杭政发〔2023〕231号

杭锦旗人民政府关于印发《杭锦旗住宅专项维修资金管理办法》的通知

杭锦经济开发区管委会，各苏木镇人民政府，旗直各有关部门：

　　经旗人民政府第11次常务会议研究同意，现将《杭锦旗住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

杭锦旗人民政府

2023年11月9日

杭锦旗住宅专项维修资金管理办法

　　第一章  总 则

**第一条** 为了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，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部 财政部 第 165 号令）、《物业管理条例》《内蒙古自治区住宅专项维修资金管理办法》和《内蒙古自治区物业管理条例》等法律、行政法规，结合我旗实际，制定本办法。

**第二条**  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。

　　本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后（保修期从竣工验收备案或交付使用之日起）的维修、更新和改造的资金。

**第三条**  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、排水设施、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、公益性文体设施和物业用房、业主委员会议事用房、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**  住宅专项维修资金管理部门会同同级财政部门负责本行政区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办法的规定交存住宅专项维修资金。

**第七条**  商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业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按照以下标准交存：

　　（一）住宅：多层（含六层及以下）50元/平方米，高层（六层以上）70元/平方米。

　　（二）商业、办公：多层（含六层及以下）60元/平方米，高层（六层以上）80元/平方米。

　　（三）阁楼：多层50元/平方米，高层70元/平方米。

　　（四）车库、仓库：50元/平方米。

　　（五）别墅：80元/平方米。

　　（六）凡未收取住宅专项维修资金的房地产开发项目，交存首期住宅（非住宅）共用部位、共用设施设备专项维修资金按上述标准收缴；凡已按购房合同价的2%收缴标准缴纳了部分住宅（非住宅）专项维修资金的，仍按2%收缴标准执行。补缴工作由业主委员会或物业管理委员会负责组织实施，经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，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即可实施。在组织实施过程中，业主未将住宅专项维修资金及时、足额缴纳的，业主委员会、物业管理委员应当督促业主缴纳，业主拒绝交纳的，可采取法律途径解决。

　　住宅专项维修资金管理部门可根据本行政区域内房屋建筑安装工程造价的变化情况，适时调整首期住宅专项维修资金的交存标准。

**第八条**  收交单位应当开具财政部门统一监制的专用票据。住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销按照财政部的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

**第九条**  业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

　　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。

**第十条**  商品住宅业主、已售公有住房单位交存的住宅专项维修资金，由物业所在地住宅专项维修资金管理部门代管。

　　住宅专项维修资金管理部门通过公开招投标形式委托所在地一家商业银行，作为本行政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。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。业主分户账应当登记业主姓名、身份证件号码、联系方式等信息，记载交存、使用、结存等情况，每季度按专户银行的有关规定结息到户。

**第十一条**  首期住宅专项维修资金交存时间按下列规定执行：

　　（一）商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

　　（二）公有住房售房单位在出售公有住房时，应当按照相关规定一次性交存首期住宅专项维修资金。

**第十二条**  未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付购买人，房屋产权登记部门不予办理房屋登记手续。

**第十三条**  开发建设单位应当在房屋买卖合同中载明住宅专项维修资金的交纳标准和方式。业主在办理房屋入住手续时，应提供已交存住宅专项维修资金的交存凭证。

**第十四条**  在申请产权登记时，申请人应当根据产权登记机构要求，出具住宅专项维修资金交存凭证。

**第十五条** 本办法实施前，商品住宅、售后公有住房未建立住宅专项维修资金的，应当按照本办法规定的缴存标准及时进行补缴。补缴工作按照本办法第七条执行。

**第十六条** 建设单位不得代收住宅专项维修资金。对于发现有收取并截留挪用的行为，依据国家、自治区、市相关规定，由行政主管部门依法追回。

**第十七条**  对于以前年度代收取住宅专项维修资金的单位或个人，在行政主管部门限定时限前主动配合追缴清欠工作的，可采取下列办法处理：

　　（一）现金交款：各欠款单位或个人据实上报小区楼盘数据表及欠款总额，同时出具承诺书，保证所报数据真实有效，可暂作为此次追缴清欠核算的基数，最终以审核确认数为准，可以分批分年度交回。

　　（二）楼房抵押：允许各欠款单位或个人用楼房抵押欠款，抵押额度不得超过欠款总额的50%。楼房抵押价格暂按棚户区改造时政府回购的房价执行，抵押期限可分三至五年。欠款单位或个人可用现金赎回抵押房屋，逾期由旗住建局通过诉讼程序由人民法院进行拍卖，按实际拍卖所得支付欠款，多退少补。用楼房抵押的单位或个人，必须由建设单位提供楼房票据，与旗住建局签订抵押协议书，上交抵押房屋及钥匙，并在旗不动产登记中心登记备案。

　　（三）还款：选择上述还款方法之后剩余的款项，欠款单位或个人需出具还款计划，欠款可分三期偿还，约定期限（三至五年）内将剩余欠款全部还清。

**第十八条**  对于未能按期上报楼盘数据及欠款总额，长期恶意拖欠、截留及非法占用、挪用住宅专项维修资金的单位或个人，可采取下列办法处理：

　　（一）依法追缴：在住宅专项维修资金追缴过程中，旗住建局要收集线索并加以甄别，区分问题性质，符合扫黑除恶治乱工作特征的，须将问题线索移交司法部门依法处理；符合经济犯罪特征的，移交公安机关侦办；需要诉讼解决的立即启动诉讼程序，依法解决。

　　（二）限办业务：旗自然资源局、住建局、城市管理综合执法局及相关部门可限办其在本系统的所有业务（群众办理的业务除外）。

　　（三）市场禁入：由旗住建局将企业或个人的不良行为记录在案，旗自然资源局、住建局和城市管理综合执法局可通过发布公告的形式限制其进入我旗房地产市场及建筑市场。

　　第三章 使 用

**第十九条** 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。

　　房屋共用部位的维修和更新、改造范围包括：

　　（一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；

　　（二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿的；

　　（三）地下室公共部位出现渗漏、积水的；

　　（四）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范规定值的；

　　（五）建筑保温层出现破损、脱落，或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变的；

　　（六）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、严重污染的；

　　（七）公共区域窗台、门廊、挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的；

　　（八）公共区域门窗普遍破损的；

　　（九）其它情况。

　　 房屋共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

　　（一）电梯主要部件需要进行维修或更换的；

　　（二）避雷设施不满足安全要求的；

　　（三）消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重的；

　　（四）小区内排水（排污）设备出现故障，排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或落水管等其它设备损坏的；

　　（五）小区内共用的道路、绿地、路灯损坏严重的；

　　（六）小区内共用的安全监控设施损坏严重的；

　　（七）小区内共用的沟渠、池、井损坏严重的；

　　（八）小区内共用的非经营性停车场车库、公益性文体设施和物业用房、业主委员会议事用房、共用设施设备使用的房屋损坏严重的；

　　（九）其它情况。

**第二十条**  住宅专项维修资金的使用，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：

　　（一）属于全体业主所有的房屋公用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积比例分摊；

　　（二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该幢业主交存的住宅专项维修资金中列支;

　　（三）售后公有住房的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先从售后公有住房维修资金中列支，不足部分由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

　　（四）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的住宅专项维修资金中列支。

　　（五）房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造涉及尚未出售的房屋，开发建设单位或公有住房售房单位应当按照未出售房屋的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用；

　　（六）业主个人住宅专项维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的或未交存的，差额部分由该业主承担，业主委员会或物业管理委员会负责收取并建立台账，在缴纳住宅专项维修资金时予以核减。

**第二十一条**  使用住宅专项维修资金应当同时具备下列条件：

　　（一）房屋共用部位、共用设施设备保修期届满。

　　（二）维修项目符合住宅专项维修资金使用范围。

　　（三）住宅专项维修资金使用方案经使用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，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。

**第二十二条** 商品住宅专项维修资金使用的申请主体应根据以下方式确定：

　　（一）成立业主委员会的由业主委员会作为申请主体；

　　（二）未成立业主大会的，由小区所在地苏木镇指导成立业主大会并选举产生业主委员会后，由业主委员会负责组织实施；由小区所在地苏木镇指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，苏木镇组织组建物业管理委员会后，由物业管理委员会负责组织实施。

**第二十三条**  使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理:

　　（一）申请

　　由申请主体根据维修和更新、改造项目提出使用方案。申请使用房屋专项维修资金的，应当提交下列资料：

　　1.专项维修资金使用申请书；

　　2.专项维修资金申请使用业主书面表决确认表；

　　3.维修、更新、改造方案；

　　4.专项维修资金申请使用公示；

　　5.设计合同（如委托）、监理合同（如委托）、委托审计合同（壹拾万元及以上）、施工合同；

　　6.施工单位选聘资料；

　　7.各相关单位的营业执照、资质证书及相关人员资格证书；

　　8.住宅超出保修期的证明材料；

　　9.项目申请维修部位的照片及相关公示照片；

　　10.维修、更新改造工程的工程量清单或预算书。

　　（二）审核

　　业主委员会、物业管理委员会或者相关业主持有关材料，向住房和城乡建设行政主管部门申请列支。对提交材料进行审核，经审核符合使用条件的住房和城乡建设行政主管部门予以备案。

　　（三）组织实施

　　1.项目开工。申报项目申请主体在项目开工前需对施工单位的资质、人员资格及相关施工方案进行审核，符合条件准予开工并签署开工报告，向住房和城乡建设行政主管部门予以备案。工程项目及工程量由申请主体负责提供。

　　2.现场鉴证。凡进行维修更新改造施工的小区，由申请主体及业主代表组成现场工程量核实小组（3人以上），对施工企业所选材料的品牌、规格、施工部位及施工质量进行监督并在鉴证报告上签字确认。

　　3.工程竣工。由申请主体组织、业主委员会（物业管理委员会）、相关业主、设计单位（如委托）、监理单位（如委托）、施工单位、物业服务企业等单位，依据合同约定进行竣工验收，并签署竣工验收报告。

　　4.工程审计。申请单位委托审计中介机构进行审计，并出具专项审计报告（需要委托的）。

　　（四）分摊结算

　　经验收合格后，由住房和城乡建设行政主管部门按照分摊清册从相关业主房屋专项维修资金分户账中核减，并通知专户管理银行划款。

**第二十四条**  工程预(决)算造价审计、招标代理、工程监理、检测鉴定等相关费用可计入工程维修成本，从维修资金中列支。

**第二十五条**  发生下列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，需要使用住宅专项维修资金立即进行维修或者更新改造的，经业主委员会、物业管理委员会现场查验确认后，可以直接申请使用维修资金：

　　有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

　　（一）屋面防水层损坏及外墙破损造成严重渗漏，影响业主正常生活的；

　　（二）电梯故障危及人身安全的，特种设备管理部门要求对电梯进行维修及更新、改造的；

　　（三）高层住宅水泵损坏导致供水中断的；

　　（四）楼体单侧外立面有脱落危险的；

　　（五）消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备维修和更新、改造的；

　　（六）室外二次管网排水设施爆裂的；

　　（七）经相关安全鉴定机构鉴定急需要对房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的；

　　（八）其他危及业主人身、财产安全，严重影响业主正常生活的紧急情况。

　　涉及电梯、消防设施的，申请人应当书面报告市场监督管理部门、消防部门，并实地查勘确认。

**第二十六条**  出现第二十五条规定的紧急情况，发生危及房屋使用安全等紧急情况，相关业主、业主委员会、居民委员会及物业服务企业应当立即采取应急防范措施，需要应急使用住宅专项维修资金的，业主委员会或者物业管理委员会应当向物业项目所在地的住宅专项维修资金管理部门提出申请，住宅专项维修资金管理部门应当自收到应急使用维修资金书面申请之日起两个工作日办结。应急维修工程竣工验收后，应当将使用住宅专项维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。

　　没有业主委员会或者物业管理委员会的，由居民委员会提出申请，并组织代修，代修费用从住宅专项维修资金账户中列支。

**第二十七条**  在维修项目施工过程中，业主、物业使用人及相邻人应当给予配合，不得阻挠正常施工。

**第二十八条**  申请人不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量。申请人应当对申请使用备案资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

**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活期存储利息;

　　（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。

**第三十条**  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、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

　　（三）规划许可明示专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划许可列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

　　（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，明确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。

　　（六）按照国家规定和合同约定，应当由单位和个人承担的其他费用。

　　第四章  监督管理

**第三十一条** 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、房屋权属证书、身份证等到住宅专项维修资金管理部门办理分户账更名手续。

**第三十二条**  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住宅专项维修资金返还业主;

　　（二）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。

**第三十三条** 住宅专项维修资金管理部门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。

**第三十四条**  专户管理银行应当每年至少一次向住宅专项维修资金管理部门发送住宅专项维修资金对账单。

　　住宅专项维修资金管理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。

**第三十五条**  业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额30%的，由业主委员会、物业管理委员会督促业主续交。

**第三十六条** 在保证住宅专项维修资金正常使用和资金安全的前提下，可以按照有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债或转存定期，产生增值收益。利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债或转存定期存款的，应当经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，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。

**第三十七条**  住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受财政、审计部门的监督。

**第三十八条**  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。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。

**第三十九条**  逐步将条件成熟小区的住宅专项维修资金，经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自主管理，按照程序移交业主大会管理，并建立住宅专项维修资金管理制度。

　　第五章 法律责任

**第四十条**  单位和个人未按照本办法规定交存或者拒绝按规定承担住宅专项维修资金的，相关业主或业主委员会可以依法对其提起诉讼。

**第四十一条**  违反本办法规定，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）的规定予以处理。

　　第六章  附 则

**第四十二条** 非住宅物业的专项维修资金的交存、使用、管理参照本办法执行。

**第四十三条**  本办法自印发30之日实施，2020年9月17日杭锦旗人民政府印发的《杭锦旗人民政府关于印发杭锦旗住宅专项维修资金管理办法（试行）的通知》（杭政发〔2020〕174号）同时废止。