

贵阳市人民政府令

第 66 号

《贵阳市房屋专项维修资金管理办法》已经 2018 年 12 月 18 日市人民政府常务会议通过，现予公布，自 2019 年 3 月 1 日起施行。

市 长

陈 晏

2018 年 12 月 27 日

贵阳市房屋专项维修资金管理办法

第一条 为加强和规范房屋专项维修资金管理，建立物业维修保障机制，维护合法权益，依据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域规划区国有土地范围内商品房及其配套建筑、非租赁型保障性住房的专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、使用、管理、监督和相关活动，适用本办法。

售后公有住房、租赁型保障性住房维修资金的交存、使用、管理和监督，执行国家有关规定。

第三条 维修资金实行统一归集、专户存储、专款专用、所有权人共同决策、政府监督的原则。

第四条 市住房城乡建设主管部门负责全市维修资金的监督管理工作。区（市、县）住房城乡建设主管部门按照职责负责本辖区维修资金的日常管理工作。

财政、审计、国土资源、质量技术监督、市场监管、消防等主管部门和社区服务管理机构、乡（镇）人民政府按照各自职责和本办法规定，做好维修资金监督管理的相关工作。

第五条 同一物业管理区域内，拥有两个及两个以上业主的住宅、非住宅应当统一设立维修资金，业主和开发建设单位应当按照本办法规定交存维修资金。

第六条 首期维修资金按照下列规定计算：

(一) 配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 8%；

(二) 未配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房，商品房配套建筑，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 5%。

建筑安装工程每平方米成本控制价，由市住房城乡建设主管部门适时发布。

第七条 首期维修资金按照下列规定一次性存入维修资金专户：

(一) 出售的商品房，由购房人办理商品房买卖合同备案前交存；

(二) 未出售的商品房，由开发建设单位在办理不动产首次登记前作为业主交存，业主大会成立后仍未交存的，由业主委员会通知开发建设单位自接到通知之日起 2 个月内交存；

(三) 商品房配套建筑，由开发建设单位在办理该商品房不动产首次登记前交存；

(四) 征收（拆迁）安置房属于商品房的，由被征收（拆迁）人交存。

前款第二项、第三项规定的房屋、配套建筑所有权转让的，由其所有权人承担该房屋、配套建筑的维修资金。

本条第一款、第二款规定情形以外已设立维修资金的物业管理区域，房屋所有权人未交存首期维修资金的，应当按照本办法

规定将首期维修资金存入专户。

未按照本办法规定足额交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人或者被征收（拆迁）人。

住房城乡建设主管部门应当在开发建设单位、房屋所有权人申请办理不动产首次登记或者转移登记时，根据需要向不动产登记机构推送维修资金交存等信息。

第八条 一幢或者一户房屋的维修资金余额不足首期维修资金应交额 30% 的，业主应当按照业主大会决定的续交方案及时续交。

维修资金续交方案确定的续交标准应当不低于本办法第六条规定的首期交存标准。

第九条 业主大会成立前或者业主大会成立后未申请划转自管维修资金的，维修资金由住房城乡建设主管部门代为集中管理，所需工作经费列入同级财政预算。

第十条 市住房城乡建设主管部门应当按照资金安全、服务优质、科学评估和公平公开的原则，择优选择商业银行作为本市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，依法签订委托管理合同，明确双方权利义务。

市、区（市、县）住房城乡建设主管部门应当按照各自管理范围和职责，在专户管理银行开立本辖区维修资金专户，以物业管理区域或者幢为单位设账，以房屋门户号设分户账。

业主大会成立后决定申请划转自管维修资金并开立专户的，

应当从专户管理银行中择优选择一家银行按照前款规定开立维修资金专户。

专户管理银行按照合同约定，负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事务，并委托第三方专业机构向申请使用维修资金的业主、业主委员会、物业服务企业或者其他管理人（以下统称使用申请人）提供维修资金管理使用监督服务。

第十一条 经业主大会同意，利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营活动所得收益，归共用范围的业主共同所有，可以主要用于补充维修资金，分摊计入相关业主分户账。

第十二条 维修资金自存入专户管理银行之日起，每年按照中国人民银行的有关规定计息，定期计入分户账。

第十三条 业主大会决定划转自管维修资金的，应当制定相关管理制度，并在管理规约中约定下列事项：

（一）专户管理银行的选择和变更，维修资金专户开立和资金划转；

（二）维修资金自管账户核算，或者委托第三方专业机构管理账目；

（三）维修资金续交方案；

（四）维修资金应急使用方案；

（五）维修资金存储方案；

（六）违反管理规约应当承担的责任；

(七) 有关维修资金的其他重大事项。

管理规约应当向业主公示，公示期不少于 10 日，公示期满后组织召开业主大会表决，经物业管理区域内专有部分面积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同意，并形成业主大会决议及相关印证资料报有管理职责的住房城乡建设主管部门备案。

管理规约约定事项发生变更的，应当按照前款规定就变更事项重新公示、表决并备案。

受理备案的住房城乡建设主管部门应当将有关情况告知社区服务管理机构或者乡（镇）人民政府。

第十四条 业主大会决定划转自管维修资金的，业主委员会应当持维修资金划转自管申请书和银行账户相关资料到有管理职责的住房城乡建设主管部门办理自管专户开立和资金划转手续。

住房城乡建设主管部门应当自受理申请之日起 5 个工作日内，通过部门内部核查、网络核验等方式核查管理规约、业主大会和业主委员会成立的备案资料，情况属实的，将代管的该物业管理区域维修资金余额划转至自管专户，并将有关账目移交业主委员会。

住房城乡建设主管部门应当对业主大会自管维修资金的情况进行指导和监督。

维修资金划转业主大会自管后，需要重新由住房城乡建设主管部门代管的，应当经业主大会决定。

第十五条 维修资金划转自管后出现下列情形之一的，业主委员会应当持相关资料到专户管理银行办理账户变更手续：

- （一）物业管理区域范围调整的；
- （二）业主委员会主任、副主任更换的；
- （三）物业服务企业更换的；
- （四）物业管理区域名称变更的；
- （五）其他变更的情形。

第十六条 使用维修资金应当按照谁受益谁承担的原则分摊：

（一）属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共同承担；

（二）属部分业主共有的共用部位、共用设施设备，由部分业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）未出售的房屋，由开发建设单位按照未出售房屋部分的建筑面积所占比例承担。

分户账内维修资金余额不足支付所分摊工程费用的，应当由该业主补足差额部分。

第十七条 使用维修资金，按照下列程序办理：

（一）使用申请人根据维修、更新和改造项目实际情况提出使用方案，详细说明申请使用原因、施工计划、项目施工范围、费用预算、付款方式、分摊列支范围及明细、第三方专业机构审价报告等内容，并向分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于

5 日；

（二）使用方案公示期满无异议的，由业主委员会、物业服务企业、社区服务管理机构或者乡（镇）人民政府组织分摊列支范围内专有部分面积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表决通过，表决结果向业主公示，公示期不少于 5 日；

（三）使用方案表决结果无异议的，使用申请人应当将使用方案、施工维修合同报有管理职责的住房城乡建设主管部门备案；

（四）住房城乡建设主管部门代管维修资金的应当自受理备案之日起 5 个工作日内，业主大会自管维修资金的业主委员会应当自使用方案、施工维修合同报备案之日起 5 个工作日内，按照不得高于使用方案确定总金额的 50% 拨付预算资金；

（五）工程竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示，公示期不少于 5 日，公示期满无异议的，使用申请人持工程验收合格相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门或者业主委员会提出结算资金拨付，住房城乡建设主管部门或者业主委员会应当自使用申请人提出结算资金拨付之日起 5 个工作日内拨付。业主大会自管维修资金的，业主委员会作为使用申请人时，直接拨付。

第十八条 业主大会成立后，业主委员会应当组织业主制定维修资金应急使用预案（以下简称应急预案）。未成立业主大会

的，由社区服务管理机构或者乡（镇）人民政府组织业主制定应急预案。尚未交付使用的新建商品房，由开发建设单位组织前期物业服务企业制定应急预案，并在与购房人签订房屋买卖合同同时组织购房人签署本物业管理区域应急预案的意见。

应急预案应当经维修资金分摊列支范围内专有部分面积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同意，并向业主公示，公示期不少于7日，公示期满无异议的，自公示期满之日起30日内报有管理职责的住房城乡建设主管部门备案。

应急预案示范文本由市住房城乡建设主管部门拟订。

第十九条 发生危及房屋安全和人身财产安全紧急情况，需要立即使用维修资金的，由使用申请人按照第十七条第一项规定的详细说明内容提出使用方案，报经所在地社区服务管理机构或者乡（镇）人民政府核实后，有管理职责的住房城乡建设主管部门或者业主委员会应当按照本办法第十七条第四项规定比例拨付预算资金，按照第十七条第五项规定拨付结算资金。

涉及电梯、消防设施安装、改造、维修的，使用申请人应当书面报质量技术监督或者消防主管部门。质量技术监督或者消防主管部门应当立即出具核实意见。

本条规定的紧急情况包括以下情形：

- （一）电梯故障危及人身安全的；
- （二）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；

(三) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活或者危及财产安全的；

(四) 非专业经营单位管理的供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断、供配电设施设备发生故障造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

(五) 消防设施设备严重损坏的。

第二十条 维修资金管理实行工程造价审核、工程监理、账目管理等第三方监督服务制度。

维修资金使用过程中，分摊列支维修资金的业主，可以推荐代表或者聘请专业人员参与全程监督。

第二十一条 业主委员会在保证维修资金正常使用的前提下，可以向专户管理银行申请将维修资金转存银行定期存款，或者购买一级市场新发行国债，不得用于其他投资，禁止将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

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。

第二十二条 房屋所有权转让时，该房屋维修资金分户账中结余的资金不予退还，随房屋所有权同时转让。因房屋拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，结余的维修资金退还房屋所有权人。

第二十三条 使用申请人应当对使用维修资金所提供材料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第二十四条 市住房城乡建设主管部门应当建立统一的维修资金综合信息管理系统，对全市维修资金数据信息进行统一监督管理。

第二十五条 住房城乡建设主管部门代管维修资金的，其管理、使用应当依法接受审计部门的审计监督。代管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，并接受财政部门的监督。

第二十六条 国有土地上尚未明确商品房属性的征收（拆迁）安置住宅小区，所在地县级人民政府应当组织建立房屋专项维修资金交存前的维修保障机制。

第二十七条 维修资金交存、管理、使用过程中，开发建设单位、物业服务企业或者其他有关机构有违法、失信行为的，由住房城乡建设或者其他有关主管部门记入其诚信档案，并向社会公布。

第二十八条 开发建设单位、物业服务企业、业主大会违反本办法规定，法律、法规、规章有行政处罚规定的，由综合行政执法部门依法处罚。

第二十九条 有关部门工作人员不履行本办法规定职责或者滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由所在单位或者有关机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法处理。

第三十条 本办法中下列用语的含义是：

（一）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；

（二）共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，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、走廊通道和其他在使用上、功能上为整幢建筑服务的部位等；

（三）共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的附属设施设备，包括：共用共有的电梯、供配电设施设备、消防及安全监控设施设备、上下水管道沟渠及池、井、公益性文体康乐设施、绿地、道路、路灯、非经营性停车场所和有关共用设施设备使用的房屋等。

第三十一条 本办法自 2019 年 3 月 1 日起施行，2005 年 4 月 21 日公布的《贵阳市房屋共用部位共用设施设备维修资金管理的规定》同时废止。

抄送：国务院司法部。

市人大常委会办公厅，省人民政府办公厅，省司法厅。

市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅。

市中级人民法院，市人民检察院。

各区、市、县人民政府，市政府各工作部门。

市级各新闻单位，市各人民团体。

贵阳市人民政府办公厅

2019 年 1 月 10 日印发

共印 135 份