海口市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【目的依据】为加强本市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，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《海南经济特区物业管理条例》等法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域内商品住宅（包括非租赁型保障性住房）住宅专项维修资金的交存、使用、管理、监督和相关活动，适用本办法。

第三条【术语概念】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、更新和改造的资金。

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、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条【职责划分】市住房和城乡建设主管部门负责本市专项维修资金管理工作的指导和监督，并可以委托市专项维修资金管理机构负责本市专项维修资金管理的交存、使用和日常管理工作。

区住房和城乡建设主管部门负责本辖区专项维修资金的指导监督工作。

财政、审计、自然资源和规划、市场监管、应急、公安、综合行政执法等部门按照各自职责做好本市专项维修资金相关工作。

街道办事处（镇人民政府）按照规定做好本辖区内专项维修资金相关工作。

**第二章 交存**

第五条【交存范围】下列房屋的业主应当按照本办法的规定交存专项维修资金：

（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者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅；

第六条【交存标准】 新建住宅的业主和建设单位应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期专项维修资金的数额为六十元。省建设行政主管部门调整交存数额的，按调整后执行。

第七条【商品住宅交存时间】已出售的商品住宅，由业主在办理房屋入住手续前，将首期专项维修资金存入专项维修资金专户。

在办理不动产首次登记时尚未出售的商品住宅或非住宅，由建设单位作为业主一次性交存首期专项维修资金。

征收安置房属于商品住宅的，由开发建设单位和被征收安置人协商约定交存；没有约定的，由被征收人交存。

第八条【不得交付】业主未按本办法规定交存首期专项维修资金的，建设单位不得将房屋交付购买人。

第九条【补交】已在专户管理银行开立物业专项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物业专项维修资金的交存标准足额交存物业专项维修资金。

第十条【补建】本办法实施前，商品住宅已经出售但未建立维修资金的物业管理区域应当补建专项维修资金。

专项维修资金具体补建方案由业主大会讨论决定；未成立业主大会的，由全体业主讨论决定。

第十一条【转让】房屋所有权转移时，该房屋专项维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时转让。

自然资源和规划主管部门应当将产权变更登记资料定期推送市住房和城乡建设主管部门。

**第三章 管理**

第十二条【代管】业主大会成立前，或者业主大会已成立但未申请划转专项维修资金自管的，专项维修资金应当由市住房和城乡建设主管部门代管。

市住房和城乡建设主管部门应当遵循资金安全、服务优质的原则，择优选择数家商业银行作为本市专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开设专户。

第十三条【分户账管理】市住房和城乡建设主管部门应当与专户管理银行签订委托资金管理协议，协议内容包括专项维修资金的专户设账、代收机构、交存程序、使用管理、增值收益、代管部门及业主委员会对账及监督、业主查询、建立网络系统等事项，保证专项维修资金交存方便快捷、使用及时安全、资金保值增值、查询公开透明等。

开设的专户，应当按物业管理区域设账，按房屋户门号设业主分户账。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。

本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域设立的账户名下；具备设立分户账条件的物业管理区域按照本条第二款执行。

第十四条【专户银行义务】专户管理银行负责办理专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项。专项维修资金自存入专户之日起，每年按中国人民银行的有关规定和委托资金管理协议约定结息到户。

专户管理银行应当定期向市住房和城乡建设主管部门发送专项维修资金对账单。市住房和城乡建设主管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专项维修资金查询和公示制度，接受业主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。

第十五条【第三方监管】专户管理银行应当委托第三方专业机构向申请使用维修资金的业主、业主委员会、物业服务企业或者其他管理人提供专项维修资金管理使用监督服务。其具体内容在委托资金管理协议中约定。

第十六条【财务管理】代管的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。

代管的专项维修资金，应当依法接受审计部门的审计监督。

第十七条【业主大会自管】业主大会决定划转本物业管理区域专项维修资金自管的，应当制定相关管理制度，并在管理规约中约定下列事项：

（一）专户管理银行选择和变更、专户开设及资金划转；

（二）专项维修资金自管账户核算和委托第三方专业机构负责账目管理的事项；

（三）专项维修资金续交方案；

（四）应急使用专项维修资金的情形和流程；

（五）专项维修资金存储方案

（六）违反专项维修资金管理规约应当承担的责任；

（七）有关专项维修资金的其他重大事项。

业主大会应当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【划转程序】业主大会决定划转本物业管理区域专项维修资金自管的，业主委员会应当持下列资料向市住房和城乡建设主管部门申请办理专户开设及资金划转手续：

（一）符合本办法第十七条规定的专项维修资金管理规约和相关管理制度；

（二）业主大会决定本物业管理区域专项维修资金自管的决议；

（三）业主大会设立或业主委员会成立备案文件。

符合办理条件的，经市住房和城乡建设主管部门审核后，由业主委员会在约定的专户管理银行开设专户，并告知市住房和城乡建设主管部门。市住房和城乡建设主管部门应当及时将代管的专项维修资金余额划转至该专户。开设的专户，应当接受住房和城乡建设主管部门的监督。

第十九条【组织代修授权协议】划转专项维修资金时，业主委员会应当与开户银行、所在地的区住房和城乡建设主管部门签订发生本办法规定的紧急情况时，同意所在地的区住房和城乡建设主管部门组织代修并从维修工程涉及的专项维修资金中支付相应费用的授权协议书。

第二十条【离任审计】专项维修资金自管的，业主委员会主任离任前，街道办事处（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。

第二十一条【续交】业主分户账专项维修资金余额不足首期专项维修资金的30%时，应当按照业主大会决定的续交方案及时续交专项维修资金。尚未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市住房和城乡建设主管部门会同市财政部门制定。

第二十二条【增值】在保证物业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物业专项维修资金用于购买国债。

物业专项维修资金划转业主大会管理的，国债购买方案或定期存款方案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

禁止利用物业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。

第二十三条【滚存】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；

（五）业主大会决定其他计入的资金。

转入专项维修资金滚存使用的资金，应当按照相关业主各自拥有房屋建筑面积的比例分配。

第二十四条【账户注销】房屋灭失的，业主应当持不动产登记机构出具的注销产权登记证明，向市住房和城乡建设主管部门申请办理账户注销手续。市住房和城乡建设主管部门审核后，应当将业主分户账中结余的专项维修资金返还业主。

因征收造成房屋灭失的，征收实施单位可以根据被征收人的委托统一办理分户账户注销手续。

**第四章 使用**

第二十五条【使用原则】专项维修资金的使用应当遵循受益人与负担人相一致的原则，按下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域全体业主的住宅共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（二）用于单幢或多幢住宅共用部位、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（三）用于单元住宅共用设施设备的，由单元内业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（四）物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，其共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由所有人按照所有的车位、车库建筑面积的比例分摊。但属于业主共同所有的车位、车库除外。人防地下车位共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造由受益人承担。

业主分户账专项维修资金余额不足的，应当由该业主补足差额部分；业主未交存专项维修资金的，应当由该业主按建筑面积比例分摊费用。涉及尚未出售房屋的，开发建设单位应当按尚未出售房屋建筑面积分摊费用。

第二十六条【实施主体】使用专项维修资金，按照下列规定确定组织实施主体：

（一）专项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）专项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、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。

第二十七条【第三方监督】专项维修资金使用实行工程造价审核制度。

组织实施主体可以委托专户管理银行免费进行审价，也可以自行委托具有相应资质的工程造价审核单位进行审价。。

组织实施主体在提出使用方案前应当向工程造价审核单位提供实施方案、预算书等相关材料，由工程造价审核单位出具预算审价报告。

第二十八条【施工合同】维修和更新、改造项目施工前应当签订施工合同。施工合同应当对施工方案、预算费用总额、支付方式、资金划转账户和竣工验收等事项作出约定。

实行工程造价审核的，施工合同约定的费用总额不得超过预算审价报告确定的费用总额。

组织实施主体应当将施工合同及时向专项维修资金列支范围内的业主公告不少于五个工作日。

第二十九条【划转前使用程序】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）制定使用方案。由组织实施主体根据维修、更新和改造项目实际情况提出使用方案，详细说明申请使用原因、施工计划、项目施工范围、费用预算、付款方式、分摊列支范围及明细等内容，并在各单元显著位置向分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于五个工作日；

（二）业主表决。由分摊列支范围内的业主依法表决通过，表决结果向业主公示，公示期不少于七个工作日；

（三）申请。组织实施主体持使用方案和业主表决等材料向市专项维修资金管理机构提出申请；

（四）审核。申请资料齐备的，市专项维修资金管理机构收到申请后十个工作日内审核。审核同意后，向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知；审核不同意的，出具不予同意书面决定，并告知当事人理由；

（五）拨付预算资金。审核同意后，市专项维修资金管理机构应当向专户管理银行发出划转专项维修资金通知。划转资金比例不得高于使用方案确定的总金额的70%。专户管理银行收到划转维修资金通知后，及时完成资金划转。

（六）竣工验收和结算资金拨付。工程竣工后，组织实施主体应当对工程进行验收，并签署竣工验收报告。竣工验收报告和结算报告在物业管理区域内显著位置及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告不少于七个工作日。公示期满无异议后，组织实施主体持工程验收报告、结算报告、费用结算票据等有关资料向市专项维修资金管理机构申请拨付，符合拨付条件的，市专项维修资金管理机构应当通知专户管理银行扣除5%的质保金后划转剩余资金。

第三十条【划转后使用程序】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）制定使用方案。由组织实施主体根据维修、更新和改造项目实际情况提出使用方案，详细说明申请使用原因、施工计划、项目施工范围、费用预算、付款方式、分摊列支范围及明细等内容，并在各单元显著位置向分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于五个工作日。

（二）业主表决。由分摊列支范围内的业主依法表决通过，表决结果向业主公示，公示期不少于七个工作日；

（三）申请。组织实施主体持使用方案和业主表决等材料向业主委员会提出申请；

（四）审核。业主委员会依据使用方案审核同意后，报市专项维修资金管理机构备案。市专项维修资金管理机构应当在五个工作日内审核，符合规定的，应当予以备案；发现不符合法律法规规定和使用方案的，不予备案，并责令业主委员会改正；

（五）拨付预算资金。业主委员会收到市专项维修资金管理机构出具的备案通知后，向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知。划转资金比例不得高于使用方案确定的总金额的70%。专户管理银行应当及时完成资金划转；

（六）竣工验收和结算资金拨付。工程竣工后，组织实施主体应当对工程进行验收，并签署竣工验收报告。验收报告和结算报告在物业管理区域内显著位置及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告不少于七个工作日。公示期满无异议后，组织实施主体持工程验收意见表、结算报告表、费用结算票据等有关资料向业主委员会申请拨付，符合拨付条件的，业主委员会应当通知专户管理银行扣除5%的质保金后划转剩余资金。

第三十一条【紧急使用】发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要立即进行更新改造的，可以不经过业主表决同意,按照第三十二条和第三十三条第一、三、四、五、六项的规定办理。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障危及人身安全，无法正常使用严重影响业主生活的；

（二）消防设施设备严重损坏的；

（三）屋面、外墙损坏造成严重渗漏的；

（四）楼体外立面存在脱落危险，危及人身财产安全的；

（五）供水水泵损坏或水管爆裂等导致供水中断，严重影响业主生活的；

（六）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活，或危及财产安全的；

（七）供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或漏电，严重影响业主生活或危及人身财产安全的。

符合前款第一项情形的，应当提交电梯质检部门或电梯检测机构的整改通知书；符合前款第二项情形的，应当提交应急消防部门的整改通知书；符合第七项情形的，应当提交供电部门出具的证明；符合前款其他情形的，应当提交属地街道办、乡镇人民政府出具的现场确认证明。

第三十二条【列入维修资金费用】组织实施单位聘请的鉴定、设计、审价、监理、施工等单位应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容。

第三十三条【一次性表决】符合下列条件的维修和更新、改造项目，可以采取一次性表决的方式，经维修资金列支范围内业主依法表决同意后，授权组织实施主体分批使用维修资金：

（一）同一物业管理区域内全体业主受益；

（二）单项维修和更新、改造项目费用预算总额在五万元以下。

属于一次性表决范围内的维修和更新、改造项目，使用维修资金时，不需要业主再次表决。

一次性表决方式使用维修资金的期限不得超过五年，且期限内使用总金额不得超过本物业管理区域维修资金交存总额的百分之五。

第三十四条【支付对象】物业专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造项目费用的物业专项维修资金只能支付到施工合同约定的施工单位；用于支付审价、监理、检测等费用的专项维修资金应当支付到约定的审价、监理等单位或者先行垫付的物业服务企业账户中。

第三十五条【组织代修】专项维修资金划转业主大会管理前，发生紧急情况且危及公共安全，组织实施主体未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备申请维修和更新、改造的，区住房和城乡建设主管部门可以按照下列程序组织代修，维修费用从专项维修资金中列支：

（一）组织相关专业机构进行鉴定并出具鉴定报告；

（二）由社区居民委员会就工程事项出具相关证明；

（三）由具有相应资质的施工单位制作工程预算并经工程造价咨询机构审定；

（四）组织施工单位进行抢修；

（五）会同相关业主对维修工程进行验收后，将工程费用在该物业区域内公示7日；

（六）专户管理银行将所需专项维修资金划转至维修单位。

专项维修资金划转业主大会管理后，发生紧急情况且危及公共安全，业主委员会未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，区住房和城乡建设主管部门应当责令其限期组织维修和更新、改造，并告知全体业主，逾期不履行义务的，由区住房和城乡建设主管部门按前款规定组织代修。

第三十六条【使用禁止】专项维修资金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，任何单位和个人不得侵占和挪用。

组织实施主体在申请专项维修资金使用过程中，不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量，不得将已拨付的专项维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目。

组织实施主体应当对申请资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

第十三七条【保险】物业专项维修资金可用于投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。

第三十八条【不得列支】下列费用不得从专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发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住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据有关规定和物业服务合同约定，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。

（五）依法不得列支的其他费用。

**第五章 法律责任**

第三十九条【其他处罚规定】违反本办法规定的其他行为，按照有关法律法规的规定予以处罚。

第四十条【建设单位法律责任】建设单位违反本办法第七条第一款规定将房屋交付买受人的，市住房和城乡建设主管部门责令开发建设单位代为交存；逾期不交存的，处以3万元以下的罚款。建设单位代为交存后，可以向业主追偿。

建设单位未按照本办法第七条规定，一次性交存首期专项维修资金的，由市住房和城乡建设主管部门责令限期交存；逾期不交存的，并按每个不动产单元对建设单位处以1万元以下的罚款。

建设单位拒不按建筑面积比例分摊维修、更新和改造费用的，由市住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第四十一条【未续交的处理】业主未按法律法规规定或者业主大会决议补交、续交或者补建专项维修资金的，业主委员会或者相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第四十二条【挪用处理】违反本办法规定，侵占、挪用专项维修资金的，由市住房和城乡建设主管部门责令其限期返还侵占、挪用的专项维修资金，拒不返还的，市住房和城乡建设主管部门应当向人民法院申请强制执行

第四十三条【专户管理银行法律责任】专户管理银行违反本办法规定，未向缴存人出具维修资金缴存凭证，或者未履行资金支出规定程序而支出资金的，或者发现资金支出违反本办法规定而未向市住房和城乡建设主管部门及时报告的，市住房和城乡建设主管部门可以单方取消与专户管理银行的资金代管协议，情节严重的，依法追究专户管理银行的法律责任。

第四十四条【信用管理】任何单位或者个人违反本办法规定，在专项维修资金使用中弄虚作假的，由市住房和城乡建设主管部门应当将其违规信息依法纳入公共信用信息系统，并向社会公布。

第四十五条【国家工作人员法律责任】国家机关工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章 附则**

第四十六条【解释】本办法由海口市住房与城乡建设局负责解释。

第四十七条【施行】本办法自 年 月 日起施行。