附件

甘肃省住宅专项维修资金管理办法

（征求意见稿）

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》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、行政法规，结合本省实际，制定本办法。

第二条 甘肃省行政区域内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（以下简称维修资金），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。

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、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 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 省住房和城乡建设厅会同省财政厅负责全省维修资金的指导和监督工作。市（州）、县（市、区 ）住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内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。

第七条 商品住宅的业主、非住宅的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住宅建筑安装工程每平方米造价的5％至8％。

出售公有住房的，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维修资金；购房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%。

市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当根据当地实际情况，合理确定、公布本地区不同类型物业每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。

第八条 开发建设单位、公有住房出售单位在出售房屋时，应当与购房人在购房合同中载明购房人首次交存维修资金事项。

第九条 业主交存的维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的维修资金，由物业所在地市（州)、县(市、区）住房和城乡建设主管部门代管。

市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内维修资金的专户管理银行，开立维修资金专户。开立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。

第十一条 业主大会成立前，已售公有住房维修资金，由物业所在地市（州）、县（市、区）人民政府财政部门或者住房和城乡建设主管部门负责管理。

负责管理公有住房维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立公有住房维修资金专户。

开立公有住房维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的维修资金，按房屋户门号设分户账。

第十二条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期维修资金存入维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期维修资金存入公有住房维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内，将提取的维修资金存入公有住房维修资金专户。

第十三条 未按本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十四条 专户管理银行、代收维修资金的售房单位应当出具由财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十五条 业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。开立维修资金专户，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）业主委员会应当通知所在地市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门；涉及已售公有住房的，应当通知负责管理公有住房维修资金的部门。

（三）市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者负责管理公有住房维修资金的部门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维修资金账面余额划转至业主大会开立的维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十六条 维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立维修资金管理制度。

业主大会开立的维修资金账户，应当接受所在地市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门的监督。

第十七条 业主分户账面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市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门制定。

第三章 使 用

第十八条 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。

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。

第十九条 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维修资金的比例分摊。

第二十条 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。

第二十一条 维修资金划转业主大会管理前，需要使用维修资金的，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）维修资金列支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，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讨论通过使用建议；

（三）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，向所在地市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门申请列支；其中，动用公有住房维修资金的，向负责管理公有住房维修资金的部门申请列支；

（五）市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者负责管理公有住房维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知；

（六）专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

第二十二条 维修资金划转业主大会管理后，需要使用维修资金的，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）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维修资金；其中，动用公有住房维修资金的，向负责管理公有住房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，并报市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门备案；动用公有住房维修资金的，经负责管理公有住房维修资金的部门审核同意；市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者负责管理公有住房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、负责管理公有住房维修资金的部门向专户管理银行发出划转维修资金的通知；

（七）专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

第二十三条 发生消防设施故障、楼体外立面存在脱落危险等危及房屋使用和人身财产安全紧急情况，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，按照以下规定列支维修资金：

（一）维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第二十一条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十二条第四项、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（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房维修资金中列支。

第二十四条 申请人应当对申请使用备案材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第二十五条 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购买国债。

利用维修资金购买国债，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。

利用从公有住房售房款中提取的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 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用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、抵押时，转让、抵押人未缴纳该房屋维修资金或者其分户账内的维修资金余额不足首期交存额30％的，应当在办理房屋所有权转让、抵押手续前按照规定补交、续交。

房屋所有权转让时，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第二十九条 房屋灭失的，按照以下规定返还维修资金：

（一）房屋分户账中结余的维修资金返还业主；

（二）售房单位交存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。

第三十条 市（州）、县（市、区）住房和城乡建设主管部门，负责管理公有住房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）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维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第三十一条 市（州）住房和城乡建设主管部门应当建立全市统一的维修资金管理信息系统，推动与楼盘测绘、房产交易等系统数据的互联共享，逐步实现可通过互联网、移动终端等信息化媒介完成维修资金自助交存、收取票据、事项表决、信息查询等便民服务功能。探索建立维修资金市(州)级统一管理、县（市、区 ）经办业务的维修资金管理新模式。

第三十二条 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 维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门有关规定。

第三十四条 对于违反本办法规定的单位和个人，按照有关法律、法规和《住宅专项维修资金管理办法》的规定处理。

第五章 附 则

第三十五条 各地可根据本办法规定，结合当地实际，制定具体的实施办法。

第三十六条 本办法由省住房和城乡建设厅和省财政厅共同解释，自发布之日起施行，有效期5年。