阳泉市住宅专项维修资金管理办法

（2020年6月23日阳泉市第十五届人民代表大会常务

委员会第三十二次会议通过 2020年7月31日山西省

第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准）

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，维护资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《山西省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内的住宅专项维修资金的交存、管理、使用和监督，适用本办法。

售后公有住房首期交存的住宅专项维修资金，按照国家有关规定管理、使用和监督。

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。

第四条市、县（区）人民政府应当将住宅专项维修资金管理工作经费列入本级财政预算,加强对住宅专项维修资金的监督管理。

第五条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的归集、管理、使用的指导和监督。

市、县（区）人民政府财政、规划和自然资源、市场监督管理、应急管理等部门，应当按照各自职责，做好住宅专项维修资金管理工作。

乡（镇）人民政府、街道办事处应当按照规定职责做好辖区内住宅专项维修资金管理工作。

第六条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当采取多种形式，开展住宅专项维修资金管理的宣传普及工作。

报刊、广播、电视、网络等新闻媒体做好住宅专项维修资金管理法律、法规及相关政策的宣传工作。

第二章　交存管理

第七条住宅小区内的住宅、非住宅业主，以及住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅的业主，应当交存住宅专项维修资金。但一个住宅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。

第八条 住宅专项维修资金属于业主所有，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。

第九条市、县（区）人民政府应当按照国家有关规定，结合本地区实际情况，合理确定首期住宅专项维修资金的交存标准，公布执行并适时调整。

第十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交存至住宅专项维修资金专户。

第十一条本办法实施前，开发建设单位、物业服务企业代收且未移交的住宅专项维修资金，应当自本办法实施之日起六十日内，向市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门移交。

业主未交存首期住宅专项维修资金的，应当足额补交。

业主分户账面余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交。

第三章　资金管理

第十二条业主交存的首期住宅专项维修资金，由物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门代为管理。住宅小区成立业主大会后，应当按照规定划转业主交存的住宅专项维修资金，由业主大会自行管理。

第十三条业主大会自行管理住宅专项维修资金的，应当建立资金管理规约，包括账目管理、资金使用、续筹方案及应急使用预案等内容，并接受物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门的指导和监督。

业主大会讨论通过资金管理规约，应当经住宅专项维修资金列支范围内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。

第十四条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当公开选择商业银行作为专户管理银行，并签订专户管理协议，开设住宅专项维修资金专户。

住宅专项维修资金自存入之日起，每年按照中国人民银行的有关规定结息到户。

住宅专项维修资金专户应当通过转账方式结算，除销户退款和退回多交款项外，不得支取现金，不得向合同约定的施工、审价等单位之外的账户转账。

第十五条 住宅专项维修资金专户应当按照建筑区划以幢为单位设账，按照房屋户门号设个人分户账。

第十六条住房和城乡建设行政主管部门在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以通过定期活期组合存款、购买一级市场新发行的国债等方式，实现住宅专项维修资金的保值增值。

业主大会使用自行管理的住宅专项维修资金购买国债的，应当经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。

第十七条 下列资金应当分摊计入住宅专项维修资金相关业主分户账使用:

（一）住宅专项维修资金的存储利息；  
　　（二）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，扣除合理成本后的业主所得收益，但业主另有约定的除外；  
　　（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第十八条房屋所有权转让时，该房屋住宅专项维修资金分户账中结余资金随房屋所有权一并转让。

房屋灭失的，应当按照国家有关规定返还住宅专项维修资金。

1. 使用管理

第十九条 住宅专项维修资金的使用遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 住宅共用部位的维修和更新、改造的情形包括:  
（一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；

1. 楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿的；
2. 楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值的；
3. 建筑保温层出现破损或者脱落，建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变的；
4. 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；
5. 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；
6. 公共区域门窗或者窗纱破损的；
7. 其他需要维修和更新、改造的情形。

第二十一条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造的情形包括:  
　　（一）电梯及主要部件需要维修或者更换的；  
　　（二）避雷设施不能满足安全要求的；  
　　（三）监控设施、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重的；  
　　（四）楼内排水（排污）设备出现故障，排水管道漏水、锈蚀严重，排污泵锈蚀或者其他设备损坏的；  
　　（五）水箱、泵房等二次供水设施损坏需要维修和更新、改造的；  
　　（六）其他需要维修和更新、改造的情形。

第二十二条已建立住宅专项维修资金账户的老旧住宅小区，可以使用住宅专项维修资金加装电梯，对基础设施、保温节能进行更新、改造。

第二十三条住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，应当按照下列规定分摊：

1. 用于两户或者两户以上住宅、非住宅的共用部位、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；
2. 可办理不动产登记的车库、地下室，其共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由所有权人按照所拥有车库、地下室建筑面积的比例分摊；

（三）尚未售出的商品住宅、非住宅，由开发建设单位按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十四条禁止从住宅专项维修资金中列支下列费用：

（一）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）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）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；

（四）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；

（五）房屋买卖合同中约定由单个或者部分业主专属的露台、庭院等部位和设施设备的维修和更新、改造费用；

（六）新增、新建配套设施、设备所需的费用；

（七）住宅专项维修资金管理机构和物业服务企业、业主委员会的管理工作经费。

第二十五条业主委员会、物业服务企业、业主为代管资金使用申请人。

成立业主委员会的，由业主委员会提出使用申请，向物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请使用住宅专项维修资金。

聘用物业服务企业的，由物业服务企业提出使用申请，向物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请使用住宅专项维修资金。

尚未成立业主委员会、也未聘用物业服务企业的，由相关业主提出使用申请，居（村）民委员会协助相关业主向物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请使用住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金使用申请人应当确保所提供维修项目内容和工程费用清单等材料真实、合法、有效，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量，不得将已拨付的住宅专项维修资金用于所列项目之外的其他维修项目。

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、相关业主根据维修和更新、改造项目提出使用建议；  
　　（二）住宅专项维修资金列支范围内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，讨论通过使用建议；

（三）物业服务企业或者居（村）民委员会协助相关业主组织实施使用方案；  
　　（四）物业服务企业或者居（村）民委员会协助相关业主持有关材料，向所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请列支；  
　　（五）市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政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）物业服务企业应当提出使用方案，使用方案包括拟维修和更新、改造的项目、工程费用预算、列支范围、组织实施方式、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需要临时使用住宅专项维修资金情况的处置办法等内容；  
　　（二）住宅专项维修资金列支范围内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，讨论通过使用方案；  
　　（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的申请；  
　　（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门备案；  
　　（六）业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；  
　　（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。

第二十八条发生下列危及房屋安全和业主人身财产安全的紧急情况之一的，申请人可以直接申请使用住宅专项维修资金：

1. 屋面、外墙渗漏的；
2. 楼体外立面存在脱落危险的；
3. 电梯故障的；
4. 消防设施设备故障的；
5. 产权属于业主的二次供水水泵运行中断的；
6. 排水设施堵塞、爆裂的；
7. 供配电系统中涉及的共用设施设备发生故障，造成停电或者漏电的；

（八）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

第二十九条住宅专项维修资金由所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门代为管理的，出现本办法第二十八条所列情形，需要立即实施维修的，按照以下程序办理：

1. 申请人按照本办法第二十五条规定，向所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门申请应急使用住宅专项维修资金；

（二）申请人应当同时在物业区域内的显著位置张贴公告，公告时间不少于三日；

（三）市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门接到申请后，应当立即组织人员进行审核，在接到申请后一个工作日内作出是否同意的决定。审核同意后，按照合同约定向维修单位、施工企业划转一定比例的资金；

（四）涉及电梯、消防设施故障的，申请人应当同时书面报告市场监督管理部门、应急管理部门，由相关管理部门实地查勘确认；

（五）应急维修由申请人组织实施。申请人无法组织实施的，由物业所在地市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门委托街道办事处或者乡（镇）人民政府组织代修；

（六）维修工程竣工后，由申请人或者代修人组织相关人员对维修工程进行验收；

（七）维修工程验收合格后，申请人或者组织代修人应当将应急维修工程验收意见、审价结果、工程实际使用住宅专项维修资金总额及业主分摊费用情况等在物业区域内显著位置进行公告，公告时间不少于十个工作日；

（八）维修工程验收公告后，申请人持验收报告、审价报告等资料向住宅专项维修资金的代管中心，申请拨付应急使用住宅专项维修资金的剩余款项。

第三十条住宅专项维修资金由业主委员会自行管理的，出现本办法第二十八条所列情形，需要立即实施维修的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业按照应急使用预案的规定，持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金的申请；

（二）涉及电梯、消防设施故障的，物业服务企业应当同时书面报告市场监督管理部门、应急管理部门，由相关管理部门实地查勘确认；

（三）经业主委员会审核同意后，物业服务企业应当在物业区域内的显著位置张贴公告，公告时间不少于三日；

（四）业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

（五）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位；

（六）业主委员会将应急使用情况报市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门备案。

第三十一条电梯、消防设施等特种设备存在严重事故隐患，需要改造、重大修理或者更新时，住宅专项维修资金使用申请人应当提供特种设备专业机构出具的鉴定意见和检验合格证明。

第三十二条维修项目在三万元以上的，申请人应当委托具备相应资质的机构对工程造价进行审核。所需费用从住宅专项维修资金中列支。

第五章　监督管理

第三十三条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当建立投诉受理渠道，并按照相关规定对违反本办法的行为进行处理。

第三十四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。

市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门代为管理住宅专项维修资金的，应当建立维修资金公告制度，每年在本地区政府网站、报刊等媒体上，将本地区年度维修资金交存、支出、增值和结余等情况进行公告。

业主大会自行管理住宅专项维修资金的，应当接受市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门的指导和监督，建立维修资金公示制度，每年在住宅小区内的显著位置，将本小区年度维修资金使用、增值和结余等情况公示。

第三十五条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门应当加强信息化建设，开发使用住宅专项维修资金业务网络管理平台、业主表决系统和移动终端系统等信息化媒介，方便业主交存、使用和查询。

第三十六条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门、自行管理住宅专项维修资金的业主委员会和专户管理银行，应当加强对业主个人信息的安全管理，不得泄露、篡改、毁损以及非法提供给他人。

第六章　法律责任

第三十七条违反本办法规定，法律、行政法规以及山西省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的，从其规定。

第三十八条市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门违反本办法规定，挪用代管的住宅专项维修资金，由同级人民政府追回挪用的资金，没收违法所得，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主委员会挪用自行管理的住宅专项维修资金，由市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门追回挪用的资金，对相关责任人员给予警告，没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条开发建设单位未按照本办法规定分摊住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用的，由市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处以一万元以下的罚款。

第四十条开发建设单位、物业服务企业代收住宅专项维修资金，未在本办法实施之日起六十日内移交的，由市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门责令限期移交；逾期未移交的，处代收金额百分之一以上百分之五以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十一条申请人以虚列维修工程项目或者虚增维修工程量等方式支取住宅专项维修资金的，由市、县（区）人民政府住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条国家机关及其工作人员在住宅专项维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章　附　则

第四十三条本办法自2021年1月1日起施行。