

银川市住宅专项维修资金管理办法

(2012年7月4日银川市人民政府令第5号公布 自2012年8月6日起施行)

目 录

第一章 总则

第二章 交存

第三章 使用

第四章 监督管理

第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范住宅专项维修资金的交存、使用和管理，保障物业共用部位、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《中华人民共和国物权

法》、《物业管理条例》、《银川市物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市辖区范围内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，是指专项用于商品住宅、售后公有住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

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：住宅的基础、承重墙体、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、绿地、道路、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。

第三条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督的原则。

第四条 市住房保障主管部门是市辖区住宅专项维修资金

的行政主管部门，负责住宅专项维修资金的交存、管理及使用工作，其下属的银川市物业管理办公室（以下简称市物业办）具体负责住宅专项维修资金的日常管理工作。

市财政部门负责对住宅专项维修资金的管理、使用情况进行监督。

第二章 交存

第五条 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）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于已售公有住房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第六条 市住房保障主管部门应当委托商业银行作为市辖区区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行

开立住宅专项维修资金专户。

第七条 接受委托开立住宅专项维修资金专户的银行应当与市住房保障主管部门签订资金监管协议。开立的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。

第八条 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按下列标准交存至住宅专项维修资金专户：

（一）无电梯的住宅每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为 40 元；

（二）非住宅、有电梯的住宅及别墅每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为 50 元。

前款所列首期住宅专项维修资金交存标准，应当根据本市实际情况适时调整，经市人民政府批准后及时公布。

第九条 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）售房单位按照无电梯住宅售房款的 20%、有电梯住宅

售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第十条 物业管理区域内的物业服务用房、公用设施设备间、设备架空层、物业管理区域内按规划配建的非机动车车库（棚）、建设单位以物业买卖合同或者其他书面形式承诺全体业主所有的配套房屋不交住宅专项维修资金。物业管理区域内，不属全体业主所有的车库等其他非住宅物业的所有人应当按本办法第八条规定交存住宅专项维修资金，专户管理银行应当以户门号或车位号设分户账。

第十一条 首期住宅专项维修资金应当按以下时限及程序交存：

（一）商品住宅购房人与开发建设单位签订商品房买卖合同后，购房人应将首期住宅专项维修资金足额存入住宅专项维修资金专户。具体程序如下：

1. 开发建设单位在办理开发项目《商品房预售许可证》或出售房屋之前，到市物业办办理住宅专项维修资金交存开户备案；

2. 市物业办向开发建设单位出具分户住宅专项维修资金交存通知（下称交存通知）；

3. 开发建设单位将交存通知交予购房人，购房人持交存通知到专户管理银行足额交存首期住宅专项维修资金；

4. 专户管理银行向购房人出具交存凭证。

(二) 已售公有住房的业主应当在办理房改手续前, 将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入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住宅专项维修资金专户。

第十二条 开发建设单位未售出的物业及未足额交存住宅专项维修资金的物业, 由开发建设单位在办理房屋所有权初始登记前, 按照本办法第八条规定足额交存首期住宅专项维修资金。

住宅专项维修资金全部足额交清的物业, 由市物业办出具交清凭证。

未按本办法规定交存首期专项维修资金的, 开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付购房人。

第十三条 本办法实施前, 已售商品房和公有出售住房未交存住宅专项维修资金的, 市住房保障主管部门应当指导业主和公有住房售房单位按照本办法第八条、第九条规定的交存标准足额交存住宅专项维修资金, 并存入住宅专项维修资金管理专户。

第十四条 业主交存的住宅专项维修资金属业主所有。公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金属售房单位所有。

第十五条 业主大会成立前，业主交存的住宅专项维修资金由市物业办负责代管。

业主大会成立后，决定自行管理住宅专项维修资金的，应当经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，并委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金的专户管理银行。接受委托的商业银行应当符合本办法第七条的规定。

第十六条 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，包括账目管理、住宅专项维修资金使用、续筹方案及应急使用预案等内容。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受市住房保障主管部门的监督。

第十七条 业主委员会按以下程序办理住宅专项维修资金划转手续：

（一）业主委员会持以下资料到市物业办申请备案：

1. 业主大会的有效决议；
2. 讨论通过的住宅专项维修资金管理制度；
3. 与住宅专项维修资金账目管理单位签定的书面委托协议

及管理单位营业执照、资质等基本情况资料；

4. 其他相关资料。

（二）市物业办备案后，在 30 个工作日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内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。

第十八条 自行管理住宅专项维修资金有下列情形之一的，业主委员会应当到市物业办办理有关变更备案手续：

- （一）物业管理区域发生变更的；
- （二）业主委员会发生变更的；
- （三）业主大会委托的账目管理单位发生变更的；
- （四）其他发生变更的事项。

第十九条 业主大会决定委托市物业办管理住宅专项维修资金账目的，市物业办应当在住宅专项维修资金账户下为业主大会开设专户，将已交存的住宅专项维修资金全额转入该账户。

第二十条 业主的住宅专项维修资金分户账面余额不足首期住宅专项维修资金的 30% 时，应当及时续交。

成立业主大会且住宅专项维修资金已划转至业主大会管理的，住宅专项维修资金续交方案由业主委员会拟定，经业主大会同意后，由业主委员会具体负责实施。

未成立业主大会的，住宅专项维修资金续交标准按当年市住房保障主管部门公布的标准执行，由业主直接交存入住宅专项维修资金专户，并计入各业主的分户帐。

第三章 使用

第二十一条 住宅专项维修资金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。住宅共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用从物业服务费中列支，房屋自用部位和自用设施设备的维修养护及更新改造费用，由产权人自行承担。

住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用的分摊按照国家相关规定执行。

第二十二条 建筑物表面清洁、维修可以使用相应住宅专项维修资金，并按照市人民政府有关部门的统一规划实施；未建立住宅专项维修资金的，由产权人承担相关费用。

第二十三条 住宅专项维修资金划转至业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）申请人（业主委员会、物业服务企业、房屋管理单位或相关业主）根据维修项目提出使用建议，在所涉及物业的公共

区域公示 7 日；使用建议中涉及维修项目需要进行鉴定的，应当委托专业机构鉴定并出具鉴定报告，鉴定费用计入本次使用成本；

（二）经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通过使用建议；

（三）申请人持下列资料向市物业办提出申请：

1. 住宅专项维修资金使用申请；
2. 维修项目工程概算；
3. 工程维修合同；
4. 维修单位营业执照和资质证书副本复印件；
5. 对维修项目进行鉴定的，应提供专业机构出具的鉴定报告或相关部门出具的整改意见书；
6. 其他相关材料。

（四）市物业办受理初审，报相关上级部门完成审核后，通知专户管理银行以转账方式将资金划转至维修单位。首次维修资金拨付不得超过维修项目工程概算的 50%；

（五）工程竣工验收完成后，申请人持下列资料到市物业办办理结算手续：

1. 工程维修合同或结算协议;
2. 工程决算书（或决算定案单）等工程竣工验收资料;
3. 工程发票;
4. 其他相关材料。

（六）市物业办根据工程维修合同或结算协议据实结算，扣除 5% 的质保金后，通知专户管理银行向维修单位划转剩余资金;

（七）工程保修期满后，符合条件的，市物业办通知专户管理银行向维修单位划转质保金。

第二十四条 住宅专项维修资金划转至业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理:

（一）业主委员会提出住宅专项维修资金使用方案（下称使用方案），并将使用方案在物业公共区域内公示 7 日;

（二）使用方案经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通过;

（三）业主委员会持下列资料到市物业办办理备案:

1. 住宅专项维修资金使用预支备案申请;
2. 工程维修合同;
3. 维修单位营业执照和资质证书副本复印件;

4. 其他相关材料。

（四）市物业办受理初审，报市住房保障主管部门完成审核后出具备案证明；备案不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，由市物业办通知业主委员会补正，补正后，出具备案证明；

（五）业主委员会持备案证明到专户管理银行将所需的住宅专项维修资金划转至维修单位。

业主委员会应当及时在本物业管理区域内公示住宅共用部位、共用设施设备维修计划和维修工程的结算及据实分摊费用的情况。

第二十五条 使用代管部门代管的住宅专项维修资金进行维修的项目，费用总额不足 30 万元的，由代管部门报市财政部门备案；超过 30 万元的，由代管部门报市财政部门审核项目及用途。

第二十六条 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，按照以下程序使用住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照下列规定办理：

1. 申请人持下列资料向市物业办提出申请：

- (1) 维修项目工程概算;
- (2) 维修单位营业执照和资质证书副本复印件;
- (3) 其他相关资料。

2. 市物业办审查后认为确需应急维修的, 予以受理并告知申请人, 同时通知专户管理银行以转账方式将资金划拨至维修单位。首次维修资金拨付不得超过维修项目工程概算的 50%;

3. 工程竣工验收完成后, 申请人按照本办法第二十三条第五、六、七项的规定办理。

(二) 住宅专项维修资金划转业主大会管理后, 按照下列规定办理:

1. 业主委员会持下列资料向市物业办提出维修项目备案:

- (1) 工程维修合同;
- (2) 维修单位营业执照和资质证书副本复印件;
- (3) 其他相关资料。

2. 市物业办审查后认为确需应急抢修的, 告知业主委员会并出具备案证明;

3. 业主委员会持备案证明到专户管理银行将所需的住宅专项维修资金划转至维修单位。

发生前款情况后, 未按规定实施维修的, 市物业办可以组织

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。

申请人、业主委员会或市物业办应当在应急维修项目完成后，在所涉及物业的公共区域内，公示应急维修费用及据实分摊费用的情况。

第二十七条 住宅专项维修资金余额不足支付维修工程款时，差额部分由业主大会或相关业主提出分摊方案续筹。

第二十八条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或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，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。

第二十九条 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;
- (三) 共用设施设备报废后回收的残值;
- (四) 其他根据国家规定利用住宅专项维修资金产生的增值收益。

第四章 监督管理

第三十条 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。

原业主未交存住宅专项维修资金的, 受让人应当按照当年公布执行的标准补交。

第三十一条 因拆迁、自然灾害或其他原因致使房屋灭失的, 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。

第三十二条 市物业办及业主委员会，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）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。

第三十三条 专户管理银行应当每年至少一次向市物业办及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

第三十四条 市物业办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。

第三十五条 市物业办、业主委员会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询。

第三十六条 代管住宅专项维修资金期间发生的资金管理系统运行维护费用及管理费用，应编报预算，经财政部门审核后，从住宅专项维修资金的增值收益中列支。

第三十七条 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受财政、审计部门的监督和检查。审计部门应当定期对住宅专项维修资金的交存、使用情况进行审计。

住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行国务院财政部门的有关规定。

住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行自治区财政部门的有关规定。

第五章 附则

第三十八条 有二个以上业主的非住宅物业的专项维修资金的管理，参照本办法执行。

第三十九条 永宁县、贺兰县、灵武市住宅专项维修资金的交存、使用和管理参照本办法执行。

第四十条 本办法自 2012 年 8 月 6 日起施行。办法施行之日起 90 日内为过渡期，过渡期内已办理住宅专项维修资金交存

开户的物业项目小区，仍按照原标准交存首期住宅专项维修资金；过渡期后，执行本办法规定的交存标准。