

河南省住宅专项维修资金管理实施细则

豫建〔2012〕76 号

第一章 总则

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，根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理暂行办法》（以下简称《管理办法》），结合我省实际制定本细则。

第二条 本省行政区域内的商品住宅（含与商品住宅相连的非住宅部分）、已售公有住房专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本实施细则。

本细则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、改造资金。

第三条 本实施细则所称共用部位，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、承重结构、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、非产权式楼内存车库等。

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与之结构相连的非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括共用的上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、天线、共用照明、消防设施、住宅区的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 凡商品住房和公有住房出售后都应建立住宅专项维修资金。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 省住房和城乡建设厅会同省财政厅负责全省住宅专项维修资金的指导和监督工作。

市、县房地产管理部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

各市、县房地产管理部门应当成立住宅专项维修资金管理专门机构，负责资金的归集、管理和使用。

第二章 交存

第六条 交纳住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的业主范围按《管理办法》第六条执行。

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住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%—8%。

各市、县房地产管理部门应当根据本地情况，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。

第八条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

（一）业主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住宅专项维修资金。

第九条 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住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 业主大会成立前，商品住宅和已售公有住房业主所交存的住宅专项维修资金，由物业所在地市、县房地产管理部门代管。

市、县房地产管理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；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。

第十一条 首期住宅专项维修资金交存时间按下列规定执行：

（一）商品住宅的业主应当在签署购房合同后 30 日内，将维修资金存入住宅专项维修资金专户，或者委托房地产开发建设单位代收存入专户。

（二）由业主或维修资金管理部门委托房地产开发建设单位代收的，自代收之日起 15 日内转存到住宅专项维修资金专户。

（三）未售出部分应交的维修资金在办理房屋初始登记时由开发建设单位先予足额垫交，待房屋售出时由开发建设单位足额扣回。

（四）公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内将提取的维修资金存入住宅专项维修资金专户。

第十二条 未按本细则规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位及房地产管理部门代收的维修资金应当使用省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十四条 住宅专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式，鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主自主管理。

实行业主自主管理的，应召开业主大会，经该物业管理区域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

之二以上的业主同意，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。代管单位应当自收到业主委员会申请 30 日内，将该物业管理区域住宅专项维修资金有关账目移交业主委员会。未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的，其维修资金由维修资金管理机构代为统一管理。已售公有住房提取的住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。

第十五条 维修资金自存入维修资金专户之日起按国家规定银行活期存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

第十六条 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市、县房地产管理部门会同同级财政部门制定。

第三章 使用

第十七条 住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

业主应当加强爱护住宅共用部位、共用设施设备责任；物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担住宅共用部位、共用设施设备的日常维护、养护管理。

第十八条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、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 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营服务单位，为业主提供服务所发生相关管线和设施、设备的维修、养护费用不得从维修资金中列支。

商品住宅共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工损坏的应当及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。

第二十条 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、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。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照《管理办法》第二十条、第二十一条规定进行分摊，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案

物业服务企业应当依据业主、业主委员会或者居民委员会意见及查看结果提出维修计划建议，制定《维修和更新、改造方案》

及相应的维修预算（附件 1）。

没有物业服务企业的由业主委员会提出使用建议，并在市、县房地产管理部门指导下委托相关单位制定维修和更新、改造方案。

（二）业主确认

《维修和更新、改造方案》应当经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物面积三分之二以上，且占有相关人数三分之二以上的业主讨论通过或书面同意，并在小区明显位置进行公示，公示时间为 7 天以上。

（三）办理备案

物业服务企业或者相关单位到项目所在地市、县房地产管理部门办理专项维修资金使用备案。要件齐全的，房地产管理部门应当在接件后 3 个工作日内根据现场查看和有关资料作出使用决定。

办理备案需提交下列文件：1. 《维修和更新、改造方案》及维修预算；2. 《业主大会或相关业主书面确认证明》（附件 2）；3. 《维修和更新、改造公示证明》（附件 3）。

市、县房地产管理部门自受理之日起 5 个工作日内将维修和更新、改造工程款划拨到该维修资金使用专户，并按照相关业主所占建筑面积的比例制定《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》（附件 4），按分摊清册从相关业主个人账户中扣减。

（四）竣工验收

工程竣工后，物业服务企业或相关单位应当组织业主、业主委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

（五）工程决算

物业服务企业或相关单位按照工程量情况作出决算书，并进行公示，公示时间为 7 天以上。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会后的使用程序，按照《管理办法》第二十三条执行。

第二十三条 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，可由本区域业主委员会或相关业主共同认定后直接提出维修资金使用申请，并办理相关手续，其维修费用由本区域相关业主按各自拥有房屋建筑面积的比例据实分摊。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，市、县房地产管理部门可以组织代修，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。

第二十四条 住宅专项维修资金的管理费用在维修资金增值资金中列支，并与专项维修资金分账核算。

第二十五条 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购买国债。购买国债时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。

利用住宅专项维修资金购买国债，应当征求业主大会同意或经专有部分占建筑物总面积的三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

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。

第二十六条 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。

第四章 维修资金的补交和续交

第二十七条 业主分户帐面住宅专项维修资金余额不足首期交存额的 30% 时应当及时续交已用部分。业主委员会或维修资金管理部门应限定其时限，30 日内续交存入各市、县维修资金专户。

业主未按规定时限续交的，业主委员会应当书面通知其交纳时限。逾期不交纳者，业主委员会可依法申请仲裁或向人民法院

起诉。

第二十八条 住宅专项维修资金的补交。

（一）维修资金补交范围

凡在各市、县行政区域内，已建成且未交纳维修资金的住宅小区（公有住房、单位集资房及个人已购商品房、经济适用房）均应统一交存住宅专项维修资金。单位代收的维修资金都应统一归集到各市、县住宅专项维修资金管理部门在专业银行设立的专用账户。

（二）维修资金补交标准

在本细则实施前，各市、县已建立维修资金管理方法的按原办法补交；未建立维修资金管理方法的按本细则标准执行，由业主大会（未成立业主大会的由市、县维修资金管理部门规定）决定一次性补交或逐年补交，但最长补交年限不得超过 5 年。

（三）维修资金补交方式

未交纳维修资金或未按规定数额交纳维修资金的购房人及公有住房售房单位，应自本细则实施之日起到各市、县维修资金管理部门核算并交存维修资金。具体补交措施由各市、县房地产管理部门制定。

第五章 监督管理

第二十九条 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。

第三十条 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）公有住房出售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， 收交同级国库。

第三十一条 市、县房地产管理部门，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）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。

第三十二条 专户管理银行应当每年至少一次向市、县房地产管理部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市、县房地产管理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。

市、县房地产管理部门和专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十三条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受同级审计部门的审计监督。

第三十四条 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。

第三十五条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门有关规定执行。

第三十六条 住宅专项维修资金未按规定统一交存到资金专户的，房地产管理部门不予办理预告登记、所有权登记和产权过户登记手续。

第三十七条 业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位、公有住房原售房单位及相关单位之间就维修资金发生纠纷的，当事人可以协商解决，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第三十八条 产权式商业用房可参照本细则执行。

第三十九条 本细则由省住房和城乡建设厅、省财政厅共同解释，自发布之日起施行。

附件 1

维修和更新、改造方案

一、项目概况

_____项目由_____开发建设，坐落于_____，
结构为_____，共有_____幢，_____户，
_____平方米，_____年_____月竣工，已超过房屋保修期。

二、申请使用专项维修资金的原因

据业主反映和现场查勘，项目_____（楼栋号）存在_____的情况，严重影响业主正常生活，
需要申请使用专项维修资金进行修缮。

三、维修和更新、改造内容及施工工艺

_____。

四、维修和更新、改造费用

经查询，本次申请使用专项维修资金的_____（楼栋号）
共有专项维修资金余额_____元。

工程预算费用为_____元，涉及_____户、_____平方米，
每平方米分摊费用为_____元/平方米，按照受益业主所拥有的
商品住宅建筑面积的比例分摊到户。该方案经专有部分占相
关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书

面同意后，维修和更新、改造工程费用从相关业主个人账户中核减。

五、维修和更新、改造组织方式

本次维修和更新、改造工程以_____招标方式确定施工企业。拟聘请有工程监理企业资质证书的_____为监理单位，对工程进行全程监理。经业主大会决定_____（委托、不委托）专业中介机构对工程造价进行审核。

工程竣工后，由物业服务企业组织业主、业主委员会或者居民委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并共同签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

拟于_____年_____月_____日起，以_____方式对维修和更新、改造方案进行业主书面确认。

六、决算费用约定

决算费用未超过工程预算金额的_____ %时，业主视为同意，最终按照决算费用进行分摊，并从相关业主个人账户中核减。

业主委员会主任（签字）

单位负责人（签字）

业主委员会副主任（签字）

年 月 日

年 月 日

（业主会盖章）

（物业服务企业盖章）

附件 2

业主大会或者相关业主书面确认证明

为了保障住宅的正常使用和共用设施设备的安全运转，根据实际情况，_____项目拟于____年__月__对已超过保修期的_____（共用部位、共用设施设备）进行维修和更新、改造，涉及_____户业主，建筑面积_____平方米，工程预算_____元。

维修和更新、改造方案已于____年__月__日，经业主书面确认，_____户业主同意使用专项维修资金，占应确认业主户数的_____%，其拥有房屋建筑面积_____平方米，占应确认建筑面积的_____%。根据《物权法》和《物业管理条例》规定，已有超过专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书面同意使用专项维修资金。

《维修和更新、改造方案书面确认明细表》等申请资料真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明。

附：维修和更新、改造方案书面确认明细表原件

业主委员会主任（签字）

单位负责人（签字）

业主委员会副主任（签字）

年 月 日

年 月 日

（业主会盖章）

（物业服务企业盖章）

维修和更新、改造方案书面确认明细表

业主在进行书面确认前，应当认真阅读维修和更新、改造方案内容并注意以下事项：1. 书面确认必须由业主本人签字；2. 维修和更新、改造费用按建筑面积分摊，从下列相关业主个人账户中核减。

维修和更新、改造内容						
维修资金余额		元	涉及户数	户	建筑面积	平方米
工程预算		元	业主分摊费用金额		元 / 平方米	
业主姓名	房号	建筑面积 (平方米)	维修资金余额 (元)	费用分摊金额 (元)	应补交金额 (元)	同意业主签字确认
合计						

附件 3

维修和更新、改造方案公示证明

坐落于_____的_____项目，对已超过保修期的_____（共用部位、共用设施设备）实施维修和更新、改造，其《维修和更新、改造方案》、《业主大会或者相关业主书面确认证明》已于_____年__月__日起，采取_____方式进行公示，公示期_____天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明。

业主委员会主任（签字） 业

单位负责人（签字）

主委员会副主任（签字）

年 月 日

（业主会盖章）

年 月 日

（物业服务企业盖章）

附件 4

维修和更新、改造工程决算费用分摊清册

_____项目维修和更新、改造工程已验收合格，现按照维修和更新、改造工程决算费用进行分摊，并从下列相关业主个人帐户中核减。

大修、更新改造内容						
维修资金余额		元	涉及户数	户	建筑面积	平方米
工程预算		元	业主分摊费用金额		元 / 平方米	
业主姓名	房号	建筑面积 (平方米)	维修资金余额 (元)	费用分摊金额 (元)	应补交金额 (元)	备注
合计						

业主委员会主任（签字）

单位负责人（签字）

业主委员会副主任（签字）

年 月 日

年 月 日

（业主会盖章）

（物业服务企业盖章）

