汕头经济特区住宅专项维修资金管理办法

（2016年10月27日汕头市人民政府令第170号发布　2021年12月27日汕头市人民政府令第203号修订　自2022年3月1日起施行）

第一章　总　则

第一条　为了规范住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

第二条　特区范围内国有土地上的住宅专项维修资金的交存、使用及监督管理，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。

第四条　住宅专项维修资金管理遵循专户存储、专款专用、

所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市、区（县）住房和城乡建设主管部门是住宅专项维修资金的管理部门，负责本行政区域内住宅专项维修资金管理工作的指导和监督。

市住宅专项维修资金管理机构（以下简称市维修资金管理机构）负责金平区、龙湖区住宅专项维修资金管理的日常工作，协助做好全市住宅专项维修资金日常监督管理工作。

财政、审计、自然资源、城市管理综合执法等部门以及镇人民政府、街道办事处按照规定职责做好住宅专项维修资金管理的相关工作。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法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规定交存住宅专项维修资金。

第七条 市、县住房和城乡建设主管部门应当根据本地年度建筑安装工程平均造价等因素，合理确定、公布首期住宅专项维修资金的交存标准，并适时调整。

第八条 住房和城乡建设主管部门应当综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，依法通过公开招标方式确定住宅专项维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。

住房和城乡建设主管部门应当与专户管理银行签订住宅专项维修资金委托管理协议，就住宅专项维修资金的账户设立、交存、使用、划转、结算、对账、查询等事项进行约定。

第九条 住宅专项维修资金专户应当在专户管理银行开立。住宅专项维修资金专户实行四级账户核算，以住房和城乡建设主管部门的总账户作为一级账户，总账户下按物业管理区域设立二级账户，按幢设立三级账户，按单元户设立四级账户。

住宅专项维修资金应当交存至住宅专项维修资金专户，并核算到单元户。

第十条 开发建设单位为新建商品住宅开立住宅专项维修资金专户时，应当向市维修资金管理机构或者所在区（县）住房

和城乡建设主管部门提交下列材料：

（一）开立专户的备案表；

（二）物业管理区域备案回执；

（三）建设工程规划许可证和总平面图；

（四）房地产面积测绘成果；

（五）项目命名文件及门牌地址。

公有住房售房单位开立住宅专项维修资金专户的，参照前款规定办理。

第十一条 购房人应当在商品房买卖合同网签备案前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

房屋已竣工验收但尚未售出的，开发建设单位应当在现售备案前预交存首期住宅专项维修资金，并登记在对应单元户的分户账名下。房屋出售时，开发建设单位可以凭借交存凭证向购房人收回对应分户账结余的住宅专项维修资金。

第十二条 住房和城乡建设主管部门在商品房买卖合同网签备案时，应当检查首期住宅专项维修资金交存情况。

购房人未按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给购房人。

第十三条 业主大会设立前或者业主大会虽已设立但未要

求划转住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金由住房和城乡建设主管部门代管。

第十四条 业主大会要求划转住宅专项维修资金自行管理的，应当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，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。

业主大会决定划转住宅专项维修资金的，应当在住房和城乡建设主管部门确定的专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

住房和城乡建设主管部门应当按照有关规定，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专户，并将有关账目等移交业主委员会。

业主大会开立的住宅专项维修资金专户，应当接受住房和城乡建设主管部门的指导和监督。

第十五条 已售公有住房的住宅专项维修资金，由业主和售房单位共同交存。业主应当按照住房和城乡建设主管部门公布的交存标准，将首期住宅专项维修资金直接存入住宅专项维修资金专户；公有住房售房单位应当自收到售房款之日起三十日内，按照住房和城乡建设主管部门公布的比例一次性提取住宅专项维

修资金，存入住宅专项维修资金专户。

第十六条 住宅专项维修资金分户账中的余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交；续交后的住宅专项维修资金不得低于首期住宅专项维修资金的交存金额。

续交方案由业主大会、业主委员会或者物业服务企业组织拟定并依法进行表决；未设立业主大会且未实行物业管理的，续交方案由业主共同讨论决定，必要时可以申请物业所在地的镇人民政府、街道办事处给予协助。

第十七条 本办法实施前未建立住宅专项维修资金的，可以按照下列程序进行补建：

（一）业主大会、业主委员会或者物业服务企业组织拟定住宅专项维修资金筹集方案并依法进行表决。筹集方案应当明确住宅专项维修资金的交存标准和交存时限；交存标准可以参考住房和城乡建设主管部门公布的首期住宅专项维修资金交存标准。

（二）业主委员会或者物业服务企业根据业主大会决定在住房和城乡建设主管部门确定的专户管理银行开立住宅专项维修资金专户，与专户管理银行签订住宅专项维修资金委托管理协议。专户管理银行在专户开立之日起两个工作日内，将开立专户情况和住宅专项维修资金委托管理协议报送住房和城乡建设主

管部门。

（三）业主按照筹集方案约定的交存标准将住宅专项维修资金交存至住宅专项维修资金专户。

未设立业主大会且未实行物业管理的，住宅专项维修资金筹集方案由业主共同讨论决定，必要时可以申请物业所在地的镇人民政府、街道办事处给予指导和协助。

第十八条 业主未按照依法表决通过的住宅专项维修资金筹集方案及时、足额交存住宅专项维修资金的，业主委员会应当督促业主交纳，也可以通过法律途径解决。

第十九条 房屋所有权因买卖、赠与、继承等原因发生转移的，原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。受让人持产权证、居民身份证等相关材料到专户管理银行办理分户账更名手续。

第三章 使 用

第二十条 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）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；

（四）建筑保温层出现破损或者脱落，或者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；

（五）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；

（六）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；

（七）公共区域门窗或者窗纱破损的；

（八）住宅共用部位需要维修和更新、改造的其他情形。

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）电梯及主要部件的维修或者更换；

（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）住宅共用设施设备需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十三条 除法律、法规另有规定或者业主大会另有决定外，使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照下列规定分摊：

（一）涉及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分摊；

（二）涉及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分摊；

（三）专有部分使用范围内的共用部位、共用设施设备，按照物业服务合同的约定分摊；未约定的，由受益的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

（四）相邻业主共用部位的维修，由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

（五）与房屋结构相连的汽车车库的维修，由车库共用关系的业主按照各自拥有车位的比例分摊；

（六）已售公有住房之间以及已售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，

按照国家有关规定分摊。

业主分户账中的住宅专项维修资金不足以支付所分摊费用的，差额部分由该业主承担。

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的住宅物业的，开发建设单位或者公有住房售房单位应当按照尚未出售住宅物业的建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

第二十四条 使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照下列规定确定组织实施主体：

（一）已设立业主大会的，由业主大会、业主委员会组织实施，或者委托物业服务企业组织实施；

（二）未设立业主大会的，由物业服务企业或者相关业主组织实施；必要时可以向物业所在地的居民委员会提出申请，由居民委员会协助组织实施。

第二十五条 使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施主体应当编制资金使用方案。资金使用方案应当包括维修和更新、改造的项目以及工程费用预算、分摊明细、列支范围、组织实施方式等内容；项目预算超过五万元的，应当进行造价审核，业主大会另有决定的

除外。

项目经鉴定或者检测的，鉴定、检测材料应当作为资金使用方案的附件。鉴定、检测、审价费用计入维修和更新、改造成本，可以从住宅专项维修资金中列支。

第二十六条 资金使用方案应当依法由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。

表决形式根据实际需要可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票等形式。资金使用方案应当于表决前在物业管理区域显著位置公示，公示时间不少于七日，并拍照留存备查。表决结果应当向业主公示。

第二十七条 住宅专项维修资金由住房和城乡建设主管部门代管的，组织实施主体持住宅专项维修资金使用申请表、资金使用方案、表决结果及施工合同等材料，向住房和城乡建设主管部门申请列支，办理住宅专项维修资金划转手续。

材料齐全的，住房和城乡建设主管部门自受理之日起五个工作日内进行审核，并向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

第二十八条 住宅专项维修资金由业主大会自行管理的，组织实施主体应当将资金使用方案、表决结果及施工合同等报住房和城乡建设主管部门备案，并负责按照业主大会表决通过的资金使用方案组织实施维修和更新、改造，通知专户管理银行划转所需住宅专项维修资金。

第二十九条 使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造后，组织实施主体应当自工程费用结算完成之日起五个工作日内，在物业管理区域的显著位置公示工程费用的结算及分摊情况。

第三十条 发生下列严重危及公共安全和物业使用安全的紧急情况，需对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造的，可以申请立即使用住宅专项维修资金：

（一）电梯发生冲顶、蹲底等严重影响乘客安全的故障，或者因高层住宅唯一一台电梯发生故障而严重影响业主出行的；

（二）消防设施设备出现安全故障，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（三）屋面、外墙严重渗漏的；

（四）楼体外墙墙面脱落，严重危及人身财产安全的；

（五）二次供水设施设备故障导致供水中断的；

（六）排水设施坍塌、堵塞、爆裂，严重影响业主生活的；

（七）供配电系统设施设备故障导致断电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（八）其他严重危及公共安全和物业使用安全的紧急情况。

第三十一条 发生严重危及公共安全和物业使用安全的紧急情况的，组织实施主体应当将相关情况书面报告所在地的镇人民政府、街道办事处；经镇人民政府、街道办事处组织实地查勘确认情况属实后，持镇人民政府、街道办事处确认意见及申请表、资金使用方案、施工合同等材料办理住宅专项维修资金应急使用手续。

住宅专项维修资金由住房和城乡建设主管部门代管的，资金应急使用申请应当向住房和城乡建设主管部门提出。住房和城乡建设主管部门应当自受理之日起三个工作日内进行审核；审核通过的，按程序办理住宅专项维修资金划转手续。

住宅专项维修资金由业主大会自行管理的，资金应急使用由业主大会决定。资金使用方案及施工合同等应当报住房和城乡建设主管部门备案。

第三十二条 尚未设立业主大会且未委托物业服务企业的物业管理区域发生严重危及公共安全和物业使用安全的紧急情

况需要应急使用住宅专项维修资金，经居民委员会协调后业主仍未采取措施的，居民委员会可以提出申请，由所在地的镇人民政府、街道办事处组织代修，代修费用依法从住宅专项维修资金中列支；住宅专项维修资金不足的，由相关业主依法分摊。

第三十三条 应急使用住宅专项维修资金应当以排险抢修，保障共用部位、共用设施设备的正常使用为目的，不得扩大维修和更新、改造范围。

第三十四条 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）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）依法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）根据物业服务合同及相关约定，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。

第三十五条 鼓励建立住宅专项维修保险制度。经业主大会决定，住宅专项维修资金可以用于购买住宅维修保险服务。

第三十六条 在确保住宅专项维修资金正常使用的前提下，

专户管理银行可以根据委托采取储蓄、购买国债等方式对资金进行保值增值。所得收益按照房屋建筑面积比例分配到业主分户账，业主大会另有决定的除外。

第四章　监督管理

第三十七条　住房和城乡建设主管部门应当加强对住宅专项维修资金交存和使用情况的监督；对违反住宅专项维修资金管理的行为，应当依据有关法律、法规和规章的规定进行查处。

第三十八条　住房和城乡建设主管部门、业主委员会或者物业服务企业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，并定期向业主公布下列情况：

（一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的余额；

（二）发生的列支项目、费用和分摊情况；

（三）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第三十九条　专户管理银行应当将住宅专项维修资金的年度归集情况报送住房和城乡建设主管部门。

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、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金的使用、增值和余额等情况的查询。

第四十条 因拆迁、自然灾害或者其他原因致使房屋产权登记注销的，住宅专项维修资金按照下列规定处理，并注销相应的分户账：

（一）分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；暂时不能找到业主无法返还的，由住房和城乡建设主管部门代管。

（二）公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金余额返还售房单位；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。

第五章 附则

第四十一条 经济适用房、限价房、非住宅的商品房等物业的专项维修资金管理，参照本办法执行。

第四十二条 本办法自 2022 年 3 月 1 日起施行。