楚雄州住宅专项维修资金管理办法（试行）

（征求意见稿）

1. 总 则

第一条【目的依据】为加强我州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》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》《云南省物业管理规定》《楚雄彝族自治州物业管理办法》等法律、法规，结合楚雄州实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本州行政区域内的商品住宅、售后公有住房、住宅小区内的非住宅或者与单幢住宅结构相连的非住宅住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

本办法所称公有住房是指在住房制度改革中向个人出售的公有住房。

第三条 【术语解释】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。

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、消防设施、防雷设施、无障碍设施、集中供热系统、二次供水系统、供排水管道、供气管道、安防、照明、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 【监管原则】住宅专项维修资金管理实行专户存储、业主决策、专款专用、政府监督的原则。

第五条 【职责划分】州住房城乡建设主管部门负责全州住宅专项维修资金的指导和监督工作。建立住宅专项维修资金监管信息平台，对全州的住宅专项维修资金数据信息进行统一监督管理。

县市人民政府应结合实际落实住宅专项维修资金管理监管机构和人员。

县市住房城乡建设主管部门负责所辖区域内住宅专项维修资金的日常管理工作。

州、县市自然资源、应急管理、市场监管、消防等部门，按照各自职责做好住宅专项维修资金的监督管理工作。

 财政部门按照职责做好住宅专项维修资金监督工作。

审计部门按照职责对住宅专项维修资金进行审计监督。

乡镇人民政府及村（居）民委员会配合做好住宅专项维修资金管理相关工作和住宅专项维修资金应急使用的监督管理工作。

1. 交 存

第六条【交存范围】下列物业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。
前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本办

法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 【交存标准】商品住宅业主、非住宅业主，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住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

县市住房城乡建设主管部门应当根据本地实际情况，于每年2月底前公布上一年度当地每平方米住宅建筑面积交存首期住宅专项维修资金的具体标准和执行时限。

第八条【已售公房】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）售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 【所有权】业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 【交存时限】商品住宅、非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存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房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存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房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公有住房住宅专项维修资金专户。

第十一条 【交存管理】未按本办法交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十二条【交存管理】 县市住房城乡建设主管部门应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

 第十三条 【资金续交】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，应及时续交，续交后的分户账面余额不得低于首次交存的金额。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由县市住房城乡建设主管部门会同财政部门共同制定。

第十四条 【权属转让】 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，该房屋分户帐中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

业主申请房屋所有权转移登记时，原业主未交存首期住宅专项维修资金或业主分户账面资金余额不足首期交存金额30%的，应当由转让当事人协商续交后再办理所有权转让登记。

第三章 使 用

第十五条 【使用原则】住宅专项维修资金的使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第十六条 【使用规定】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和更新、改造，不得挪作他用。

第十七条 【分摊方式】住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：
 （一）商品住宅或者商品住宅与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，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。
 （三）售后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，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

第十八条 【特殊情况分摊】住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第十九条 【申请主体】申请使用住宅专项维修资金，可以由小区业主委员会（也可委托物业管理人代为申报）、物业管理委员会（未成立业主委员会的）或相关业主向县市住房城乡建设主管部门提出申请（以下简称申请人）。

第二十条【使用流程】申请列支住宅专项维修资金，应当按照以下程序办理：

1. 提出使用方案。申请人根据需维修和更新、改造项目情况，提出使用方案。使用方案应当包含项目施工方案、费用预算、住宅专项维修资金列支范围、分摊方式等。
2. 业主表决及公示。申请人应组织住宅专项维修资金列支范围内的业主对使用方案进行表决。使用方案应当由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。表决前申请人应将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主进行公示，公示时间不少于七日。

业主可以采用集体讨论、书面征求意见的形式进行表决。集体讨论、书面征求意见困难时，在确认业主身份的前提下，可使用短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见。

（三）申请审核。申请人持申请书（表）、使用方案、工程预算、表决结果及其他证明材料经村（居）委会、乡镇审核后，向县市住房城乡建设主管部门申请，县市住房城乡建设主管部门自受理之日起五个工作日内进行材料审核和实地勘察核实，符合使用条件的，做出核准决定。

（四）组织实施。申请人根据审核意见，按照工程实际情况和相关要求完善基本建设程序。申请人应根据工程投资预算情况，采取公开招标或邀请招标等公平竞争方式选择有专业资质的施工单位。

（五）资金拨付。申请人持工程验收意见表、验收合格证明、结算审核报告、支付清册、支付公示结果、工程款发票等资料向县市住房城乡建设主管部门申请拨付工程款。符合拨付条件的，县市住房城乡建设主管部门应在五个工作日内向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知。

（六）质量保证金拨付。质量保修期满后，申请人应将工程质量保修情况向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于七日。公示期满无异议后，由申请人持公示结果、工程款发票等相关资料，向县市住房城乡建设主管部门申请拨付工程质量保证金。

县市住房城乡建设主管部门可按照本办法结合实际情况，细化、优化使用流程。

第二十一条 【应急使用】物业保修期满后，房屋共用部位、共用设施设备发生下列严重危及人身、房屋安全情形之一的，可启用住宅专项维修资金应急使用程序：

（一）屋顶、外墙严重渗漏的；

（二）电梯故障危及人身安全的；

（三）消防设施设备出现故障，不能运行的；

（四）水泵故障、水管爆裂导致供水中断或者闸阀严重漏水；

（五）排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;

（六）楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手扶栏松动、损坏，楼体外立面有脱落危险的；

（七）线路故障引起停电或漏电的；

（八）其他危害或者可能危害公共安全、公共利益以及他人合法权益的情形。

申请住宅专项维修资金应急列支，应当按照以下程序办理：

**（一）业主委员会、相关业主或者物业服务人提供维修方案、费用预算、分摊清册和其他应当提供的材料向县市**住房城乡建设主管部门**提出申请**并向所在乡镇人民政府及村（居）民委员会备案。

**（二）县市住房城乡建设主管部门收到申请后，及时组织相关单位现场勘察，需住房城乡建设、市场监管、消防等部门检测鉴定的，应当及时组织相关检测鉴定机构出具检测鉴定意见。经勘察、鉴定需要应急维修的，由业主委员会、相关业主或者物业服务人组织施工单位进行维修。**

**（三）维修项目竣工验收后，申请人应当将维修情况在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不少于7日。公示期满**无异议的**，**县市住房城乡建设主管部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

**未按照规定实施维修、更新和改造的，**县市住房城乡建设主管部门和**乡镇人民政府及村（居）民委员会项目可以组织代修，代修费用从相关业主住宅专项维修资金分账户列支。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。**

第二十二条 【第三方监督】住宅专项维修资金使用项目实行工程造价咨询、结算审核、工程监理、招投标等第三方监督服务制度，具体办法由县市住房城乡建设主管部门另行制定。

使用住宅专项维修资金涉及维修工程所需的工程造价咨询、招投标、结算审核、监理、鉴定、公证相关费用，可以作为维修和更新、改造成本，按照国家规定标准从住宅专项维修资金中列支。

第二十三条 【禁止事项】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、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商品住宅、非住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

（五）法律法规规定不得使用住宅专项维修资金的其他情形。

第二十四条 【保值增值】在保证住宅专项维修资金正常使用的情况下，可通过组合存款和购买国债方式实现保值增值。

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。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，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。
 利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。
 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。

第二十五条 【资金补充】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，但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。

第四章 监督管理

第二十六条 【权属变更】房屋所有权转让的，房屋买卖双方当事人应当持房屋所有权证、身份证、转让合同等到县市住房城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金分户账更名手续。

第二十七条 【房屋灭失】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）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。

第二十八条 【银行选择和考评】住宅专项维修资金管理应遵循资金安全、服务优质的原则。各县市住房城乡建设主管部门应从省级或州级公开招投标确定的银行及其所属分支机构中选择专户管理银行，签订专户管理协议，并在专户管理银行开设住宅专项维修资金专户。

开设住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账，核算到户；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

各县市不得在专户管理银行之外开设住宅专项维修资金帐户，不得以任何名义将住宅专项维修资金划转到非专户管理银行。

各县市住房城乡建设主管部门应建立科学合理的专户管理银行考评机制，对银行资信状况、资金收益水平、工作效率、服务质量等进行年度综合考核评价，将考核评价结果运用于专户银行的日常管理。

第二十九条 【银行职责】专户管理银行应统一使用州本级住宅专项维修资金信息化管理系统，负责办理住宅专项维修资金账户设立、交存、结息、划转、核算、对账、查询等事项。

第三十条 【信息公开】县市住房城乡建设主管部门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，并通过门户网站等渠道，公布住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存等相关信息。

第三十一条（信息查询）业主、业主委员会和公有住房售房单位，可以向住宅专项维修资金管理机构查询下列信息：

（一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存情况。

（二）发生列支的项目、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。

县市住房城乡建设主管部门应当接受业主、业主委员会和公有住房售房单位的查询。

第三十二条【审计监督】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。

县市住房城乡建设主管部门应按年度开展住宅专项维修资金审计工作。

第三十三条【会计核算管理】住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当严格执行财政部门有关规定。住房城乡建设主管部门、财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条【票据管理】住宅专项维修资金专用票据的领用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十五条 【申请人、施工单位、第三方违规惩戒】申请人不得采用欺骗、诱导方式取得业主意见，并为业主身份、签字和手印的真实性负责。

申请人、物业服务人、施工单位虚列维修改造工程项目或虚增维修工程量的，由县市住房城乡建设主管部门责令限期改正，逾期不改正的，对申请人、施工单位给予警告；将物业服务企业纳入行业诚信体系实施联合惩戒。

提供第三方监督服务机构违反本办法弄虚作假的，由县市住房城乡建设主管部门给予通报，列入行业黑名单，并抄送相应主管部门依法处理。

第三十六条 【管理经费】经同级审计部门审计，县市住房城乡建设主管部门代管住宅专项维修资金的管理费用可以从增值收益余额中列支。

住宅专项维修资金的管理费用，包括县市住房城乡建设主管部门代管住宅专项维修资金办公经费、管理人员工资及其他必要的成本性支出等费用。

第五章 法律责任

第三十七条 【公有住房售房单位处罚】公有住房售房单位违反本办法规定的，由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设主管部门按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚。

第三十八条 【未按规定交存处罚】开发建设单位违反本办法规定将房屋交付给购房人的，由县市住房城乡建设主管部门按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚。

【未按规定分摊处罚】开发建设单位未按本办法规定分摊维修、更新和改造费用的，由县市住房城乡建设主管部门按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚。

第三十九条 【挪用资金处罚】违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚。

第四十条 【违规购买国债处罚】违反本办法规定购买国债的，按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚。

第四十一条【违规使用票据处罚】 违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第四十二条【管理部门及人员责任追究】 县市住房城乡建设主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责的，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十三条 【细化依据】县市住房城乡建设主管部门会同本级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十四条【特殊适用】 住宅小区外有两个以上房屋所有权的非住宅物业专项维修资金的建立，参照本办法执行。

城市建设被征地农民搬迁新型安置、拆迁安置中实行产权调换的房屋、危（旧、棚）改回迁房住宅专项维修资金的管理可参照本办法执行。

第四十五条【解释机关】 本办法由楚雄州住房城乡建设部门与财政部门共同解释。

第四十六条【施行日期】本办法在执行中，若与国家和省出台的新规定不一致的，从其新的规定。

本办法自202年 月 日起施行。