

# 中卫市住宅专项维修资金管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为加强我市住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，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》《宁夏回族自治区物业管理条例》《宁夏回族自治区住宅专项维修资金管理实施细则》等规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

商品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也适用本办法。

**第三条** 本办法所称住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修及更新、改造的资金，不得挪作他用。

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：电梯及电梯智能阻止系统、天线、照明、消防设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、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** 维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

**第五条** 市住房城乡建设部门是我市维修资金的主管部门，负责我市维修资金的指导和监督工作，负责市辖区维修资金的统一归集和监督管理。

中宁县、海原县住房城乡建设部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理的工作；沙坡头区住房城乡建设部门负责市辖区维修资金的使用工作。

财政、审计等相关部门依据各自职责对维修资金的管理进行监督。乡镇（街道）负责监督指导业主大会、业主委员会（环境和物业管理委员会）和物业服务企业有关维修资金管理的日常工作，调解维修资金使用管理纠纷。物业服务企业负责所管项目的业主维修资金档案的建立、整理、组织实施等相关工作。

## 第二章 交存

### **第六条** 维修资金的交存主体和标准

（一）住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金。

维修资金的交存标准按建筑面积计算，其中：住宅每平方米建筑面积交存 120 元；非住宅每平方米建筑面积交存 130 元。

（二）属于出售公有住房的，其首期维修资金由业主和售房单位共同负责交存。

业主按照所拥有物业的建筑面积交存，每平方米建筑面积交存维修资金的数额为当时本地区房改成本价的 2%；售房单位按照多层（7 层以下）住宅不低于售房款的 20%、高层（7 层以上〈含〉）住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取。公有出售住房再次交易时，买卖双方应协商一致，按照本办法第七条规定补足交存维修资金。

首期维修资金交存数额根据当地住宅建筑安装工程造价的 5%至 8%合理确定，并适时调整。

**第七条** 维修资金交存主体应当在办理房屋入住手续前，一次性足额交存首期维修资金。

开发建设单位或者公有住房售房单位应在房屋购买人将首期维修资金交存至专户管理银行，专户管理银行出具宁夏回族自治区财政厅统一监制的维修资金专用票据给业主作为交款凭证。房屋购买人在取得专用票据后，开发建设单位或者公有住房售房单位将房屋交付给房屋购买人。不动产登记部门应在办理不动产权证时，查验房屋维修资金是否交存，未交存的不予办理。

未按本办法规定交存首期维修资金的，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。

**第八条** 业主大会成立前，业主交存的住宅专项维修资金由住房和城乡建设部门负责代管。业主大会成立后，住房和城乡建设部门按程序划转至业主委员会确定的专户。

**第九条** 住房和城乡建设部门代管维修资金的，应当委托一家商业银行作为维修资金的专户管理银行，并开立维修资金专户。专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的住宅专项维修资金，以及房屋账户的增值收益。

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的住宅专项维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，以及出售公有住房划转的住宅专项维修资金。

维修资金存储应当以物业管理区域为单位设账，按照房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。维修资金户名格式为楼盘-幢号-房号。

**第十条** 维修资金专户管理银行应当与住房和城乡建设部门签订资金监管协议，办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项，并提供维修资金管理和使用所涉及的第三方服务。专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主对其分户账中资金使用、增值收益和账面余额的查询。

**第十一条** 对于未交存维修资金的城镇老旧小区，业主委员会（环境和物业管理委员会）要按照业主大会讨论通过的管理公约，组织编制交存清册，由业主自缴或由业主委员会（环境和物业管理委员会）代收后，及时将已归集的维修资金足额存入专户银行，并将银行出具的交款凭证、加盖银行印章的交存清册在小区公告，公告期不少于7日。

**第十二条** 业主分户账内维修资金的余额不足首期交存数额30%的，应当及时续交。已成立业主大会的，维修资金续交方案由业主大会决定。续交方案经业主大会同意的，业主应当按照续交方案交存维修资金；未成立业主大会的，由村、社区、物业服

务企业通知业主续交至首期标准。存在房屋转让情形的，业主应当在办理不动产交易手续业务前完成续交。

**第十三条** 因房屋转让等原因，引起业主变更的，维修资金交存按下列规定处理：

（一）已足额交存维修资金的，该房屋分户账中结余的维修资金不予退还，随房屋所有权转移同时过户，房屋分户账的账户信息随房屋所有权转移而变更；原业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况，并出具维修资金证明；原业主交存的维修资金的余额，由受让人向原业主支付，双方另有约定的，从其约定。

（二）未交存维修资金或已交存的维修资金达不到规定的交存标准，且买卖双方在物业转让合同中未约定维修资金交存主体，但已办结过户手续的，由新业主负责交存；未办结过户手续的，由原业主负责交存。

### 第三章 使用

**第十四条** 使用维修资金的组织实施主体应当按照下列规定确定：

（一）有物业服务企业的，由物业服务企业组织实施；

（二）没有物业服务企业，或者物业服务企业未组织实施的，由相关业主组织实施，属地村、社区给予指导和协助，属地住房和城乡建设部门提供业务指导；

（三）应急使用时，可由物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会组织实施。没有物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会的，可以由村、社区组织实施或县（区）住房和城乡建设部门组织代修，维修费用从相关业主维修资金分户账中列支。

前款所称应急使用包括：

（一）电梯故障。经具备电梯监督检验或型式试验资质的技术服务机构评估、检验为存在重大安全隐患，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（二）消防设施故障。经消防救援机构认定需要立即整改的消防设施故障或经符合从业条件的消防技术服务机构出具消防设施检测不合格的结论性意见。

（三）屋面、外墙渗漏。经具备资质的第三方鉴定机构鉴定、评估认为存在显著影响房屋的正常使用性并且使用功能等级评定为 C 级的情形。

（四）楼体外立面存在脱落危险。由属地住房和城乡建设部门或经具备资质的第三方鉴定机构出具意见。

（五）未移交供水专营单位管理的供水设施（包括储水池、水箱、阀门、水泵机组、电控装置、供水管道及构筑物等）出现损坏导致运行中断、堵塞、爆裂的。

（六）排水设施堵塞、爆裂。

（七）未移交供电企业的电力设施（包括配电柜、变压器、线路等）损坏，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（八）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

**第十五条** 维修资金划转业主大会管理前，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案

组织实施主体根据维修和更新、改造项目制定使用方案，并在物业管理区域内公示方案。

## （二）征求业主意见

使用方案应当由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后，将投票结果在小区显著位置和相关部门网站公示。

## （三）组织实施方案

经业主表决同意后，由组织实施主体组织实施使用方案。

## （四）申请列支资金

组织实施主体依据施工合同约定的付款方式，持维修资金办事指南规定的相关材料向属地住房和城乡建设部门申请列支维修资金。

## （五）划转资金

两县住房和城乡建设部门审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行按照规定将所需维修资金划转至相应单位账户。沙坡头区住房和城乡建设部门审核同意后，向市住房和城乡建设部门提出划转申请，市住房和城乡建设部门收到申请后3个工作日内，通知专户管理银行将所需维修资金划转至相应单位账户。

**第十六条** 维修资金划转业主大会管理后，其使用按照以下程序办理：

### （一）制定方案

组织实施主体根据维修和更新、改造项目制定使用方案，并在物业管理区域内公示方案。

### （二）征求业主意见

使用方案应当由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后，将投票结果在小区显著位置和相关部门网站公示。

### （三）组织实施方案

经业主表决同意后，由组织实施主体组织实施使用方案。

### （四）申请列支资金

组织实施主体依据施工合同约定的付款方式，持相关材料向业主委员会申请列支维修资金；其中，动用售后公有住房维修资金的，向属地住房和城乡建设部门申请列支维修资金。

### （五）划转资金

业主委员会依据已经表决同意的使用方案审核同意，并报属地住房和城乡建设部门备案；属地住房和城乡建设部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正。

符合前款应急使用的，按照以下规定列支维修资金：

（一）维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第十五条第（一）、（四）、（五）项的规定办理；

（二）维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第十六条第（一）、（四）、（五）项的规定办理。

**第十七条** 维修和更新、改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修和更新、改造全部项目的费用总额、费用支付方式、维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

**第十八条** 维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施主体、施工单位、其他相关单位等应当组成验收组对工程进行验收，

并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

**第十九条** 组织实施主体在申请使用维修资金过程中，用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、造价、监理、招标服务等第三方专业机构费用，可计入维修和更新、改造成本申请列支维修资金。

**第二十条** 相关业主未交存维修资金到专用账户或已交存到专用账户的维修资金不足支付分摊费用的，由组织实施主体直接向相关业主另行筹集。相关业主拒不支付的，可通过法律途径解决。

**第二十一条** 组织实施主体应当将竣工验收报告、使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置和相关部门网站公示，公示时间应当不少于 15 日。

**第二十二条** 未按规定履行维修资金申请程序而先行维修的，维修费用由组织实施主体自行承担，并承担由此产生的法律责任。

**第二十三条** 房屋共用部位、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）房屋共用部位、共用设施设备涉及整个物业区域的，该区域全体业主均为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）房屋共用部位、共用设施设备涉及单幢或单层物业的，该幢或该层全体业主为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）房屋之间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。

（四）住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的房屋的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售房屋的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

业主对分摊维修费用有分歧的，应当通过法律途径解决。

**第二十四条** 维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修、更新和改造项目工程费用的，专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位；用于支付鉴定、设计、造价、监理、招标服务等第三方专业机构费用的，专户管理银行将所需维修资金划转至相应的第三方专业机构。

**第二十五条** 组织实施主体可以采用电子投票、书面征求意见的形式，组织业主进行表决。

## 第四章 监管

**第二十六条** 住房和城乡建设部门应当加强对维修资金专户管理银行协议履行情况的监督评价，定期与专户管理银行核对维修资金账目，通过相关部门网站、物业宣传栏等方式，每年向社会公示维修资金收支、增值收益等。公开主要包括以下内容：

（一）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维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关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。

**第二十七条** 住房和城乡建设部门应当建立维修资金查询制度，公开查询渠道，接受业主对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，并接受社会监督。

**第二十八条** 在确保维修资金安全和正常使用的前提下，维修资金主管部门可以按照国家 and 省有关规定，结合房屋建成年代、维修资金使用量和资金流动性等因素，将维修资金用于购买国债或者短期、中长期组合存款。

利用业主交存的维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，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。

利用从售后公有住房售房款中提取的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。

**第二十九条** 维修资金自存入专用账户之日起按规定计息，利息转入本金滚存使用和管理，并核发到每个业主的账户上。业主可以查询本账户的资金交存、使用、利息和结余情况，但不可自行提取资金。

**第三十条** 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。

维修资金的财务管理和会计核算按照国家以及自治区财政厅的有关规定执行。财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

## 第五章 其他

**第三十一条** 对违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已经规定法律责任的，从其规定。

**第三十二条** 住房和城乡建设部门、财政部门、乡镇（街道）、村、社区和其他有关部门工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由相关部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条** 本办法由市住房和城乡建设局、财政局共同负责解释。

**第三十四条** 本办法未尽事宜，按照国家、自治区维修资金管理相关规定执行。

**第三十五条** 本办法自 2025 年 X 月 X 日起实施，有效期至 2028 年 X 月 X 日。