



关于印发《北京市住宅专项维修资金管理办法》的通知（京建物[2009]836号）

关于印发《北京市住宅专项维修资金管理办法》的通知（京建物[2009]836号）

信息来源：市住房城乡建设委 发布时间：2013年01月07日

分享：

各区县建委（房管局）、财政局、审计分局，市住房资金管理中心各区县管理部，各有关单位：

为贯彻实施建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号），进一步加强我市住宅专项维修资金管理，根据我市住宅专项维修资金管理工作的需要，制定了《北京市住宅专项维修资金管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：《北京市住宅专项维修资金管理办法》

二〇〇九年十一月十日

附件：

北京市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强对本市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安全使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）等有关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅、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 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：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、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 市房屋行政主管部门负责本市商品住宅和售后公有住房住宅专项维修资金的指导和监督工作。

市住房资金管理部门负责本市住宅专项维修资金的日常管理工作。

市财政主管部门、市审计主管部门按照各自职责负责住宅专项维修资金代管期间的财务监督和审计监督工作。

区、县房屋行政主管部门会同市住房资金管理部门区县管理部负责本辖区内商品住宅和售后公有住房住宅专项维修资金的指导、监督和日常管理工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法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）住宅物业管理区域内的非住宅或者住宅物业管理区域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办法的规定交存住宅专项维修资金。

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，首期住宅专项维修资金的交存标准为：独立式住宅、非住宅为50元/平方米；住宅为100元/平方米；高层住宅、非住宅为200元/平方米。

本办法所称的多层住宅、非住宅是指地上结构最高层数为六层以下（含六层）的建筑；高层住宅、非住宅是指地上结构最高层数为七层以上（含七层）的建筑。

市房屋行政主管部门根据本市住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况，适时调整首期住宅专项维修资金的交存标准。

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购房当年房改成本价的2%。

（二）售房单位按照多层住宅售房款的20%、高层住宅售房款的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 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅的业主交存的住宅专项维修资金，由市住房资金管理部门负责日常管理。

经市房屋行政主管部门会同市财政主管部门、市审计主管部门和市住房资金管理部门共同决定，由市住房资金管理部门委托本市一家商业银行，作为住宅专项维修资金行，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，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 业主大会成立前，售后公有住房住宅专项维修资金，由市住房资金管理部门负责日常管理。

市住房资金管理部门应当委托本市一家商业银行，作为售后公有住房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售后公有住房住宅专项维修资金专户。

开立售后公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第十二条 商品住宅的业主、非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。

预售商品住宅的，建设单位应当在办理房屋初始登记前，将未售出房屋的首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

售后公有住房的业主及售房单位应当在办理房屋登记手续前，将首期住宅专项维修资金交由售房单位存入售后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。

第十三条 商品住宅的业主、非住宅的业主未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，建设单位不得将房屋交付购买人；预售商品住宅的建设单位、售后公有住房的未按照本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，房屋登记部门不予办理房屋登记手续。

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市财政主管部门统一监制的北京市住宅专项维修资金专用票据。

第十五条 经业主大会决议，业主委员会可以在本市一家商业银行开立本物业管理区域的住宅专项维修资金专户，并向市住房资金管理部门申请划转本物业管理区域内业项维修资金。

市住房资金管理部门应当在收到申请之日起30日内，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：主委员会。

划转住宅专项维修资金时，业主委员会应当与开户银行、区县房屋行政主管部门签订发生本办法规定的危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施更新、改造时，同意区县房屋行政主管部门组织代修并从维修工程涉及的业主交存的住宅专项维修资金中支付相应费用的授权协议书。

第十六条 开立业主大会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。业主大会住宅专项维修资金专户应当使用信汇凭证或电汇凭证取现，不得使用其他票据或者结算凭证。用于支付维修及更新、改造工程费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的施工单位或物业服务企业账户中。

住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

第十七条 业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在区、县房屋行政主管部门的监督。

业主委员会不得擅自变更开户银行。确需变更的，应当经业主大会决定，并按照首次开户办法重新开立住宅专项维修资金账户。

业主大会、业主委员会只能委托开户银行购买一级市场国债，禁止其它任何有风险的理财或投资，以确保住宅专项维修资金账户内的资金安全和正常使用。

第十八条 业主分户账面住宅专项维修资金余额（售后公有住房不含售房单位交存部分）不足首期交存额30%的，应当及时续交。

专户管理银行、业主大会开户银行应当及时向分户账面余额不足首期交存额30%的业主发出续交通知。业主应当在接到续交通知之日起30日内，将续交的住宅专项维修管理银行、业主大会开户银行。

成立业主大会的，住宅专项维修资金的续交方案应当在管理规约中予以明确；未成立业主大会的，业主续交后的分户账面余额不得低于首期交存的额度。

第十九条 本办法实施前，商品住宅、已售公有住房未建立住宅专项维修资金的，应当按照本办法规定的交存标准、交存方案进行补建。

业主未按规定补建、续交住宅专项维修资金的，业主委员会应当督促其交纳，也可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。

第三章 使用

第二十条 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。

第二十一条 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括：

（一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；

（二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；

（三）地下室出现渗漏、积水的；

（四）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值；

（五）增加保温层、建筑保温层出现破损或脱落，或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变；

（六）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染的；

（七）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的；

（八）公共区域门窗或窗纱普遍破损的；

（九）其它情况。

第二十二条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

（一）电梯主要部件需要进行维修或更换的；

（二）二次供水系统设备部件磨损、锈蚀严重的；

（三）避雷设施不满足安全要求的；



- (四) 配电设备部分电缆、电线、配电箱（柜）内元件损坏的；
- (五) 消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重的；
- (六) 楼内排水（排污）设备出现故障，给、排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或其他设备损坏的；
- (七) 其他情况。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

专属一个单元业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该单元全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属一个楼层业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该楼层全体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，涉及多个楼幢的，由各楼幢按照建筑面积的比例分摊。每个楼幢的费用，按照该楼幢全体业主拥有物业建筑面积的比例分摊；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，按照本条第（二）项的原则进行分摊。

第二十五条 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，建设单位或者公有住房售房单位应当按照尚未售出房屋的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十六条 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，向区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门申请列支；其中，使用售后公有住房住宅专项维修资金的，向区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门申请列支；

- (五) 区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门、房改管理部门审核同意后，向市住房资金管理部门区县管理部发出划转住宅专项维修资金的通知；

- (六) 市住房资金管理部门区县管理部将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十七条 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：

(一) 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；

(五) 业主委员会依据使用方案审核同意，并报区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门备案；使用售后公有住房住宅专项维修资金的，经区、县房改管理部门、区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门、房改管理部门发现不符合有关法律、法规、规章规定和使用方案的，应当责令改正；

(六) 业主委员会向开户银行发出划转住宅专项维修资金的通知；使用售后公有住房住宅专项维修资金的，区、县房改管理部门向市住房资金管理部门区县管理部发出划转住宅专项维修资金的通知；

- (七) 业主大会开户银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十八条 为保证工程质量和住宅专项维修资金的合理使用，鼓励业主聘请专业工程造价咨询机构及工程监理机构对工程预算进行评估及对工程进行监理。

第二十九条 发生危及房屋使用安全等紧急情况，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，应当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，按照本办法第二十六条第（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，按照本办法第二十七条第（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项的规定办理。

前款所称的紧急情况一般包括：

- (一) 屋面防水损坏造成渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全的；
- (三) 高层住宅水泵损坏导致供水中断的；
- (四) 楼体单侧外立面五分之一以上有脱落危险的；
- (五) 消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的。

工程完工后，物业服务企业、业主委员会（未成立业主大会的，可以由社区居委会召集业主代表）应当组织有关单位验收，并出具工程验收报告。验收合格后，物业服务企业申请使用住宅专项维修资金。

第三十条 发生危及房屋使用安全等紧急情况，未按规定实施维修和更新、改造的，区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门可以组织代修，费用从相关业主住宅专项维修资金中列支；其中涉及已售公有住房的，应当从售后公有住房住宅专项维修资金中列支。



区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门组织代修的，按照以下程序办理：

- （一）组织相关专业部门进行鉴定并出具鉴定报告；
- （二）由社区居委会或街道办事处、乡镇人民政府就工程事项出具相关证明；
- （三）由具有相应资质的施工单位制作工程预算并经工程造价咨询机构审定；
- （四）区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门、房改管理部门将工程费用分摊至相关业主明细帐户；
- （五）区、县建委（房管局）房屋安全和设备管理部门、房改管理部门审核同意后，向市住房资金管理部门区县管理部发出划转住宅专项维修资金的通知；
- （六）市住房资金管理部门区县管理部将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第三十一条 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，属于物业服务内容的住宅共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用。

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。

第四章 监督管理

第三十三条 房屋所有权转让时，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。受让人应当持房屋权属证明及本人身份证明到市住房资金管理部门区县手续。

住宅专项维修资金已划至业主委员会开立的专用账户的，受让人应当到业主大会开户银行办理变更手续。

第三十四条 住宅专项维修资金划转至业主大会开户银行后，业主补建、续交住宅专项维修资金、退款、业主信息变更等日常业务由开户银行办理。

第三十五条 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 市住房资金管理部门应当将代管的住宅专项维修资金按照区、县设账管理，并定期向各区、县人民政府通报该区、县住宅专项维修资金的归集、划转和使用

第三十七条 市住房资金管理部门、业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行、业主大会开户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

- （一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- （二）发生列支的项目、费用和分摊；
- （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。

第三十八条 专户管理银行、业主大会开户银行应当每年至少一次向市住房资金管理部门、业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市住房资金管理部门、业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求开户银行进行复核。

专户管理银行、业主大会开户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

第三十九条 代管期间住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受市审计主管部门的审计监督。

第四十条 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的有关规定。

市财政主管部门应当加强对代管期间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。

第四十一条 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，并接受市财政主管部门的监督检查。

第四十二条 对违反本办法规定的单位和个人，按照《住宅专项维修资金管理办法》的有关规定予以处理。

第五章 附则

第四十三条 本市经济适用住房、限价商品房、集资合作建房的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，依照本办法中商品住宅的有关规定执行。

第四十四条 本办法自二〇〇九年十二月一日起施行。原北京市房屋土地管理局、北京市人民政府住房制度改革办公室、北京市财政局《关于归集住宅共用部位共用设施通知》（京房地物字[1999]第1088号）以及北京市建设委员会、北京市财政局、北京市审计局、北京市住房资金管理中心《关于发布〈北京市专项维修资金使用管理办法（告）》（京建物[2006]2号）同时废止。



【大 中 小】



[关于我们](#) [站点地图](#)

[建议意见](#) [法律声明](#)

办公地址：北京市通州区达济街9号院

联系方式：010-55597026

网站技术支持电话：010-55597715



微信公众号

主办：北京市住房和城乡建设委员会

备案编号：京ICP备17053655号

政府网站标识码：1100000159

京公网安备11040102700048