

电子公文打印版

打印单位

打印人

年 月 日

广西壮族自治区柳州市 人民政府文件

柳政发〔2010〕24号

柳州市人民政府关于印发《柳州市 住宅专项维修资金管理暂行办法》的通知

各县、区人民政府，市直机关各有关委、办、局，各企、事业单位：
现将《柳州市住宅专项维修资金管理暂行办法》印发给你们，
请遵照执行。

二〇一〇年四月十四日

柳州市住宅专项维修资金管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为建立住宅维修保障机制,加强对住宅专项维修资金的管理,保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,根据《物权法》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令 第 165 号)等国家有关法律法规,结合本市实际,制定本暂行办法。

第二条 凡本市市区范围内新建物业管理区域内的商品住宅、售后公有住房专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本暂行办法。

第三条 本暂行办法所称住宅专项维修资金,是指业主或者公有住房售房单位交存的,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。

本暂行办法所称的保修期自开发建设单位或公有住房售房单位将住宅交付给首位业主之日起计算。保修期限应根据不同的房屋建筑工程、部位、部件,有法律、法规、规章规定的,不得低于规定的最低标准;无法律、法规、规章规定的,开发建设单位或者公有住房售房单位应当与购房人在房屋买卖合同中约定。

本暂行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,由单幢楼房业主或者建筑区划内业主共有的部位,一般包括:房屋的基础、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。

本暂行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,由单幢楼房业主或者建筑区划内业主共有的附属设施设备,一般包括:电梯、天线、照明、空调系统、消防设施、避雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、落水管、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、按幢建帐、核算到户、所有权人决策、政府监督、规范使用的原则。

第五条 市住房和城乡建设委员会会同市财政局负责本市市区范围内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条 下列新建物业管理区域内的业主应当按照本暂行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暂行办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有房屋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：未配置电梯的房屋（包括配置电梯的一层房屋），按本市上年度房屋建筑安装工程每平方米造价的 5%；配置电梯的房屋（一层除外），按本市上年度房屋建筑安装工程每平方米造价的 7%。

每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额由市住房和城乡建设委员会定期公布。

第八条 出售公有住房的，按照下列规定交存专项维修资金：

(一) 业主按照所拥有房屋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专项维修资金的数额为当前本市房改成本价的 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 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

公有住房售房单位提存的专项维修资金属于售房单位所有。

第十条 业主大会成立前，业主、公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金，统一由市住房和城乡建设委员会负责管理，在专户管理银行开立专项维修资金专户，委托专户管理银行办理维修资金帐户的设立、交存、使用、结算等手续。

第十一条 开立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；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。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

第十二条 开发建设单位或公有住房出售单位在出售房屋时，应当在房屋买卖合同中以专门条款与购买人约定首期住宅专项维修资金交存的数额、时间、方式等事项，由购买人按照本暂行办法的规定交存住宅专项维修资金。

房屋拆迁实行产权调换的，拆迁人应当与被拆迁人在拆迁协议中以专门条款约定有关首期住宅专项维修资金交存事项。

第十三条 商品住宅的业主、非住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，按合同约定将首期住宅专项维修资金交存事项办理完毕，领取由财政部门统一监制的专项维修资金专用票据。

第十四条 已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，按规定将首期住宅专项维修资金存入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，将提取的专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

第十五条 未按本暂行办法规定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

买人或被拆迁人。

第十六条 业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

（一）业主大会应当委托本市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，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

（二）业主委员会应当书面通知市住房和城乡建设委员会。

（三）市住房和城乡建设委员会应当在收到通知之日起 30 日内，通知专户管理银行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账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十七条 物业管理区域发生变动、业主委员会主任或副主任发生更换、物业服务企业发生更换的，业主委员会、物业服务企业应到市住房和城乡建设委员会、专户管理银行办理变更手续。

第十八条 业主大会开立的专项维修资金账户，应当接受市住房和城乡建设委员会的监督。

第十九条 业主分户帐面专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，业主应当及时续交。续交后的专项维修资金原则上不少于首期应交专项维修资金数额。

成立业主大会的，维修资金续交（筹）方案由业主委员会拟订，经物业管理区域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讨论通过后，由业主委员会具体实施。

第三章 使用

第二十条 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和更新、改造，不得挪作他用。

第二十一条 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。

第二十二条 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）商品住宅之间或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专项维修资金的比例分摊。

第二十三条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，涉及尚未售出的住宅、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的房屋建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

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

（一）物业服务企业或其他管理人根据维修和更新、改造项目提出使用建议、维修方案和工程预算报告（或工程预算审价报告）；没有物业服务企业或其他管理人的，由相关业主提出使用建议、维修方案和工程预算报告（或工程预算审价报告）；

（二）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并签字同意使用建议、维修方案和工程预算报告（或工程预算审价报告）；

（三）物业服务企业或其他管理人组织实施维修方案；无物业服务企业或其他管理人的，由相关业主组织实施维

修方案；

（四）物业服务企业或其他管理人或相关业主持有关材料，向市住房和城乡建设委员会提出列支申请；

（五）资料齐全，市住房和城乡建设委员会审核无异议后，向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需专项维修资金划转至维修单位。

第二十五条 专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业或其他管理人提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用专项维修资金的情况的处置办法等；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）物业服务企业或其他管理人组织实施使用方案；

（四）物业服务企业或其他管理人持有关资料向业主委员会提出列支专项维修资金；

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，并报市住房和城乡建设委员会备案；动用公有住房售房单位提取的专项维修资金的，应经市住房和城乡建设委员会等相关部门审核同意。

市住房和城乡建设委员会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；

（六）业主委员会、市住房和城乡建设委员会（涉及公有住房的）向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；

（七）专户管理银行将所需专项维修资金划转至维修单位。

第二十六条 发生危及房屋安全等紧急情况，或经柳州市房屋安全技术鉴定中心鉴定为危险房屋，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，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）专项维修资金划转业主大会管理前，按照本暂行办法第二十四条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）专项维修资金划转业主大会管理后，按照本暂行办

法第二十五条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，市住房和城乡建设委员会可以组织代修，维修费用从相关业主专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房专项维修资金中列支。

第二十七条 下列费用不得从专项维修资金中列支：

（一）应当由业主独自承担的专有部位和自用设施设备的维修、更新费用；

（二）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、更新和改造费用；

（三）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；

（四）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；

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业或其他管理人从物业服务费用或者物业服务资金中支出的住宅共用部位、共用设施设备的日常维修养护费用。

第二十八条 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。

利用业主交存的住宅专项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专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到市住房和城乡建设委员会、专户管理银行办理分户账更名手续。

第三十一条 因拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的，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专项维修资金返还业主；
- (二) 售房单位交存的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 市住房和城乡建设委员会及业主委员会，应当每年至少一次与专户管理银行核对专项维修资金账目，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 专户管理银行应当按月向市住房和城乡建设委员会及业主委员会发送专项维修资金对账单。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专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十四条 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。

市住房和城乡建设委员会每年通过新闻媒体向社会公布全市住宅专项维修资金管理情况，并接受业主的监督。

第三十五条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

市财政局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。

第三十六条 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及自治区财政部门的有关规定执行，并接受市财政局的监督检查。

第三十七条 业主大会可以委托物业服务企业建立物业共用部位、共用设施设备专项维修资金账,按幢记帐,记录物业共用部位、共用设施设备专项维修资金收支和划转情况,按户设立业主维修资金明细账,记录业主专项维修资金收支和分摊情况。

第三十八条 业主大会成立前，物业服务企业或其他管理人应于维修、更新和改造工程完工后十五日内在物业管理区域内向业主公布专项维修资金归集与使用情况，具体内容如下：

- (一) 工程结算报告、费用清单、发票复印件；
- (二) 专项维修资金交纳、使用和结存的金额；
- (三) 业主分摊明细表；
- (四) 专项维修资金使用管理的其他有关情况；
- (五) 维修项目的验收资料。

业主对公布的专项维修资金账目情况有异议的,可以要求物

业服务企业或其他管理人提供有关的发票原件进行核对。

业主大会成立后，前款所述公布专项维修资金归集与使用事宜按业主大会决议执行。

第三十九条 未按规定交存住宅专项维修资金或住宅专项维修资金余额不足支付维修、更新和改造费用的,由相关业主以拥有的物业建筑面积按实际发生的专项维修费用进行分摊。

第四十条 业主、业主委员会、物业服务企业或其他管理人应加强对维修单位和工程施工过程的监督管理。

第五章 法律责任

第四十一条 公有住房售房单位有下列行为之一的，市住房和城乡建设委员会责令限期改正：

（一）未按本暂行办法第八条、第十四条第二款规定交存专项维修资金的；

（二）违反本暂行办法第十五条规定将房屋交付买受人的；

（三）未按本暂行办法第二十三条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第四十二条 开发建设单位违反本暂行办法第十五条规定将房屋交付买受人的，由市住房和城乡建设委员会责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按本暂行办法第二十三条规定分摊维修、更新和改造费用的，由市住房和城乡建设委员会责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第四十三条 违反本暂行办法规定，挪用专项维修资金的，市住房和城乡建设委员会追回挪用的专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第四十四条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定

的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》和《广西壮族自治区收据管理办法》等有关规定追究法律责任。

第四十五条 市住房和城乡建设委员会、市财政局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，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

第四十六条 本暂行办法实施前，已按原有关政策规定收取维修基金（或维修资金）的单位，应当在本暂行办法实施之日起 60 日内向市住房和城乡建设委员会办理资金移交手续。

第四十七条 经济适用房、集资合作建房、危旧房改造房等按照本暂行办法有关商品住宅的规定交存住宅专项维修资金。

第四十八条 市辖六县住宅专项维修资金的交存与管理，可参照本暂行办法执行。

第四十九条 本暂行办法自下发之日起执行，2001 年 5 月 26 日柳州市人民政府发布的《柳州市已出售和部分租赁的公有房屋共用部位共用设施设备维修基金建立、使用和管理暂行办法》（柳政发〔2001〕45 号）同时废止。

主题词：经济管理 暂行办法 通知

抄送：市委各部门，市人大办、市政协办，市中级人民法院、市检察院，各人民团体。

柳州市人民政府办公室

2010 年 4 月 19 日印发

（共印 750 份）