韶关市维修资金管理办法

（征求意见稿）

**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。

### 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。

### **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。

### **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。

**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）。

**第六条【专户银行职责】**

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。

## 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。

### 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：

### (一)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%。

### (二)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,开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

### 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。

**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。

### **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。

**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。

## 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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**第二十二条【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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**第三十条【紧急使用要在街道办监督下开展】**

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。

**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

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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的维修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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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，由县级以上地方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】**

本办法由市住房和城乡建设主管你们和市级财政主管部门负责解释。

**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。