

贵阳市房屋专项维修资金管理条例

(2023 年 4 月 26 日贵阳市第十五届人民代表大会常务委员会第十次会议通过 2023 年 11 月 29 日贵州省第十四届人民代表大会常务委员会第六次会议批准)

目 录

第一章	总	则
第二章	归	集
第三章	管	理
第四章	使	用
第五章	监	督
第六章	法律	责任
第七章	附	则

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规的规定，结

合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域国有土地范围内商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋以及相关配套建筑的房屋专项维修资金（以下简称维修资金）的归集、管理、使用和监督。

售后公有住房、租赁型保障性住房维修资金的归集、管理、使用和监督，执行国家有关规定。

第三条 维修资金属于业主所有，实行统一归集、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 市人民政府住房城乡建设主管部门负责全市维修资金的监督管理工作；负责云岩区、南明区、乌当区、观山湖区行政区域和贵阳国家高新技术产业开发区管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

云岩区、南明区、乌当区、观山湖区人民政府住房城乡建设主管部门和贵阳国家高新技术产业开发区管委会按照职责，参与本行政区域或者管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等相关工作；其他县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

贵阳国家经济技术开发区管委会（以下简称经开区管委会）负责其管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

综合行政执法、审计、财政、市场监管、自然资源和规划等部门以及消防救援机构，乡镇人民政府、街道办事处，应当按照

各自职责做好维修资金监督管理的相关工作。

第二章 归 集

第五条 同一物业管理区域内，拥有两个以上业主的住宅、非住宅，应当统一设立维修资金，并按照本条例规定交存。

第六条 首期维修资金，按照下列规定计算：

（一）配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 8%计算；

（二）相关配套建筑和未配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房、统一建设用于安置的房屋，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 5%计算。

建筑安装工程每平方米成本控制价，由市人民政府住房城乡建设主管部门合理确定并适时发布。

第七条 首期维修资金，按照下列规定一次性存入维修资金专户：

（一）出售的商品房、非租赁型保障性住房，由购房人按照国家有关规定交存；

（二）未出售的商品房、非租赁型保障性住房，由开发建设单位作为业主在办理不动产首次登记前按照实际测量的建筑面积交存；

(三) 统一建设用于安置的房屋，应当在房屋交付时交存，但因征收以产权调换的房屋，由被征收人在签订产权调换协议时交存；

(四) 相关配套建筑，由开发建设单位在办理房屋不动产首次登记前交存。

前款规定情形以外已设立维修资金的物业管理区域，业主未交存首期维修资金的，应当按照本条例规定及时将首期维修资金存入专户。

未按照本条例规定足额交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人或者被征收人。

第八条 业主分户账面维修资金余额不足首期应交额 30% 的，维修资金代管机构或者业主委员会应当告知业主及时续交。

设立业主大会的，续交方案由业主大会决定，必要时乡镇人民政府或者街道办事处给予指导。

未设立业主大会的，由相关业主在乡镇人民政府、街道办事处指导下拟订续交方案，经业主依法表决同意后实施。

第九条 从未交纳过维修资金的老旧小区，业主可以交纳，交纳方案由业主大会依法决定。

第十条 维修资金自存入维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行）之日起，每年按照中国人民银行的有关规定计息，定期计入维修资金分户账。

维修资金专户实际收到的全部增值收益每年分配到分户账，

具体办法由市人民政府制定。

第三章 管 理

第十一条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未划转自管维修资金的，维修资金由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代为集中管理，所需工作经费列入同级财政预算予以保障。

第十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当按照资金安全、服务优质、科学评估和公平公开的原则，择优选择商业银行作为维修资金的专户管理银行，并向社会公布，依法签订委托管理合同，明确双方权利义务。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当按照职责，在专户管理银行开立本行政区域或者管理范围的维修资金专户，以物业管理区域或者幢为单位设账，以房屋门户号设分户账。

业主大会决定划转自管维修资金的，应当按照前款规定在专户管理银行开立维修资金专户。

专户管理银行按照合同约定，负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事务。

第十三条 业主大会决定划转自管维修资金的，应当在管理规约中约定下列事项：

- （一）维修资金专户开立、划转；
- （二）维修资金自管账户核算，或者委托依法设立的第三方

专业机构管理账目；

- (三) 维修资金的续交、应急使用和存储；
- (四) 定期向业主大会报告维修资金管理使用情况；
- (五) 违反管理规约应当承担的责任；
- (六) 业主表决方式；
- (七) 维修资金的其他重大事项。

业主大会未决定划转自管维修资金的，也应当在管理规约中约定维修资金的续交、应急使用、业主表决方式等事项。

管理规约应当向业主公示，公示期不少于 7 日。公示期满后，业主委员会应当组织召开业主大会，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。本条第一款第三项、第二款规定的续交事项应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；本条第一款、第二款规定的除续交之外的其他事项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。

管理规约按照前款规定表决同意后，业主委员会应当形成业主大会决定和相关印证资料，报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会备案。

管理规约约定事项发生变更的，应当按照本条规定就变更事项重新公示、表决并备案。

受理备案的住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当将有

关情况书面告知乡镇人民政府或者街道办事处。

第十四条 业主大会决定划转自管维修资金的，业主委员会应当持下列资料到有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会办理维修资金划转手续：

- （一）维修资金划转自管报告；
- （二）业主大会表决同意的维修资金自管方案和管理制度；
- （三）业主分户清册；
- （四）业主委员会主任或者副主任私章，业主委员会财务专用章印鉴；
- （五）物业服务合同或者物业自管方案。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自收到相关资料之日起 5 日内，通过部门内部核查、网络核验等方式核查管理规约、业主大会及业主委员会成立的情况，资料齐备的，出具维修资金划转告知书。

业主委员会应当持维修资金开户申请、划转告知书到专户管理银行办理自管专户开立手续。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自自管专户开立之日起 5 日内，将代管的该物业管理区域或者幢的维修资金余额划转至自管专户，并将有关账目移交业主委员会。

维修资金划转业主大会自管后，需要重新由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管的，应当经业主大会决定。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当加强对业主大会

自管维修资金情况的指导、监督。

第十五条 维修资金划转业主大会自管后，有下列情形之一的，业主委员会应当持相应的变更资料到专户管理银行办理账户信息变更手续：

- （一）业主委员会变更的；
- （二）物业服务企业变更的；
- （三）其他变更的情形。

第十六条 房屋所有权转让时，该房屋分户账结余的维修资金随房屋所有权同时转让。

已交存维修资金，房屋因被征收或者其他原因灭失，或者与开发建设单位签订商品房买卖合同后解除合同的，相关当事人应当持本人合法有效证件到有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会办理结余维修资金退还手续。

第四章 使 用

第十七条 维修资金专项用于房屋共用部位、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。

第十八条 房屋共用部位维修、更新、改造的范围包括下列情形：

- （一）屋面防水层破损或者渗漏的；
- （二）楼体外墙雨水渗漏导致外墙内表面浸湿的；

(三) 地下室、电梯底坑渗漏或者积水的;

(四) 楼体外墙外装饰层裂缝、脱落或者空鼓率超过国家标准规范的;

(五) 增加保温层、建筑保温层破损或者脱落, 建筑保温不良导致楼体外墙内表面潮湿、结露、结霜或者霉变的;

(六) 楼梯间、公共走廊的装饰层开裂、锈蚀、起泡、翘皮、脱落或者被污染的;

(七) 公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙或者院门破损的;

(八) 公共区域门窗或者窗纱普遍破损的;

(九) 其他需要维修、更新、改造的情形。

第十九条 房屋共用设施设备维修、更新、改造的范围包括下列情形:

(一) 电梯或者其部件需要维修或者更换的;

(二) 避雷设施设备不能满足安全要求的;

(三) 楼内排水、排污设施设备故障、损坏、漏水或者锈蚀的;

(四) 消防设施设备功能障碍, 或者其部分设备、部件损坏影响正常使用的;

(五) 监控设施设备损坏不能正常使用的;

(六) 非专业经营单位管理的供水设施设备及其部件磨损、漏水或者锈蚀, 配电设备部分电缆、电线或者配电箱(柜)元件

损坏的；

（七）其他需要维修、更新、改造的情形。

第二十条 使用维修资金，由业主依法约定；没有约定或者约定不明确的，应当按照谁受益谁承担的原则和下列规定分摊：

（一）属于全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；

（五）属于其他情况的共用部位、共用设施设备，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

未出售的房屋，由开发建设单位作为业主按照未出售房屋建筑面积的比例承担。

业主分户账维修资金余额不足支付分摊工程费用的，应当由该业主直接补足分摊工程费用的差额部分。

第二十一条 需要使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）业主、业主委员会或者物业服务企业作为使用申请人

根据维修、更新或者改造的项目情况提出使用方案，详细说明使用原因、施工范围、施工计划、经费预算、付款方式、分摊列支范围及明细、工程造价评审情况等内容，并向分摊列支范围的业主公示，公示期不少于 7 日；

（二）使用方案公示期满，由业主委员会组织分摊列支范围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，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，表决结果向业主公示，公示期不少于 7 日；

（三）使用方案表决通过并公示后，使用申请人应当结合使用方案依法签订施工合同，并将使用方案、施工合同报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会；

（四）住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起 3 个工作日内，按照不高于施工合同约定金额的 50% 拨付预付资金；业主大会自管维修资金的，业主委员会应当自使用方案、施工合同报住房城乡建设主管部门或者经开区管委会之日起 3 个工作日内，按照不高于施工合同约定金额的 50% 拨付预付资金；

（五）项目竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示，公示期不少于 7 日；公示期满无异议或者异议不成立的，使用申请人持项目验收合格相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会提出拨付结算

资金；

（六）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会应当自收到相关资料之日起3个工作日内拨付结算资金；业主大会自管维修资金，业主委员会作为使用申请人的，直接拨付结算资金。

前款第二项中，未成立业主委员会或者业主委员会不组织业主表决的，业主或者物业服务企业可以在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下进行表决。

预算资金和结算资金，应当直接拨付至施工合同约定的项目勘察、设计、施工、监理或者材料、设备供应等单位账户。

第二十二条 业主委员会应当自业主大会成立之日起60日内组织编制维修资金应急使用预案。本条例施行前已成立业主大会但未制定应急使用预案的，业主委员会应当自本条例施行之日起60日内组织编制。

未成立业主大会的，乡镇人民政府或者街道办事处应当及时组织编制应急使用预案。

应急使用预案应当由维修资金分摊列支范围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，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，并向业主公示，公示期不少于7日。

应急使用预案公示期满无异议或者异议不成立的，自公示期满之日起30日内，由业主委员会、乡镇人民政府或者街道办事处

报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当拟订应急使用预案示范文本并公布。

第二十三条 有下列情形之一的，严重影响业主生活，或者危及人身财产安全的，属于本条例规定的紧急情况：

- （一）电梯故障危及人身安全，或者无法正常使用的；
- （二）屋面防水层、楼体外墙渗漏和楼体外墙墙面有脱落危险的；
- （三）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- （四）非专业经营单位管理的供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断，供配电设施设备发生故障造成停电或者漏电的；
- （五）消防设施设备严重损坏已不具备防火灭火功能的；
- （六）其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

第二十四条 按照应急使用预案，需要立即使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）使用申请人提出使用方案，经所在地乡镇人民政府或者街道办事处核实，报有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会；

（二）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会应当按照本条例第二十一条第一款第四项规定比例拨付预付资金。项目竣工后，按照本条例第二十一条第一款第五项、第六项

规定程序拨付结算资金。

电梯发生紧急情况需要使用维修资金的，按照《贵州省电梯条例》规定的程序处理。

第二十五条 电梯、消防设施设备的维修、更新或者改造，使用申请人需要协助解决有关问题或者提供相关技术指导的，市场监管部门或者消防救援机构应当及时提供相应咨询服务。

电梯的维修、更新或者改造不需要通过技术手段进行安全评估的，市场监管部门应当出具核实意见；需要通过技术手段进行安全评估的，使用申请人联系电梯检验检测机构有困难的，市场监管部门应当给予协调。

第二十六条 属于维修资金支付范围，物业服务企业已垫资实施维修、更新或者改造的，应当将垫资结算情况、工程造价评审报告、相关票据等按照本条例第二十一条第一款第二项规定表决通过并公示，报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起3个工作日内拨付资金。

业主大会自管维修资金的，物业服务企业按照本条第一款规定完成资料报送后，向业主委员会申请拨付资金，业主委员会应当自收到申请之日起3个工作日内拨付资金。

第二十七条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的房屋共

用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备维修、养护费用；

（三）因人为损坏应当由当事人承担的房屋共用部位、共用设施设备修复费用；

（四）按照物业服务合同约定，属于物业服务内容的房屋共用部位、共用设施设备的有关维修、养护费用。

第二十八条 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）利用房屋共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益，业主大会决定的除外；

（四）房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第五章 监 督

第二十九条 使用申请人应当对使用维修资金提供资料的真实性、合法性负责。

使用申请人不得虚列工程项目或者工程量，不得将已拨付的维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他工程。

第三十条 使用维修资金 10 万元以上的，应当引入具有资质的第三方机构评审，评审费用由维修资金列支，但业主大会决

定不聘请评审机构的除外。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律、法规、标准规范和合同约定提供服务，不得伙同使用申请人、施工单位或者其他管理人弄虚作假损害业主合法权益。

维修资金使用和工程施工过程中，分摊列支维修资金的业主可以推荐代表或者聘请专业人员参与全程监督。

第三十一条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会在保证维修资金正常使用的前提下，可以将其代管或者自管的维修资金转存专户管理银行定期存款，或者依法购买一级市场新发行的国债并持有到期，不得用于其他投资。

禁止将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立维修资金公共服务平台将全市维修资金的交存、使用、划转、对账、查询等纳入平台管理。

第三十三条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会代管维修资金的，其管理、使用应当依法接受审计机关的审计监督；维修资金财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定，并接受财政主管部门的监督。

业主大会自管维修资金的，业主委员会应当按年度将维修资金使用情况向全体业主公示。

第六章 法律责任

第三十四条 开发建设单位违反本条例第七条第一款第二项或者第四项规定，未交存首期维修资金的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以应交数额 0.5 倍以上 2 倍以下罚款。

第三十五条 开发建设单位未按照本条例第二十条规定分摊维修、更新或者改造费用的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 5000 元以上 1 万元以下罚款。

第三十六条 物业服务企业违反本条例第二十九条第二款规定，虚列工程项目或者工程量的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以虚列或者虚增金额 1 倍以上 2 倍以下罚款。

业主委员会或者相关业主有前款行为的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，对业主委员会成员或者相关业主给予警告。

第三十七条 违反本规定的其他行为，法律、法规有处罚规定的，从其规定。

第三十八条 住房城乡建设主管部门和其他有关部门及其工作人员不履行本条例规定职责或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附 则

第三十九条 本条例自 2024 年 5 月 1 日起施行。