

宝鸡市人民政府文件

宝政发〔2024〕12号

宝鸡市人民政府 关于印发住宅专项维修资金 管理办法的通知

各县、区人民政府，市政府各工作部门、各直属机构：

经市政府同意，现将修订后的《宝鸡市住宅专项维修资金管理办法》印发你们，请结合实际认真抓好贯彻执行。

宝鸡市人民政府

2024年12月26日

宝鸡市住宅专项维修资金管理办法

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》和《陕西省物业服务管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于宝鸡市行政区域内国有土地上商品住宅、售后公有住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金（以下简称专项维修资金），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。

本办法所称业主，是指房屋所有权人。

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、天线、照明、消防设施、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 住宅物业，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物业的业主应当交存专项维修资金。物业属于出售公有住房的，售房单位应当按规定交存专项维修资金。

第五条 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。

第六条 市、县住房城乡建设部门是本辖区内专项维修资金的行政主管部门。市专项维修资金管理机构具体负责市区专项维修资金的监督管理工作。市辖各县住房城乡建设部门按规定权限负责本辖区内专项维修资金的监督管理。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期专项维修资金。市、县住房城乡建设部门应当根据国家有关规定，合理确定、公布本辖区内不同类型物业每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的标准，并适时调整。

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）业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期专项维修资金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专项维修资金。

第九条 拆迁安置中实行产权调换的房屋、危（旧、棚）改回迁房，经济适用住房，单位集资建房等专项维修资金参照

商品住宅的规定执行。

第十条 在一个物业管理区域内，凡依法登记权属的车位、车库等其他非住宅物业参照住宅专项维修资金的标准交存专项维修资金。

第十一条 业主交存的专项维修资金属于业主共有。从公有住房售房款中提取的专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十二条 商品住宅的业主和已售公有住房的业主在办理入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户，持维修资金专用票据办理房屋入住手续。未按本办法规定交存的，开发建设单位或公有住房售房单位不得交付房屋。开发建设单位及公有住房售房单位不得代收业主交存的住宅专项维修资金。

公有住房售房单位应当在收到业主售房款 30 日内，将提取的专项维修资金存入专项维修资金专户。

开发建设单位应当在办理已售房屋权属转移登记前，将自用及尚未出售房屋的专项维修资金一次性交存至专项维修资金专户。

房屋出售后，开发建设单位有权按原交存的专项维修资金金额向买受人收回。

第十三条 业主在办理首次房屋权属转移登记时，应当向不动产登记部门提供首期专项维修资金交存票据。

开发建设单位在不动产首次登记后，办理自用及尚未出售房屋的不动产登记时，应当向不动产登记部门提供自用及尚未

出售房屋的首期专项维修资金交清证明。

第十四条 收取维修资金，应当出具由陕西省财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十五条 业主分户账面专项维修资金余额不足首次专项维修资金 30%的，应当续交。

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市、县人民政府住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门制定。

第十六条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的专项维修资金，已售公有住房交存的专项维修资金，由市、县住房和城乡建设部门代管。

市、县住房和城乡建设部门应当委托所在地的商业银行作为专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行设立专项维修资金专户。

专项维修资金自存入专项维修资金专户之日起，按照国家有关规定计息。

第十七条 业主大会成立后，拟自行管理专项维修资金的，应当召开业主大会会议，就下列事项进行表决：

- （一）专项维修资金自行管理的决议；
- （二）专项维修资金管理制度；
- （三）确定专项维修资金专户管理银行、账目管理单位和专项维修资金账目责任人的决议；

（四）其他与专项维修资金有关的决议事项。

以上事项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。

决定自行管理专项维修资金的，业主大会应当在专项维修资金专户管理银行开立专户。

决定自行管理专项维修资金的，业主委员会应当书面通知住房城乡建设部门。对符合本办法规定的，住房城乡建设部门应当自收到通知之日起三十日内，将物业管理区域内业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

第十八条 开立专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋门户号设分户账；未划分物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋门户号设分户账。

第十九条 因买卖、赠与等发生房屋所有权转让的，结余的专项维修资金随房屋所有权同时转让。

第二十条 房屋灭失的，按照以下规定返还专项维修资金：

（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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定。

财政部门应当加强对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。

第二十四条 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省、市人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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售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。

第二十九条 未建立专项维修资金或者专项维修资金续筹不足，发生应分摊维修费用的，由维修涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有房屋专有面积承担。

第三十条 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、业主委员会或者相关业主提出使用方案。使用方案应当包括拟维修、更新和改造的具体范围和内容、费用预算、列支范围等；

（二）业主对使用方案进行表决。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；

（三）物业服务企业、业主委员会或者相关业主应当对使用方案及业主表决情况等物业服务区域内显著位置进行公示，公示期为 7 日；

（四）物业服务企业、业主委员会或者相关业主组织实施使用方案；

（五）物业服务企业、业主委员会或者相关业主将工程竣工资料、费用结算等情况在物业服务区域内显著位置公示 7 日；

（六）物业服务企业、业主委员会或者相关业主持有关材料，向市、县住房城乡建设部门申请列支；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；

（七）市、县住房城乡建设部门审核同意后，支付维修资金至维修单位。

第三十一条 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情况的处置办法等；

（二）业主对使用方案进行表决。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使用方案；

（三）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专项维修资金；其中，动用公有住房专项维修资金的，向负责管理公有住房专项维修资金的部门申请列支；

（五）业主委员会将使用方案，报市、县住房和城乡建设部门备案；动用公有住房专项维修资金的，经负责管理公有住房专项维修资金的部门审核同意；市、县住房和城乡建设部门或者负责管理公有住房专项维修资金的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；

（六）业主委员会、负责管理公有住房专项维修资金的部门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。

第三十二条 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，按照本办法第三十条第五项、第六项、第七项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第三十一条第四项、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、县住房和城乡建设部门可以组织代修，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。

第三十三条 下列费用不得从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。

第三十四条 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。

第三十五条 下列资金应当转入专项维修资金滚存使用：

- （一）专项维修资金的存储利息；
- （二）利用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。

第三十六条 公有住房原售房单位未按规定交存专项维修资金的，由原售房单位承担房屋维修责任。

第三十七条 本办法规定以外的多产权非住宅物业，可参照执行。

第三十八条 市、县住房城乡建设部门可以根据本办法制定相应的实施细则。

第三十九条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 12 月 31 日。2011 年 3 月 28 日市政府发布的《宝鸡市住宅专项维修资金管理办法》（宝政发〔2011〕10 号）同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

宝鸡市人民政府办公室

2024 年 12 月 27 日印发

共印 50 份

