

NCFDC-2021-002

南充市房地产管理局 南充市财政局 文件

南房〔2021〕30号

南充市房地产管理局
南充市财政局
关于印发《南充市房屋专项维修资金管理办法》
的通知

市级各相关单位，各县（市）房地产管理部门、财政局：

为维护房屋专项维修资金所有权人的合法权益，进一步加强我市房屋专项维修资金监督管理，保障房屋共用部位、共用设施

设备的维修和正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《四川省住宅专项维修资金管理细则》等法律法规，结合南充市实际，制定了《南充市房屋专项维修资金管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。



南充市房屋专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强房屋专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《四川省住宅专项维修资金管理细则》及有关法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品房、拆迁还房、售后公有住房、集资、合资、合作建房及其他保障性住房等维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称维修资金，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、更新和改造资金。

本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和合同约定，由单幢房屋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：房屋的楼板、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、法规和合同约定，由住宅业主及与之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、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场所、公益

性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条 维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督原则。

第五条 市房地产管理局会同市财政局对全市维修资金的交存、使用、管理进行指导和监督。

市辖区维修资金交存、使用、监督等日常管理工作由市房屋维修资金管理中心承担；各县（市）维修资金管理机构负责对其辖区内维修资金的具体管理。（以下统称为维修资金管理机构）

电梯、消防等有关行政管理部门和供水、供电等有关专业经营单位按照各自职责，做好维修资金使用过程中的相关工作。

街道办事处（乡、镇人民政府）按照规定职责做好本辖区内维修资金的相关工作。

第六条 维修资金管理机构应当建立统一的维修资金管理信息系统及公众平台，发布政策与管理信息，接受社会投诉监督，提高维修资金管理效率，增强管理的透明度，保障业主的决策权、知情权、监督权。

第二章 交 存

第七条 下列房屋的业主应当按照本办法的规定交存维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他房屋不具有共用部位、共用设施设备的除外；

(二)住宅小区内的非住宅或住宅小区外与单幢房屋结构相连的非住宅。

第八条 商品房首期维修资金交存标准为：

(一) 配备电梯的房屋，按建筑面积每平方米 40 元交纳；

(二) 未配备电梯的房屋，按建筑面积每平方米 30 元交纳。

第九条 售后公有住房首期维修资金交存标准为：

(一) 售房单位按照未配备电梯房屋不低于售房款的 20%、配备电梯房屋不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取维修资金；

(二) 业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的 2%。

第十条 开发建设单位与业主应当在订立商品房买卖合同时，就商品住房、非住宅维修资金交存事宜作出约定。若未在商品房买卖合同中明确的，开发建设单位与业主应当签订补充协议予以明确。

商品房住宅、非住宅业主应当在商品房买卖合同备案前，将首期维修资金交存至专户管理银行，首期维修资金交存作为商品房买卖合同备案的前置条件；未售房屋在房源核验（物业承接查验）前先由开发建设单位垫交，在房屋售出时向购房人收回。

维修资金交存至维修资金专户后，专户管理银行应出具房屋专项维修资金交款凭证。

商品房的维修资金属于交存的业主所有。

第十一条 未按照本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得向购房人交付房屋。

第十二条 售后公有住房的购房人应当在办理房改手续时交存首期维修资金，公有住房的购房人交存的维修资金属于公有住房的购房人所有。

售后公有住房出售单位按标准一次性提取维修资金，应当在完成核对后，售后公有住房出售单位将提取的维修资金交存到维修资金管理机构进行统一管理。公有住房售房单位提取的维修资金属于公有住房交存单位所有。

第十三条 未成立业主大会或业主大会未决定划转维修资金的，由维修资金管理机构代为统一管理。

房地产管理部门应当会同同级财政部门遵循资金安全、综合存款利率高、服务效能优等原则，择优选择商业银行作为本辖区专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立专项维修资金专户。

第十四条 维修资金专户应当按照以下规定设账：

（一）按照物业管理区域设总账，按幢立账，记账到户；

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，按物业管理区域设分户账；出售公有住房划转的维修资金，按原产权单位或幢设分户账。

第十五条 已在专户管理银行开立维修资金分户账的物业管理区域中未交存物业专项维修资金的业主，应当持房屋产权证明、业主身份证明到专户管理银行，按照本幢楼应交存首期维修资金的交存标准足额交存维修资金。

业主拒不履行维修资金交存义务的，业主大会、业主委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，可依法向人民法院提起诉讼。

第十六条 经业主大会决议，业主自行管理维修资金的，业主委员会应当具备相应条件并向维修资金管理机构提交以下材料：

（一）维修资金自行管理申请表；

（二）专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决，且占建筑物总面积和参与表决总人数过半数以上的业主书面同意自管的表决结果；

（三）维修资金管理方案；

（四）业主管理规约；

（五）参与财务管理的业主委员会成员或者聘用财务管理人员的财会专业技能的证明材料；

（六）其他必要材料。

第十七条 业主大会申请划转维修资金，应当由业主委员会选择确定账目管理单位；业主大会可自行选择一家专户管理银行并开立维修资金专户，同一物业区域只能开立一个维修资金账户，维修资金帐户接受房地产管理部门和同级财政部门的监督。

业主大会可在我市专项维修资金专户管理银行中择优委托一家作为本物业管理区域专项维修资金专户管理银行。

第十八条 业主大会开立维修资金专户后，到维修资金管理机构申请资金划转。

维修资金管理机构在受理申请之日起 10 日内，经审查合格，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的维修资金账面余额划转至业主大会设立的维修资金专户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十九条 专项维修资金自管的，业主大会应当建立专项维修资金管理制度。业主委员会应每年向业主公布上一年度的专项维修资金收支及结存情况。业主委员会主任离任前，街道办事处（乡、镇人民政府）应当指导业主委员会委托第三方专业机构，对管理专项维修资金的情况进行审计，并通报全体业主。

第二十条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额的 30% 或者不足以列支维修和更新、改造费用时，该幢或者该户房屋的业主应当及时续交。续交后分户账面余额不少于前次应交存金额。

（一）成立业主委员会的，由业主委员会组织实施；

（二）未成立业主委员会但实施物业管理的，由物业服务企业与社区居民委员会协调相关业主组织实施；

（三）未成立业主委员会也未实施物业管理的，由社区居民委员会协调相关业主组织实施；

业主决定资金续筹事项，应由专有部分面积占建筑物总面积四分之三以上业主且占总人数四分之三以上的业主参与表决，且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第二十一条 经业主大会决议，业主可以选择一次性补交、续交维修资金或者随物业费逐月补交、续交。各县（市）维修资金主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

业主委员会、相关业主或其委托的单位应当做好维修资金收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的，应当将补交、续交维修资金当月及时划转维修资金银行专户。

业主委员会或其委托的物业管理企业应当向续筹主体发送续筹交款通知。业主应当依据续筹交款通知，向专户管理银行交存。业主拒不履行续筹义务的，业主大会、业主委员会可依法向人民法院提起诉讼。

第二十二条 本办法实施前，商品房已经出售但未交存维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补交。

出售公有住房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存或者未足额交存的，应当按规定补交。

第二十三条 房屋所有权转移登记时，原业主（转让人）维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时转移。

第二十四条 物业管理区域内的公共收益属于全体业主所

有。其主要包括以下部分：

（一）利用物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益；

（二）物业管理区域内设施设备报废后的回收残值；

（三）公共地面停车位出租收益；

（四）其他公共收益。

第二十五条 公共收益由物业管理区域内业主委员会、物业服务企业或业主代表小组负责收取及交存。公共收益的分配比例须经业主大会决定，还须在《业主大会议事规则》《业主管理规约》中进行约定并在物业管理区域内出入口显著位置进行公示。公共收益主要用于补充维修资金，但业主大会另有决定的除外。公共收益补充维修资金的金额，应交存于维修资金专户。

第三章 使用

第二十六条 维修资金应当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，不得挪作他用。房屋共用部位、共用设施设备在保修期内，因不可抗力造成损坏需要维修、更新、改造的，可以按规定使用维修资金。

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原则。

第二十七条 使用维修资金，按照下列规定确定组织实施主体：

（一）维修资金划转业主大会管理前，已选举产生业主委员会的，由业主委员会组织实施或者委托物业服务企业组织实施；

（二）维修资金划转业主大会管理前，未选举产生业主委员会的，由受委托的物业服务企业组织实施；未选聘物业服务企业的，由列支范围内业主依法选出业主代表组织实施，街道办事处（乡、镇人民政府）、居民委员会应当给予指导和协助；

（三）专项维修资金划转业主大会管理后，由相关业主组织实施或者委托物业服务企业组织实施。

第二十八条 维修资金划转业主大会管理前的常规使用，应按以下程序办理：

（一）提出使用方案。业主委员会、相关业主根据房屋共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行编制或者委托物业服务企业等相关单位编制房屋专项维修资金使用方案。

使用方案应包括：维修工程施工方案及实施时间、工程预算书、维修施工单位的选择方式、工程合同、工程验收及决算方式，房屋专项维修资金的列支范围和分摊方式等。

（二）业主共同决策。房屋专项维修资金使用方案应当经资金列支范围内专有部分占相关建筑面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上参与表决，应当经参与表决专有部分面积和参与表决人数过半数的业主同意，表决结果应当向相关业主公示，公示期不少于5个工作日，公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，方可视为表决通过。

业主委员会或物业服务企业可建立房屋共用部位、共用设施设备维修年度修缮计划，经业主表决同意后，一个自然年期限内发生的属于全年房屋修缮计划内且房屋专项维修资金使用额度不超过使用方案限额的维修项目，可直接申请使用维修资金，不再需要另行表决。

业主大会也可在管理规约或议事规则中约定，采取委托、集合、默认、异议表决方式优化表决规则，提高业主使用维修资金的决策效率。

（三）选择施工单位。工程预算编制完成后，业主委员会、社区或相关业主自行或委托招标代理机构通过招标或者其他公开、公平、公正（含邀标、招投标等方式）选择维修施工单位；维修工程项目较小的（5万元以下），为节约费用，可采取简易方式，选定维修施工单位。

维修施工单位应当具备独立法人资格和良好的信息信用，并具有与建筑区划内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

（四）审核备案。业主委员会、相关业主或其委托的物业服务企业、维修施工单位，持维修资金使用方案、业主大会决议或业主书面同意书、备案申请表等必要材料到建筑区划所在地的维修资金管理机构办理维修资金使用备案。

未取得使用备案擅自维修的，管理机构不得拨付维修费用。擅自维修造成事故的，其责任由相关责任人承担。

（五）现场鉴证。物业维修工程实行现场鉴证制度。由业主委员会、社区或相关业主组成现场鉴证小组，对工程范围、工程数量、施工质量等进行现场核实监督，由业主委员会、相关业主代表或委托的专业工程监理机构实施现场管理。

（六）拨付工程款。取得维修资金使用备案的维修项目，维修单位应填写“房屋专项维修资金预拨付备案表”，经业主委员会或社区现场审核后，管理机构按维修工程进度预拨付工程款，预付款不得超过预算金额的 50%。

（七）竣工验收。工程竣工后，维修施工单位应书面提出验收申请，在管理机构的监督下，业主委员会、相关业主、物业服务企业会同施工单位、监理单位共同进行现场验收并形成书面验收意见。施工单位凭工程决算明细表、费用结算票据、工程验收合格证明等资料向管理机构备案。工程造价机构审核并出具审核报告后，由管理机构拨付剩余工程决算资金。

（八）质量保修。业主委员会（相关业主）或社区与维修单位签订工程合同时约定质量保证条款。维修单位对实施的维修工程应依法承担质量保修责任，保修期内出现的质量问题，应依法免费及时维修，并按维修款总额的一定比例预留质保金，保修期满履行保修责任后由管理机构予以支付。维修质量等纳入维修单位信息信用考核管理。

第二十九条 维修资金划转业主大会管理前发生危及房屋安全等紧急情况须对物业共用部位、共用设施设备进行维修更新

改造的，应立即启动应急程序除险。有下列情形之一的，可立即启动应急维修程序：

- （一）屋面防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全的；
- （三）供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断的；
- （四）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；
- （五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；
- （六）消防设施设备严重损坏，应当及时维修、改造的；
- （七）供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或者漏电，影响业主生活或者危及人身财产安全的；
- （八）业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

第三十条 符合应急维修条件的，可以直接申请使用房屋专项维修资金，并按以下程序进行：

（一）报告。发生第二十九条规定的紧急情形时，由业委会、相关业主或物业服务企业立即将情况报告物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）或社区。

（二）确认。物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）或社区收到相关报告后，应组织相关部门实地查勘现场，符合规定情形的，立即予以确认。

（三）备案。业主委员会、相关业主或委托的物业服务企业

向维修资金管理机构提出维修资金应急使用备案申请，并提交以下资料：

1. 应急使用房屋专项维修资金备案申请表；
2. 应急维修工程预算报告。

维修资金管理机构受理应急使用维修资金申请后，应立即予以备案，并通知申请人按程序组织实施。

（四）公告。申请人在应急维修工程竣工 10 个工作日内须在维修现场将应急情况、《竣工验收报告》、工程决算书以及维修资金分摊到户名细等资料在维修区域的公共部位明显位置公示 5 天，并通知管理机构现场核实取证，留存公告影像资料。

第三十一条 维修资金工程决算金额超出预算金额 20% 的，超出部分需按程序重新申报。维修资金实际发生额低于预拨款的，结余部分应及时交入维修资金帐户。

第三十二条 房屋建筑出现严重影响业主生活、安全的紧急情况，维修资金管理机构应当督促相关责任人、业主委员会或相关业主限期维修。街道办事处（乡、镇人民政府）、社区也可按程序代行申请人行使权利申请组织代修。

第三十三条 维修资金划转业主大会管理后的常规使用，按照本办法第二十八条规定的程序，由业主委员会决定办理；

维修资金划转业主大会管理后发生第二十九条规定的紧急情形的应急使用，按照本办法第三十条规定的程序，由相关单位、利害关系人组织办理。

第三十四条 物业管理区域内房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，按照下列规定分摊：

（一）属物业管理区域内全体业主共有的部位、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）属单幢房屋内业主共有的部位、设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属一个单元内业主共有的部位、设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）相邻业主共有部位的维修和更新、改造，由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

第三十五条 房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住房、非住宅的，开发建设单位应当按照尚未售出商品房、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

未交存维修资金或者维修资金续交不足，发生应分摊维修费用的，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积份额自筹承担。业主委员会、物业服务企业、利害相关业主和维修单位也可以垫资进行维修。维修完成后，垫资人可依法向被垫资人追偿。

第三十六条 维修资金使用应做到公开透明，接受业主监督。维修资金使用方案、工程预（决）算报告、竣工验收报告等资料须在小区出入口显著位置进行公告。

第三十七条 业主委员会、相关业主可以聘请专业监理、鉴

定单位对维修、更新和改造工程实施质量监理及鉴定，委托工程造价机构对维修更新改造工程进行预（决）算审核，也可委托招标代理机构对维修更新改造工程进行招投标。其服务费用列入维修更新改造工程成本。

第三十八条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、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）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划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房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

第三十九条 维修资金管理机构应建立房屋维修企业信用信息考核制度，对从事房屋维修的相关企业的基本信息进行登记，并加强对房屋维修相关企业进行信用信息考核，每年公布一次考评考核结果，供小区业主、业主委员会或其委托的物业服务企业参考选择。具体的信用信息登记和考核管理办法另行制定。

第四十条 专项维修资金使用方案可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票等形式进行表决。采取书面征求意见形式的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名；采用电子投票形式的，可通过有关电子投票系统表决。

第四十一条 维修资金管理机构对申报资料进行程序审查备案。

申请人对申报资料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或提供虚假材料。

业主对维修资金使用情况存在异议的，应当在公示期内向维修资金组织实施主体以书面形式提出。维修资金组织实施主体在维修资金申请使用期间，应当将全部申请使用资料放于公开位置供业主查询，并对业主异议予以书面回复。

业主对维修资金组织实施主体的书面回复仍有异议，或者对维修资金使用情况存在其他争议的，应当依法通过协商、调解、仲裁、诉讼等方式处理。

第四十二条 在维修过程中，因业主委员会换届或不作为等导致维修工程不能如期施工或竣工验收的，街道办事处（乡、镇人民政府）、社区居民委员会可组织相关单位参加竣工验收，并委托工程审价机构进行现场复核，工程审价机构出具审核报告并在小区公示5个工作日，业主无书面异议或异议明显不成立的，维修资金管理机构可拨付维修工程款；相关业主对维修、更新改造工程质量 and 价格仍有异议的，也可向人民法院提起诉讼。

第四章 管理与监督

第四十三条 在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于组合存款、购买一级市场新发

行的国债等，禁止用于从事国债回购、股票买卖及委托理财业务或将购买的国债用于质押、抵押等担保行为，确保资金安全和保值增值。

维修资金划转业主大会管理前，维修资金管理机构决定将维修资金用于组合存款、购买一级市场新发行的国债的，应当将方案告知全体业主并报同级财政部门备案。维修资金划转业主大会管理后，业主委员会决定利用专项维修资金购买国债的，应当经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。

第四十四条 维修资金的增值收益是指利用维修资金购买国债和组合存款取得的利息收益。增值收益主要归维修资金所有权人所有，每年分摊至维修资金所有权人帐户滚存使用。

第四十五条 维修资金管理机构应当通过公开招标等方式择优选定数家维修资金专户管理银行，督促专户银行不断提升专户服务水平和资金增值收益水平。管理机构每年可组织评估机构对专户管理银行的管理、服务进行评估，并与维修资金存储增量指标挂钩考核。具体办法由维修资金管理机构另行制定。

第四十六条 房屋灭失的，房屋分户账中结余的维修资金应当返还业主；出售公有住房售房单位提取的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。

第四十七条 维修资金管理机构应当建立维修资金对账与查询制度。维修资金管理机构及业主委员会与专户管理银行应当每月核对维修资金账目。专户管理银行应当每年向管理机构及业主委员会发送维修资金对账单。管理机构及业主委员会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，接受同级财政部门监督。

第四十八条 维修资金账户应当通过转账等方式结算，严禁现金结算。支付维修和更新、改造工程资金应当是的维修资金项目合同约定的单位账户，严禁支付到其他账户和个人。

第四十九条 维修资金的收取应当使用财政部门统一监制的专用票据，专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五十条 维修资金的财务管理和会计核算应当严格执行《住宅专项维修资金会计核算办法》及财政部门有关规定，依法接受财政部门对财务收支和会计核算执行情况的监督。维修资金管理机构每年年终应当向同级财政部门报送财务决算及会计核算报表。

第五十一条 维修资金管理机构的账务管理，应当依法接受审计部门的审计监督。

第五章 法律责任

第五十二条 开发建设单位违反本办法第十一条规定将房

屋交付买售人的；未按本办法规定分摊维修、更新和改造费用的，根据《住宅专项维修资金管理办法》的规定，依法处理。

第五十三条 任何单位和个人挪用、骗取房屋专项维修资金的，根据《住宅专项维修资金管理办法》的规定，依法严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十四条 各县（市）可参照本办法规定执行，并可结合当地实际，制定具体的实施细则。

第五十五条 原《南充市房屋专项维修资金管理办法》《南充市住宅专项维修资金使用管理办法》及相关通知等文件与本办法有不一致的，以本办法为准。

第五十六条 本办法自 2021 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。

第五十七条 本办法由南充市房地产管理局、南充市财政局负责解释。

信息公开选项：主动公开

南充市房地产管理局办公室

2021年3月26日印发
