业共有部分、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊；

（三）用于物业管理区域内某单元物业共有部分、共用设施设备的，由该单元内业主按各自拥有物业的建筑面积比例分摊。

物业管理区域内规划的车位、车库、地下室，其共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造，由业主按照各自拥有的车位、车库、地下室的建筑面积比例分摊。属于业主共同所有的车位、车库、地下室除外。

业主分户账户中物业专项维修资金余额不足以支付分摊费用的，应当由该业主补足差额部分；业主未交存首期物业专项维修资金的，应当由该业主补交首期物业专项维修资金；属于未出售物业的，建设单位应当以拥有的未出售物业的建筑面积比例分摊费用。”

**第十八条**【**人防维修费用分摊方式**】

涉及人民防空工程设施设备维修、更新和改造的费用，由收益人按次分摊维修费用。

（**主旨**：本条明确了人防维修费用的分摊方式，遵守了受益人和负担人相一致的原则。）

**依据：**《中华人民共和国人民防空法》第五条第二款：“人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”

**参考：**《惠州市维修资金管理办法》第二十七条：“涉及人民防空工程设施设备维修、更新和改造的费用，由收益人按次据实分摊维修费用。”

**第十九条【组织实施单位】**

使用维修资金的组织实施单位应当按照下列规定确定：

（一）有物业服务人的，由物业服务人组织实施；

（二）没有物业服务人，或者物业服务人未组织实施的，由业主委员会或者相关业主组织实施，街道办事处（镇人民政府）应当给予指导和协助；

（三）没有业主委员会和物业服务企业的，紧急情况下由社区居民委员会提出申请，街道办事处（乡镇人民政府）组织代修。

（**主旨**：本条明确了使用维修资金的组织实施主体。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十二条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，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；……”

2.《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》第五条第三款：“没有业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位的，可以由社区居民委员会提出申请，住房城乡建设（房地产）部门或者街道办事处、乡镇人民政府组织代修，代修费用从维修资金账户中列支。”

**参考**：《广州市维修资金管理办法》第二十六条：“使用维修资金的组织实施单位应当按照下列规定确定：

（一）有物业服务人的，由物业服务人组织实施；

（二）没有物业服务人，或者物业服务人未组织实施的，由业主委员会或者相关业主组织实施，街道办事处（镇人民政府）应当给予指导和协助；

（三）紧急情况下业主大会或者业主委员会可以组织实施。”

**第二十条【维修方案内容】**

使用维修资金对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，下列事项应当经维修资金列支范围内的业主共同决定：

（一）鉴定、设计、监理等实施需求；

（二）鉴定、设计、监理等实施单位的确定方式；

（三）维修资金使用方案（以下简称“使用方案”）。

使用方案应当包括维修和更新、改造的项目，以及项目使用维修资金的费用预算、列支范围、分摊明细等内容。

使用维修资金对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位应当将相关情况向维修资金列支范围内的业主公开。

（**主旨**：本条明确了需要业主共同决定的事项，规避业主公权私用的风险。）

**依据：**1.《中华人民共和国民法典》第二百七十八条：“下列事项由业主共同决定：……（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金……”

2.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十二条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：……（二）住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑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……。”

3.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）第二十三条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：……（二）业主大会依法通过使用方案……。”

**参考**：《广州市维修资金管理办法》第二十七条：“使用维修资金对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，下列事项应当经维修资金列支范围内的业主共同决定：

（一）鉴定、设计、监理等实施需求；

（二）鉴定、设计、监理等实施单位的确定方式；

（三）维修资金使用方案（以下简称“使用方案”）。

使用方案应当包括维修和更新、改造的项目，以及项目使用维修资金的费用预算、列支范围、分摊明细等内容。

使用维修资金对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位应当将相关情况向维修资金列支范围内的业主公开。”

**第二十一条【列支范围决定公示时间】**

维修资金列支范围是全体业主的，组织实施单位应当于投票表决开始30日前，将表决事项、表决时间、表决形式等信息向业主进行公示，公示时间不少于10个工作日。

维修资金列支范围是部分业主的，组织实施单位应当于投票表决开始前，将表决事项、表决时间、表决形式等信息向业主进行公示，公示时间不少于5个工作日。

（**主旨**：本条明确了表决维修资金使用方案前相关事项的公示时间，保障业主的知情权。）

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第二十八条：“维修资金列支范围是全体业主的，组织实施单位应当于投票表决开始30日前，将表决事项、表决时间、表决形式等信息向业主进行公示，公示时间不少于15日。

维修资金列支范围是部分业主的，组织实施单位应当于投票表决开始前，将表决事项、表决时间、表决形式等信息向业主进行公示，公示时间不少于15日。”

**第二十三条【表决方式及相关规定】**

组织实施单位可以采用电子投票、书面征求意见等形式，组织业主进行表决。组织实施单位应当优先采用电子投票的形式组织业主进行表决。采用电子投票形式的，投票期限不超过30日。采取书面征求意见形式的，投票期限不超过60日。表决结果应当自表决结果产生之日起5日内公示。采用电子投票形式的，表决结果公示期为10日。采用书面征求意见形式的，表决结果公示期为15日。

表决结果的公示内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积、表决意见，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。

（**主旨**：本条明确了使用方案的表决形式、投票期限、公示时间和公示内容，本条还着重强调了电子投票方式这一新型的便民投票方式，倡导使用电子投票，让一些工作较忙的业主也能参与投票。）

**参考：**1.《广州市维修资金管理办法》第二十九条：“组织实施单位可以采用电子投票、书面征求意见、集体讨论的形式，组织业主进行表决。住房建设行政主管部门已建立电子投票数据库的，组织实施单位应当优先采用电子投票的形式组织业主进行表决。采用电子投票形式的，投票期限不超过30日。采取书面征求意见形式的，投票期限不超过60日。采用集体讨论形式的应当当场表决。

表决结果应当自表决结果产生之日起7日内公示。采用集体讨论或者电子投票形式的，表决结果公示期为15日。采用书面征求意见形式的，表决结果公示期为30日。

表决结果的公示内容应当包括已投票业主的房号、专有部分面积、表决意见，已投票业主的总人数和专有部分总面积，未投票业主的总人数和专有部分总面积、全体业主表决意见的汇总结果等。”

2.《珠海市物业专项维修资金管理办法》第二十六条：“物业专项维修资金的常规使用，应当按照以下流程办理：……（二）维修方案经业主大会或相关业主表决通过后，物业服务人、业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构或者业主代表应当将表决结果在物业管理区域显著位置公示。集体讨论决定或者电子投票形式产生的业主大会表决结果应当公示七日以上；书面征求意见形式产生的业主大会表决结果应当公示三十日以上；相关业主表决通过的表决结果应当公示七日以上。公示应当拍照留存备查。……”）

3.《株洲市物业专项维修资金管理办法》第二十条：“向市管理中心申请使用物业专项维修资金的，按照以下程序办理：……资金使用方案在公示期间无异议或者异议不成立的，可以采用书面表决、电子表决等方式由业主共同决定。资金使用方案表决结果应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示7日以上并留存影像。……”

4.《郴州市物业专项维修资金管理办法》第三十三条：“申请人采用电子投票、集体讨论的形式，组织有利害关系的业主进行表决。采用电子投票形式的，投票期限原则上不超过30日。采用集体讨论形式的应当当场表决。”

**第二十三条【第三方监管】**

提倡采用公开招标方式确定维修和更新、改造项目的施工单位，提倡聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

维修、更新和改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修、更新和改造全部项目的费用总额、费用支付方式、维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

（**主旨**：本条提倡使用招标方式确定施工单位并聘请监理单位，以保证项目的质量符合预期。）

**依据：**1.《中华人民共和国民法典》第七百九十五条：“施工合同的内容一般包括工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、相互协作等条款。”

2.《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）第三条第一款：“在使用维修资金过程中，各地住房城乡建设（房地产）部门应当加强对业主大会、业主委员会和物业服务企业的指导和监督，推行公开招投标方式选聘施工单位，引导第三方专业机构参与审价、监理、验收等使用管理工作，督促业主委员会和物业服务企业履行维修资金的用前表决、工程内容、验收结果及费用分摊等事项的公示义务，保证维修资金使用的公开透明。”

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第三十条：“提倡采用公开招标方式确定维修和更新、改造项目的施工单位，提倡聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

维修、更新和改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修、更新和改造全部项目的费用总额、费用支付方式、维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。”

**第二十四条【三方竣工验收】**

维修、更新和改造项目工程竣工后，组织实施单位对工程内容、工程质量等进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。业主代表或业主委员会应当参与竣工验收。

（**主旨**：本条提倡使用招标方式确定施工单位并聘请监理单位，明确了验收的相关事项。）

**依据：**1.《中华人民共和国民法典》第七百九十九条：“建设工程竣工后，发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的，发包人应当按照约定支付价款，并接收该建设工程。

建设工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。”

2.《广东省监理条例》第二十六条第一款：“未经监理工程师签字，建筑材料、建筑构件配件和设备不得在工程上使用或者安装，施工单位不得进行下一道工序施工；未经总监理工程师签字，建设单位不得拨付工程款，不得进行竣工验收。”

**参考：**1.《广州市维修资金管理办法》第三十一条：“维修、更新和改造项目工程竣工后，组织实施单位应当对工程内容、工程质量等进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。业主代表或业主委员会应当参与竣工验收。”

2.《株洲市物业专项维修资金管理办法》第二十条：“……维修、更新和改造项目工程竣工后，组织实施单位对工程内容、工程质量等进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。业主代表或业主委员会应当参与竣工验收。……”

**第二十五条【第三方费用】**

组织实施单位聘请的鉴定、设计、施工、监理等单位应当符合有关规定。

用于维修、更新和改造项目的鉴定、设计、监理、公证等费用，可计入维修、更新和改造成本，与工程预算总额并列计入使用方案的费用预算内容。

（**主旨**：本条明确了用于维修、更新和改造项目的鉴定、设计、监理、公证等费用属于维修资金的使用范围。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第十八条：“住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。”

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第三十二条：“组织实施单位聘请的鉴定、设计、施工、监理等单位应当符合有关规定。

用于维修、更新和改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修、更新和改造成本，与工程预算总额并列计入使用方案的费用预算内容。”

**第二十六条【转账方式】**

维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修、更新和改造项目工程费用的维修资金应当划转至施工单位账户；用于支付鉴定、设计、监理、公证等费用的维修资金应当划转至鉴定、设计、监理、公证等单位账户。

（**主旨**：本条明确了项目结算方式为直接从专户转入施工等单位的账户，避免资金周转过多造成的风险。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十二条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：……（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

2.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十三条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：……（七）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。”

参考：《广州市维修资金管理办法》第三十三条：“维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修、更新和改造项目工程费用的维修资金应当划转至施工单位账户；用于支付鉴定、设计、监理、公证等费用的维修资金可以划转至组织实施单位账户。”

**第二十七条【申请时产权转移】**

公告或表决后，物业所有权发生转移的，公告时间和原业主意见不受影响。

（**主旨**：本条明确了在公告或表决后，物业所有权发生转移的，公告时间和原业主意见不受影响，防止在原业主表决后物业所有权转移产生新的纠纷。）

**参考：**《惠州市维修资金管理办法》第十九条：“公告或表决后，物业所有权发生转移的，公告时间和原业主意见不受影响。”

**第二十八条【申请程序】**

维修资金的一般使用，应当按照以下流程办理：

（一）组织实施单位向物业所在地住房和城乡建设主管部门申请使用维修资金。施工合同约定的费用总额在5万元以上的，组织实施单位可以分期申请使用维修资金。首期申请费用不得超过施工合同约定费用总额的30%；在工程项目竣工验收合格后，可申请工程项目所需费用的余额。保险合同的费用可以按照合同约定分期申请使用维修资金。

（二）符合本办法使用维修资金相关规定的，经住房和城乡建设主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知。

（三）专户管理银行将所需维修资金划转至相应账户。

（**主旨**：本条明确了使用维修资金的具体流程。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十二条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，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，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

（五）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。”

**参考：**1.《广州市维修资金管理办法》第三十四条：“维修资金由市住房城乡建设局代管的，使用维修资金应当按照下列程序办理：

（一）组织实施单位向物业所在地住房建设行政主管部门申请使用维修资金。施工合同约定的费用总额在5万元以上的，组织实施单位可以分期申请使用维修资金。首期申请费用不得超过施工合同约定费用总额的30%；在工程项目竣工验收合格后，可申请工程项目所需费用的余额。保险合同的费用可以按照合同约定分期申请使用维修资金。

（二）符合本办法使用维修资金相关规定的，区住房建设行政主管部门应当自组织实施单位申请使用维修资金之日起，在5个工作日内出具同意使用维修资金的审核意见，并将审核意见通知市管理中心。

（三）市管理中心应当自收到区住房建设行政主管部门审核意见之日起3个工作日内，通知专户管理银行划转维修资金。

（四）专户管理银行应当自收到市管理中心的划转维修资金通知之日1个工作日内，将所需维修资金划转至相应账户。”

2.《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第二十条：“住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务人提出使用方案，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。

（二）住宅专项维修资金列支范围内，应当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，并应当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。

（三）物业服务人组织实施使用方案。

（四）物业服务人持有关材料，向物业所在地住宅专项维修住房和城乡建设主管部门申请列支。

（五）经住宅专项维修住房和城乡建设主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（六）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。”）

**第二十九条【紧急使用】**

发生危及房屋使用、人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修、更新和改造。首期申请费用不得超过施工合同约定费用总额的70%；在工程项目竣工验收合格后，可申请工程项目所需费用的余额。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。经特种设备安全监督管理部门认定电梯存在故障隐患且要求整改，并经专业电梯检验机构检测，认定故障隐患产生的原因。

（二）消防隐患。经消防救援机构认定消防设施存在安全隐患且要求整改，并经专业消防技术服务机构检测，认定安全隐患产生的原因。

（三）外立面脱落。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定楼体外立面脱落或存在脱落危险。

（四）房屋渗漏。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定屋面、外墙渗漏。

（五）供水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认二次供水水泵、供水系统运行中断。

（六）排水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认排水设施堵塞、爆裂。

（七）供电故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认供配电设施设备故障，造成停电或者漏电。

（八）经业主大会决定，认定危及房屋使用、人身财产安全的其他紧急情况。

（**主旨**：本条明确了使用维修资金的紧急情况。）

**依据：**《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）第五条确保应急维修，及时消除房屋使用安全隐患。

发生下列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金对老旧小区和电梯立即进行更新改造的，可以不经过业主“双三分之二”表决同意，直接申请使用维修资金：

（一）电梯故障；

（二）消防设施故障；

（三）屋面、外墙渗漏；

（四）二次供水水泵运行中断；

（五）排水设施堵塞、爆裂；

（六）楼体外立面存在脱落危险；

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第三十六条：“发生危及房屋使用、人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修、更新和改造。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。经特种设备安全监督管理部门认定电梯存在故障隐患且要求整改，并经专业电梯检验机构检测，认定故障隐患产生的原因。

（二）消防隐患。经消防救援机构认定消防设施存在安全隐患且要求整改，并经专业消防技术服务机构检测，认定安全隐患产生的原因。

（三）外立面脱落。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定楼体外立面脱落或存在脱落危险。

（四）房屋渗漏。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定屋面、外墙渗漏。

（五）供水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认二次供水水泵、供水系统运行中断。

（六）排水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认排水设施堵塞、爆裂。

（七）供电故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认供配电设施设备故障，造成停电或者漏电。

（八）经业主大会决定，认定危及房屋使用、人身财产安全的其他紧急情况。”

**第三十条【紧急使用要在街道监督下开展】**

符合本办法第二十九条规定且需要使用维修资金的，组织实施单位应当及时告知业主，并书面报告物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）和住房和城乡建设主管部门。

组织实施单位应当根据相应行政主管部门的整改意见、专业机构的检测报告或者业主确认结果提出使用方案，按照本办法第二十八条规定申请使用维修资金，但可以不经过业主对第二十条第一款规定的事项表决同意。

组织实施单位应当在申请使用维修资金前，将使用方案向业主公开，听取业主意见，接受业主监督。在使用方案公开之日起10日内，占维修资金列支范围内总人数20%以上的业主或者达到维修资金使用和管理制度约定比例的业主提议使用方案应当经业主共同决定的，组织实施单位应当组织业主对使用方案进行表决。使用方案经业主共同决定的，组织实施单位按照本办法第二十八条规定申请使用维修资金。

（**主旨**：本条明确了紧急情况下使用维修资金的具体流程，让业主在情急之中可以快速使用维修资金。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十四条：“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）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第二十二条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十三条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门可以组织代修，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。”

参考：1.《广州市维修资金管理办法》第三十七条：“符合本办法第三十六条规定且需要使用维修资金的，组织实施单位应当告知业主；维修资金由市住房城乡建设局代管的，组织实施单位应当同时告知区住房建设行政主管部门。”

2.《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第二十二条：“发生危及房屋使用和人身安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修的，物业服务人应当及时书面报告物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）和住宅专项维修住房和城乡建设主管部门，并及时进行维修，同时做好现场记录、拍照、摄影等证据保全工作。

物业服务人不组织抢修的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）应当组织抢修。

发生危及房屋安全等紧急情况,任何人都不得无故阻挠紧急抢修。”）

**第三十一条**【**不符合使用的事项**】

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物业共有部分、共用设施设备维修和更新、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和更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏导致物业共有部分、共用设施设备所需的维修和更新、改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的物业共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造费用

（**主旨**：本条明确了不能从维修资金中列支的费用，以保证维修资金可以合法、合理的使用。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十五条：“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。”

**参考：**《珠海市物业专项维修资金管理办法》第二十四条：“物业专项维修资金应当专项用于物业共有部分、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。

下列费用不得从物业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物业共有部分、共用设施设备维修和更新、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和更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏导致物业共有部分、共用设施设备所需的维修和更新、改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的物业共有部分、共用设施设备的维修和更新、改造费用。”）

**第三十二条【返修不可再次申请维修资金】**

使用维修资金支付工程款项的维修项目，质保期内出现工程质量问题，需要返工或重新维修的，维修施工单位应当及时返工或重修，所需费用不得再次从维修资金中列支。

（**主旨**：本条明确了使用维修资金的维修项目，在质保期内出现的质量问题所花费的费用不得再次从维修资金中列支，由于生活中类似情况出现的较为频繁，本条是对三十二条第一点的特别强调。）

**参考：**《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第三十一条：“使用住宅专项维修资金支付工程款项的维修项目，质保期内出现工程质量问题，需要返工或重新维修的，维修施工单位应当及时返工或重修，所需费用不得再次从住宅专项维修资金中列支。”）

**第三十三条【增值方式】**

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购买国债或办理定期存款（单）。

禁止利用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。

（**主旨**：本条明确了维修资金的增值方式，在不影响维修资金正常使用的前提下使其稳定增值。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十六条：“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。”

参考：《广州市维修资金管理办法》第三十九条：“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购买国债。

业主大会管理维修资金的，国债购买方案应当经业主共同决定。

禁止利用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。”

**第三十四条**【**利息**】

下列资金应当转入维修资金滚存使用：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用共用部位、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）共用设施设备报废后回收的残值。

（**主旨**：明确了应当转入维修资金滚存使用的资金。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十七条：“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。”

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第四十条：“下列资金应当转入维修资金滚存使用：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用共用部位、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）共用设施设备报废后回收的残值。”

**第四章 监管**

**第三十五条【资金退款】**

房屋灭失的，按照以下规定返还维修资金并办理账户注销手续：

（一）业主房屋分户账中结余的维修资金返还业主；

（二）售房单位交存的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。

（**主旨**：本条明确了当房屋灭失时，维修资金的返还方式。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第二十九条：“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。”）

**第三十六条【公示公开】**

住房和城乡建设主管部门应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目，并向业主公布维修资金管理情况，公布时间不少于15个工作日。

公布的情况应当包括下列内容：

（一）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）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。住房和城乡建设主管部门应当在收到复核申请之日起15个工作日内予以回复。

（**主旨**：明确了住建部门与专户管理银行的对账工作以及应当向业主公开的相关事项，确保专户银行尽职尽责。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十条：“直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，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。”

参考：《广州市维修资金管理办法》第四十二条：“维修资金管理单位应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目，并向业主公布维修资金管理情况，公布时间不少于15个工作日。

公布的情况应当包括下列内容：

（一）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）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。维修资金管理单位应当在收到复核申请之日起15个工作日内予以回复。”

**第三十七条【专户银行职责及考核】**

专户管理银行应当每月一次向物业所在地住房和城乡建设主管部门发送维修资金对账单。

住房和城乡建设主管部门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。

住房和城乡建设主管部门应当对维修资金的专户管理银行进行考核，确保维修资金安全。

（**主旨**：本条明确了专户管理银行的职责以及对专户管理银行的考核事项，以保证专户银行长期符合要求。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十一条：“专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门，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发送住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设（房地产）主管部门，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。”

**参考：**1.《广州市维修资金管理办法》第四十三条：“专户管理银行应当每年至少一次向市住房城乡建设局和业主委员会发送维修资金对账单。

市住房城乡建设局和业主委员会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。”

2.《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第四十九条：“专户管理银行应当每月一次向物业所在地住宅专项维修住房和城乡建设主管部门发送住宅专项维修资金对账单。

住宅专项维修住房和城乡建设主管部门应当建立住宅专项维修资金查询系统，接受业主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。

业主或业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求住宅专项维修住房和城乡建设主管部门进行复核。

住宅专项维修住房和城乡建设主管部门应当对住宅专项维修资金的专户管理银行进行考核，确保住宅专项维修资金安全。”

**第三十八条【审计监督】**

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。

（**主旨**：本条明确了审计部门对维修资金的管理和使用的审计监督职责。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十二条：“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。”

**参考：**《广州市维修资金管理办法》第四十四条：“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。”

**第三十九条【财政监督】**

维修资金的财务管理、会计核算和专用票据管理应当执行国务院财政部门有关规定。

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。

（**主旨**：本条明确了维修资金的财务管理、会计核算和专用票据管理应当执行国务院财政部门有关规定以及财政部门对维修资金的监督职责。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十三条：“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。”

参考：1.《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第五十一条：“住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行国务院财政部门有关规定。

财政部门应当就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进行监督。”

2.《广州市维修资金管理办法》第四十五条：“维修资金的财务管理、会计核算和专用票据管理应当执行财政部门的有关规定。

市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。”

**第四十条【票据管理监督】**

维修资金交存专用票据的领购、使用、保管、核销等工作由住房和城乡建设主管部门负责，并按照财政部门票据管理的有关规定执行，接受财政部门的监督检查。

（**主旨**：本条明确了住房和城乡建设管理部门与专用票据相关的工作职责以及财政部门对该工作的监督职责。）

**依据：**《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）第三十四条：“住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省、自治区、直辖市人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。”

**参考：**《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第五十二条：“住宅专项维修资金交存专用票据的领购、使用、保管、核销等工作由住宅专项维修住房和城乡建设主管部门负责，并按照财政部门票据管理的有关规定执行，接受财政部门的监督检查。”

**第四十一条【法律责任】**

单位和个人对提交资料的真实性负责，并承担由此产生的法律责任。对于违反维修资金管理相关规定的单位和个人，由相关行政管理部门按照《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《韶关市物业管理办法》、《住宅专项维修资金管理办法》依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（**主旨**：本条明确了违反相关规定的法律责任。）

**第四十二条【法律解决办法】**

业主未按规定或者业主大会决议交存、续筹维修资金的，业主委员会或者利害关系人可以依法向人民法院提起诉讼。

（**主旨**：本条明确了在业主未依法交存维修资金的情况下，业主委员会以及利害关系人的诉讼权利。）

**依据：**1.《物业管理条例》第七条：“业主在物业管理活动中，履行下列义务：……（四）按照国家有关规定交纳专项维修资金……”

2.《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十二条：“起诉必须符合下列条件：

（一）原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织；

（二）有明确的被告；

（三）有具体的诉讼请求和事实、理由；

（四）属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖。”

参考：《惠州市住宅专项维修资金管理办法》第五十四条：“业主未按规定或者业主大会决议交存、续筹维修资金的，业主委员会或者利害关系人可以依法向人民法院提起诉讼。”

**第四十三条【违规使用票据处罚规定】**

维修资金专用票据的领购、使用、保管、核销等管理过程违反财政部门票据管理有关规定的，由县（区）财政部门按照有关规定予以处理。

（**主旨**：本条明确了违反相关规定的法律责任。）

**依据：**1.《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部第165号令）第三十九条：“对违反住宅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》的有关规定追究法律责任。”

2.《财政违法行为处罚处分条例》第二条第一款：“县级以上人民政府财政部门及审计机关在各自职权范围内，依法对财政违法行为作出处理、处罚决定。”

**参考：**《惠州市住宅专项维修资金》第五十七条：“住宅专项维修资金专用票据的领购、使用、保管、核销等管理过程违反财政部门票据管理有关规定的，由县（区）财政部门按照有关规定予以处理。”

**第四十四条【本管理办法解释权】**

本办法由市级住房和城乡建设主管部门和市级财政主管部门负责解释。

（**主旨**：本条明确了本管理办法的解释主体。）

**第四十五条【本管理办法试行时间规定】**

本办法自2024年X月X日起实施，有效期至2029年X月X日。