

南阳市人民政府文件

宛政〔2019〕25号

南 阳 市 人 民 政 府 关于印发南阳市房屋专项维修资金管理办法的 通 知

各县（区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区管委会，市人民政府有关部门：

《南阳市房屋专项维修资金管理办法》已经市政府第14次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2019年9月3日

南阳市房屋专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护房屋专项维修资金所有者的合法权益，根据原建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》《河南省物业管理条例》和省住房和城乡建设厅省财政厅《河南省住宅专项维修资金管理实施细则》规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房屋专项维修资金，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和更新、改造资金。

本市行政区域内房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

第三条 本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢房屋业主共有的部位，一般包括：房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、走廊、门厅、楼梯间、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层、设备层、非产权式楼内存车库等。

本办法所称房屋共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同楼幢房屋业主共有的附属设施设备，一般包括：给排水管道、公共水箱、加压水泵、电梯、天线、共用照明、消防设施设备、道路、绿地、路灯、停车设施、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋

等。

第四条 房屋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 南阳市房产主管部门会同市财政部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的指导和监督工作。南阳市物业维修资金管理机构负责南阳市中心城区范围内房屋专项维修资金的归集、管理和使用。

各县（区）房产主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的指导和监督工作。各县（区）房产主管部门应当明确房屋专项维修资金管理专门机构，负责房屋专项维修资金的归集、管理和使用。

第二章 交存

第六条 凡单幢房屋或者一个物业管理区域内房屋有两个以上产权人的，应当建立房屋专项维修资金。

第七条 商品房、保障性住房等房屋的专项维修资金由业主交存。

业主交存的房屋专项维修资金属于业主所有。

第八条 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存房屋专项维修资金，首期房屋专项维修资金的交存标准为：多层（7层以下，含7层）每平方米37.5元；小高层（8—12层，含12层）和带电梯的多层每平方米65元；高层（13层以上，含13层）每平方米77.5元。

房产主管部门会同物价主管部门根据本地情况，适时调整并公布首期房屋专项维修资金的交存标准。

本办法生效前，应收但尚未收齐首期房屋专项维修资金的单幢房屋，仍按照原规定标准收交。

第九条 购房人应当在办理网签《商品房买卖合同》确认手续前，直接将维修资金存入房屋专项维修资金专户，开发建设单位不得强制代收维修资金。业主委托开发建设单位代收的，开发建设单位应当自收到房屋专项维修资金之日起15日内，将代收的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户，由房屋专项维修资金管理机构开具交存凭证。代收单位应当及时将凭证交给业主留存。

未售出部分房屋应交的房屋专项维修资金在办理房屋所有权首次登记时由开发建设单位先予足额垫交，待房屋售出时由开发建设单位按维修资金专户账面余额扣回。

第十条 未按本办法规定交存首期房屋专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人。

第十一条 房屋专项维修资金实行政府代为管理与业主自主管理的方式。

未成立业主大会或者业主大会尚未就房屋专项维修资金的管理方式作出决定的，其房屋专项维修资金由物业所属区域房产主管部门代管。房产主管部门代为管理的，应当委托所在地的商业银行，作为本行政区域内房屋专项维修资金的专户管理银行，并

在专户管理银行开立房屋专项维修资金专户。

业主自主管理的，应当召开业主大会，经该物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意，由业主大会授权业主委员会负责房屋专项维修资金的日常管理。代管单位应当将代管的专项维修资金划转至业主委员会开立的专项维修资金专户，并接受所属区域房屋专项维修资金管理机构的指导和监督。

第十二条 开立房屋专项维修资金专户，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。

房产主管部门代为管理的，开立房屋专项维修资金专户，应当按照规定采取竞争性方式或集体决策方式选择维修资金专户银行。房屋专项维修资金自存入维修资金专户之日起，按照国家规定的银行活期存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

第十三条 业主分户账面房屋专项维修资金余额不足首期交存额的 30% 时应当及时按本办法第八条规定续交。已成立业主大会的，续交方案由业主大会决定，业主委员会组织实施；未成立业主大会的，续交方案由物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主决定。

业主未按规定时限续交的，业主委员会应当书面通知其交纳时限。逾期仍不交纳者，业主委员会可依法申请仲裁或向人民法

院起诉。未成立业主大会的，利益相关人可依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第十四条 已出售但未建立房屋专项维修资金专户的房屋，应当补建。补建方案由业主大会决定，未成立业主大会的，补建方案由物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主决定。

第三章 使用

第十五条 房屋专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第十六条 房屋共用部位、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或约定分摊；涉及尚未售出商品房屋的，开发建设单位应当按照尚未售出商品房屋的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第十七条 房屋专项维修资金由房产主管部门代管的，其使用按照以下程序办理：

（一）业主委员会（相关业主）或者物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议，制定《维修和更新、改造方案》并在小区公示；

（二）《维修和更新、改造方案》应当经房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物面积 2/3 以上业主且占有相关人数 2/3 以上业主的书面同意；经业主大会依法决定，也可以采取异议表决形式，即持不同意见的业主专有部分占建筑物总面积 1/3 以

下且占总人数 1/3 以下的，视为表决通过；

（三）业主委员会（相关业主）或者其委托的物业服务企业持有关材料，向房屋专项维修资金管理机构提出申请；

（四）房屋专项维修资金管理机构进行审核，将审核结果及相关情况在小区公示 7 天以上，并制定资金拨付计划；

（五）工程竣工后，业主委员会（相关业主）或者其委托的物业服务企业应当组织施工企业、监理单位等对工程进行验收，签署《维修和更新、改造工程验收报告》，按照工程量情况做出决算书并在小区公示；

（六）房屋专项维修资金管理机构按照相关业主所占建筑面积的比例或约定制定《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》并在小区公示 7 天以上，公示期满无异议，根据决算结果按约定留取一定比例的工程质量保证金后将余款拨付至施工企业。

第十八条 房屋专项维修资金实行业主自主管理的，参照本办法第十七条使用程序办理。

在房屋专项维修资金划拨之前，业主委员会或者物业服务企业应持使用方案报所属区域房屋专项维修资金管理机构备案；房屋专项维修资金管理机构发现不符合使用条件的，应当责令改正。

第十九条 房屋共用部位、共用设施设备发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即对其进行维修和更新、改造的，业主委员会（相关业主）或物业服务企业可以向所

属区域房屋专项维修资金管理机构提出房屋专项维修资金应急使用申请：

- （一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏、无法正常使用的；
- （二）屋面、外墙渗漏的；
- （三）楼体外墙墙面有脱落危险的；
- （四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- （五）公共护栏（围）破损严重的；
- （六）其他紧急情况。

第二十条 维修资金应急使用按照以下程序办理：

（一）业主委员会（相关业主）或物业服务企业向所属区域房屋专项维修资金管理机构提出应急使用申请；

（二）房屋专项维修资金管理机构接到申请后，应立即组织工作人员现场勘验，符合应急维修条件的，维修资金管理机构应当及时做出使用决定。维修工程竣工验收后，维修费用及业主分摊情况应当向业主公示。

第二十一条 发生第十九条第一款情况申请应急使用维修资金，涉及电梯等特种设备以及消防等安全设施的，申请人应提交相关行政主管部门或者专业机构出具的整改通知、处罚决定或检测报告。

第二十二条 鼓励聘请具有相应资质的专业工程造价咨询机构对工程预决算进行评估；维修和更新、改造费用较大的，应当

采取招标的方式选择施工单位和监理单位。相关费用从房屋专项维修资金增值资金中列支。

需采取招标方式进行维修和更新、改造项目的费用额度由房产主管部门根据当地情况合理确定，并适时调整。

第二十三条 下列费用不得从房屋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房屋共用部位、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房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十四条 房屋专项维修资金的管理费用（财政拨付资金不足部分）在房屋专项维修资金增值资金中列支，并与房屋专项维修资金分账核算。

第二十五条 在保证房屋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房屋专项维修资金用于购买国债或定期存款的方式进行增值。

利用房屋专项维修资金购买国债，应当按照原建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》第二十六条规定执行。

第二十六条 下列资金应当转入房屋专项维修资金滚存使

用：

- (一) 房屋专项维修资金的活期存储利息；
- (二) 利用房屋专项维修资金购买国债或定期存款的增值收益扣除管理费及聘请第三方机构的费用；
- (三) 利用房屋共用部位、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) 房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十七条 房屋销售主管部门在办理《商品房买卖合同》备案确认手续、不动产登记机构在办理房屋预告登记、所有权首次登记、所有权转移登记时，应当查验申请人房屋专项维修资金交存凭证，并作为办理要件，未按规定统一交存到房屋专项维修资金专户的，不予办理相关手续。

第二十八条 房屋所有权转让时，该房屋分户账中结余的房屋专项维修资金随房屋所有权同时过户。

第二十九条 房屋灭失的，按照以下规定返还房屋专项维修资金：

- (一) 房屋分户账中结余的房屋专项维修资金返还业主；
- (二) 售房单位交存的房屋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。

第三十条 房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应

当建立房屋专项维修资金查询制度，接受业主对其分户账中房屋专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十一条 房屋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。

第三十二条 房屋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房屋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。

第三十三条 房屋专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五章 法律责任

第三十四条 业主或使用人、物业服务企业、开发建设单位就房屋专项维修资金发生纠纷的，当事人可以协商解决，也可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第三十五条 出现下列情况的，按照原建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》进行处理：

（一）开发建设单位违反本办法第十条规定将房屋交付购房人的；

（二）开发建设单位未按本办法第十六条规定分摊维修和更新、改造费用的；

（三）违反本办法规定，挪用房屋专项维修资金的。

第三十六条 房产主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十七条 公有住房房屋专项维修资金的交存、使用和管理，依照原建设部 财政部《住宅专项维修资金管理办法》实施。

第三十八条 本办法自发布之日起施行，2005年7月20日印发的《南阳市住宅共用部位共用设施设备专项维修资金管理办法》（宛政〔2005〕78号）同时废止。

主办：市房管中心

督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，南阳军分区。

南阳市人民政府办公室

2019年9月3日印发

