

于田县房屋专项维修资金管理实施细则

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为加强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，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。建设部、财政部颁布《住宅专项维修资金管理办法》（住建部 财政部 165 号令）、自治区住建厅、财政厅《关于加强和改进自治区住宅专项维修资金管理的意见》（新建规【2021】6 号）、和田地区住建局财政局下发《关于规范和田地区住宅专项维修资金管理相关事项的通知》（和地建规【2021】1 号）等文件规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县行政区域内房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办细则。本细则所称房屋是指多层或高层建筑物，所称专项维修资金，是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

第三条 本细则所称住宅共用部位，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。本细则所称共用设施设备，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、天线、楼梯间照明、住宅区的

道路、绿地、景观、排水设施、池、井、非经营性车场车库、公益性文体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 县住建局、财政局负责本县域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 下列物业的业主应当按照本细则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。

出售公有住房的，售房单位应当按照本细则的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 县城区域内商品房屋、保障性住房（含经济适用住房、安置住房、单位集资合作建房商品房等统一出售房房屋的业主按照以下标准交存首期住宅维修资金。

（一）经济适用住房、政策性福利房、房改房、单位集资房、商品房按照合同价的 2%交存；

(二) 安置房带电梯按照 70 元/m²交存，多层无电梯房按照 50 元/m²交存。

(三) 非住宅房屋按照所拥有建筑面积 70/m²交存。

第八条 业主交存的住宅专项维修资金归业主所有。

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。

第九条 业主大会成立前，已售公有住房、商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由县住建局代管。

住建局应当委托当地商业银行作为本县域内住宅专项维修资金的专户管理银行，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账。

第十条 商品房屋的业主应当在办理商品房合同网签手续前，由开发建设单位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住宅入住手续前，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。

尚未售出的房屋，由房地产开发建设单位在办理《不动产登记证》及其他房屋手续时，代交该部分房屋的专项维修资金，待房屋售出后，由开发建设单位足额扣回。

第十一条 未按本细则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住宅交付购买人。

第十二条 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 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地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，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。

(二)业主委员会和涉及已售公有住房的单位，应当持业主大会决定及书面报告报县住建局。

(三)对于符合条件的，县住建局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。

第十四条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定，业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受县住建局（房地产）主管部门的监督。

第十五条 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。

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人民政府建设（房地产）主管部门会同同级财政部门制定。

第十六条 本细则实施前商品住宅、公有住房已出售（及老旧小区）但未建立住宅专项维修资金的，应当按照本细则第八条规定补交。补交的实施主体为住宅所在街道社区。未按照规定补交住宅专项维修资金的，不予维修。房产、不动产等部门不予办理房屋产权初始登记、转移登记、抵押登记等。

第十七条 房屋专项维修资金自存入维修资金专户之日起按照国家规定银行活期存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到专户，结存利息归业主所有。

第三章 使用

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一)物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议;没有物业服务企业的,由相关业主提出使用建议;

(二)住宅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讨论通过使用建议,并在物业小区公示7个工作日;

(三)在所属街道、社区的监督下,物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案;

(四)物业服务企业或者相关业主持有关材料,向县住建局备案并申请列支;动用公有住房住宅专项维修资金的,向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支;

(五)住建局应在接件后三个工作日内根据相关材料做出使用决定,符合要求的通知专户银行拨付50%工程款至施工单位,不符合要求的书面通知拒绝支付理由;

工程竣工后,物业服务企业、相关业主、监理单位、施工企业对工程进行验收,并按照规定出具竣工验收报告在小区内公示七天。

公示期满业主无异议的,物业服务企业或者相关业主持有关材料,向县住建局申请支付剩余工程款。

(六)专户管理银行按住建局指令,向施工单位支付住宅专项维修资金。

第二十三条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一)物业服务企业提出使用方案，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住宅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)在所属街道、社区的监督下，物业服务企业组织实施使用方案；

(四)物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；

(五)业主委员会依据使用方案审核同意，并报县住建局备案；动用公有住房住宅专项维修资金的，经负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意；县住建局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、负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知(按照施工合同分批划转资金)；

(七)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条 发生危及房屋安全等紧急情况，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)住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本细则第二十三条第四、五、六项的规定办理；

(二)住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本细则第二十四条第四、五、六、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，街道、社区可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；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。

第二十五条 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、更新和改造费用；

(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)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住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十六条 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经政府批示后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。

第二十七条 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

第二十八条 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住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、不动产登记证、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十九条 房屋灭失的，应将房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；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。

第三十条 县住建局和负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会，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。

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。

第三十一条 专户管理银行应当每年至少一次向县住建局和负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单, 代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、公有住房售房单位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。

第三十二条 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。

第三十三条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政有关规定。

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 住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理, 应当按照于田县财政局的有关规定执行, 并接受财政局的监督检查。

第五章 法律责任

第三十五条 公有住房售房单位有下列行为之一的, 由县财政局会同住建局(房地产)主管部门责令限期改正:

- (一) 未按本细则第十条规定交存住宅专项维修资金的;
- (二) 违反本细则第十一条规定将住宅交付买受人的;

（三）未按本细则第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条 开发建设单位违反本细则第十一条规定将房屋交付买受人的，由县住建局责令限期改正；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细则第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县住建局责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。

第三十七条 违反本细则规定，挪用住宅专项维修资金的，由县住建局追回挪用的住宅专项维修资金，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。

第三十八条 县住建局、财政局及其他任何单位和个人不得挪用的住宅专项维修资金，违反规定者对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，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。

县人民政府建设（房地产）主管部门挪用住宅维修资金的，由上一级人民政府建设（房地产）主管部门追回挪用的住宅专项

维修资金,对直接负责人的主管人员和其他直接责任人依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的,由上一级人民政府部门追回挪用的住宅专项维修资金,对直接负责的主管人员和其他直接责任人依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十九条 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》的有关规定追究法律责任。

第四十条 住建局、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

第四十一条 本细则由于田县住建局、财政局共同解释。

第四十二条 本细则自 2023 年 6 月 1 日起施行,其他未尽事宜参照建设部、财政部颁布的《住宅专项维修资金管理办法》(住建部 财政部 165 号令)、自治区住建厅、财政厅《关于加强和改进自治区住宅专项维修资金管理的意见》(新建规【2021】6 号)、和田地区住建局财政局下发的《关于规范和田地区住宅专项维修资金管理相关事项的通知》(和地建规【2021】1 号)执行。