本溪市住宅专项维修资金管理办法

（2020年12月28日本溪市人民政府令第192号公布，根据2021年11月30日本溪市人民政府令第193号《关于公布市政府规章和行政规范性文件清理结果的决定》修正 自2021年4月1日起施行）

目　　录

　　第一章　总则

　　第二章　维修资金的交存

　　第三章　维修资金的使用

　　第四章　维修资金的监管

　　第五章　法律责任

　　第六章　附则

第一章 总 则

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，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《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）等法律、法规和规章，结合本溪市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区国有土地上住宅专项维修资金的归集、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅、非住宅（含商品住宅、集资建房及经济适用房、解困房和拆迁安置房等保障性住房）共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造资金。

 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。

 本办法所称住宅共用设施设备，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 市住房城乡建设行政主管部门负责本市住宅专项维修资金管理的指导和监督工作。

市住房城乡建设行政主管部门所属的住宅专项维修资金的管理机构，具体负责住宅专项维修资金的归集、存储、保值增值、划转使用、结算分摊和信息查询服务等日常管理工作。

财政、审计、自然资源等相关部门按照各自职责对住宅专项维修资金管理进行监督。

第二章 维修资金的交存

第六条 下列住宅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（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）住宅小区内的住宅、非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅的业主，应当按本规定交纳商品住宅专项维修资金。

 非住宅包括商业用房、办公用房、车库、人防工程等。

第七条 业主应当按照建筑面积每平方米48元标准交存首期物业专项维修资金。

 市住房城乡建设行政主管部门可以根据建筑安装工程造价变动情况等因素，适时调整住宅专项维修资金交存标准并予公布。

第八条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主共有。

第九条 市住房城乡建设行政主管部门应当通过公开招标方式确定一家商业银行，作为住宅专项维修资金的专户管理银行；以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按照房屋门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设总账，按房屋户门号设分户账。

第十条 住宅、非住宅的业主应当在办理入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

进行房屋预售、现房销售的开发建设单位，应当在办理房屋初始登记前，将未出售房屋的首期住宅维修专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

第十一条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

 已入住但未交存首期住宅专项维修资金的，应按本规定补交。

第十二条 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。原则上续交后业主分户账面余额不得低于首期交存额。

 续交方案应当经双三分之二（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业主，以下同）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。

 业主应当在接到续交通知之日起10日内，将续交的住宅专项维修资金交存至专户管理银行。

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应当出具辽宁省人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修专用票据。

第三章 维修资金的使用

第十四条 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、更新和改造等，不得挪作他用。

保修期起算时间无法确定的，从实际入住时间算起，需要维修、更新和改造的住宅共用部位、共用设施设备超过国家规定保修期限的，可以申请使用住宅专项维修资金。

第十五条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循快捷方便、公开透明，受益人与负担人相一致的原则。

第十六条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由相关业主按照下列规定分摊：

 （一）属于住宅管理区域内业主共用的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由全体业主按照各自拥有住宅建筑面积的比例分摊；

 （二）专属一幢楼的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该楼全体业主按照各自拥有住宅建筑面积的比例分摊；

 （三）专属一个单元的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该单元全体业主按照各自拥有住宅建筑面积的比例分摊；

 （四）专属一个楼层的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该楼层全体业主按照各自拥有住宅建筑面积的比例分摊。

 住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及尚未售出的住宅、非住宅的，开发建设单位应当按照尚未出售商品住宅建筑面积，分摊维修、更新和改造费用。

第十七条 住宅专项维修资金的使用，按照以下程序进行：

（一）相关业主、业主委员会可以会同物业服务企业，根据维修、更新、改造及增设项目提出使用方案；没有物业服务企业的，由业主委员会组织相关业主提出使用方案；相关业主、业主委员会可以聘请专业机构提出使用方案；

（二）应当经双三分之二参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；

（三）相关业主、业主委员会可以会同物业服务企业、相关业主持使用方案、工程预算、业主表决情况等材料向市住建行政主管部门申请列支；

（四）市住房城乡建设行政主管部门审核同意后，相关业主、业主委员会可以会同物业服务企业通过招投标选聘施工企业组织实施使用方案；

（五）工程完工后，相关业主、业主委员会持工程质量监督报告、工程结算审核报告、业主分摊费用明细等材料向市住建行政主管部门申请结算。

第十八条 发生下列情形之一，需要立即对住宅项目进行维修、更新和改造的，相关业主、业主委员会可以会同物业服务企业提出申请，启动应急程序。费用从相关业主住宅专项维修资金中列支：

（一）电梯故障危及人身安全的；

（二）楼体外墙面（含屋檐、阳台）空鼓、开裂的；

（三）屋面、外墙面严重渗漏的；

（四）住宅区内的排水管线损坏，造成污水外溢的；

（五）消防、监控设施出现功能障碍的；

（六）供水、供电、供气设备损坏，影响居民用水、用电、用气的；

（七）因不可抗力原因导致物业共用部位、共用设施设备损坏的；

（八）危及房屋使用安全等应当紧急维修的其他情况。

第十九条 住宅共用部位、共用设施设备发生危及房屋使用安全和严重影响住用功能的紧急情况，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）相关业主、业主委员会可以会同物业服务企业提出申请；

（二）属于应急维修范围的，应当立即组织实施抢修。

第二十条 发生第十八、十九、二十条情况，市住房城乡建设行政主管部门应委托具有相应资质的单位进行认定审核后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

未按规定实施维修、更新和改造的，市住房城乡建设行政主管部门可以组织代修；维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

第二十一条 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、更新及改造费用；

 （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及养护费用；

 （三）依法应当由相关单位承担的过境道路、路灯、绿化、亮化景观工程及建筑节能、保温设施改造等维修及养护费用；

 （四）应当由当事人承担因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的维修费用；

 （五）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及养护费用。

第二十二条 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将住宅专项维修资金用于购买国债。

 利用住宅专项维修资金购买国债，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。

 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。

第二十三条 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（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。

利用共用部位、共用设施进行经营的，应当经双三分之二参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。

第四章 维修资金的监管

第二十四条 住宅所有权转让时，其分户账中结余的专项维修资金随住宅所有权同时过户。

 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。

第二十五条 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）开发建设单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位；开发建设单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第二十六条 市住房城乡建设行政主管部门应当每半年与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主公布下列情况：

 （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。自行管理住宅专项维修资金的，由业主委员会负责公布。业主对公布的情况有异议的，可以申请复核。

第二十七条 专户管理银行应当每半年向市住房城乡建设行政主管部门发送住宅专项维修资金对账单。市住房城乡建设行政主管部门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。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主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。

第五章 法律责任

第二十八条 因住宅专项维修资金的归集、使用、管理发生纠纷时，当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十九条 开发建设单位违反本办法第十二条规定将房屋交付买受人的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，处以3万元以下的罚款。

 开发建设单位未按本办法第十七条规定分摊维修、更新及改造费用的，由市住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期不改的，处以1万元以下的罚款。

第三十条 业主未按照本办法规定交存、续交住宅专项维修资金，或者拒不分摊维修、更新、改造及增设费用的，业主委员会或者利害关系人可以向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第三十一条 本办法实施前，已售但未建立住宅专项维修资金的，应当依据本办法补建。

第三十二条 各县（区）住宅专项维修资金由所在地人民政府住房城乡建设行政主管部门自行管理，可以参照本办法执行。

第三十三条 本办法自2021年4月1日起施行。