

# 济南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 为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主的合法权益，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、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称的维修资金，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、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、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第四条** 维修资金实行属地化管理，坚持专户存储、业主共有、业主决策、政府监督的原则。

**第五条** 市住房城乡建设部门会同市财政部门负责全市维修资金的指导和监督工作。

市住房和城乡建设部门委托市住房维修资金管理机构具体负责维修资金的归集、存储、核算、系统等日常管理工作。

区物业主管部门负责本辖区内维修资金的使用核准等管理工作。

街道办事处、镇（乡）人民政府负责对本辖区维修资金的使用、续筹等进行指导监督，并协助区住房城乡建设部门开展维修资金的相关工作。

设立市住房专项维修资金管理委员会，主要负责研究本市住房专项维修资金存储和使用监管重大事项等工作。

**第六条** 提高维修资金管理信息化水平，全市实行统一系统、统一标准、统一流程、全程网办。

## 第二章 维修资金的交存

**第七条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金。

第八条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，首期交存标准为：独栋别墅每平方米20元，未设电梯的房屋（含储藏室）每平方米60元，设有电梯的房屋（含储藏室）每平方米120元。

第九条 出售公有住房的，售房单位须按多层住宅不低于售房款20%、高层住宅不低于售房款30%的比例从售房款中一次性提取维修资金。

第十条 商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前，一次性足额交存首期维修资金。

截至竣工综合验收备案前尚未售出的房屋，由建设单位一次性足额交存首期维修资金。实行商品房预售资金监管的，应当由建设单位交纳的首期住宅专项维修资金，可从监管的商品房预售资金中划转。房屋售出后建设单位交存的维修资金可向业主收回。

第十一条 建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按有关规定交存维修资金，并督促业主交存。未按照本办法规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋，违规交付的，由建设单位交存。

第十二条 首期维修资金应直接交存至维修资金专户，任何单位和个人不得代收。

第十三条 业主交存的维修资金属于业主共有。

从公有住房售房款中提取的维修资金属于已售公有住房售房单位所有。

第十四条 市住房维修资金管理机构的应当在商业银行开立维修资金专户，资金专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，以及房屋账户的增值收益，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分账。

（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，以及出售公有住房划转的维修资金。商品住宅按照物业管理区域设总账。已售公有住房按幢设分账。一个楼幢内包含两个以上原公有住房售房单位的，按其物业范围设分账。

第十五条物业管理区域内的公共收益主要包括利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益及共用设施设备报废后的回收残值。

第十六条公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十七条 房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额 30%的，已售公有住房售房单位按幢提取的维修资金账户余额不足提取额 30%的，区物业主管部门应当向小区业主委员会或相关业主发出续交通知，相关业主接到通知后应当及时续交。

已成立业主大会的，续交工作由业主委员会根据业主决策组织实施。尚未成立业主大会的，由居民委员会在街道办事处、区物业主管部门指导监督下根据业主决策组织实施。

第十八条 商品住宅已出售但未建立维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补建，具体补建方案由业主大会决定，业主委员会根据业主决策组织实施。

已交付使用且已建立维修资金的物业管理区域内，尚未交存维修资金的业主须补交，补交手续由业主委员会负责督办。

公有住房售房单位尚未提取或未足额提取维修资金的，须按照出售公有住房时的有关政策规定补交。

### 第三章 维修资金的使用

第十九条 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。

第二十条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，涉及全体业主的维修项目，从公共账户中列支，公共账户资金不足的，由全体业主按照各自专有部分占建筑物总面积的比例从房屋账户列支；涉及部分业主的维修项目，从房屋账户列支，由相关业主按照各自专有部分占建筑物总面积的比例分摊。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造涉及尚未出售的住宅，开发建设单位或公有住房售房单位应当按照未出售住宅的建筑面积分摊维修、更新和改造费用。

第二十二条 业主维修资金分户账面余额不足支付分摊费用的，差额部分由该业主补足，未交存维修资金的，由业主直接支付。

第二十三条 商品住宅维修资金的使用由业主委员会或物业服务企业作为申请单位；

已售公有住房维修资金的使用由公有住房售房单位或业主委员会作为申请单位。

第二十四条 维修资金使用分为一般使用、计划使用和应急使用。

维修资金一般使用是指一次投票表决一个维修项目的使用方式；计划使用是指采取一次投票集中表决多个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

第二十五条 维修资金一般使用和计划使用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，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。业主表决可通过电子化方式进行，确保业主意愿的真实表达。

第二十六条 维修资金的一般使用，适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第二十七条 维修资金一般使用按以下程序办理：

（一）物业服务企业或业主委员会接到业主报修或发现问题后，会同居民委员会进行现场核实，编制维修和更新、改造方案，并在物业管理区域明显位置进行公示，公示期不少于 5 日；

(二) 维修方案经有利害关系的业主表决同意，并经居民委员会确认后，申请单位持有关资料向区物业主管部门申请维修资金使用备案；

(三) 经审核符合备案条件的，向申请单位指定账户拨付预算金额 50% 的首付款；

(四) 维修项目竣工验收合格后，应对工程决算进行审核，并经居民委员会确认；

(五) 申请单位持有关资料，向区物业主管部门申请维修项目尾款，经审核符合条件的，拨付维修项目余款；

(六) 申请单位将维修项目验收、决算等情况向相关业主进行公示。

**第二十八条 维修资金计划使用**，主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。可以一次表决不超过连续两年的维修资金使用计划。

**第二十九条 维修资金的应急使用**，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行的维修、更新和改造。

有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- (一) 物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- (二) 电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
- (三) 消防设施存在严重故障需立即维修的；
- (四) 建筑外立面装饰和公共构件脱落松动；
- (五) 玻璃幕墙炸裂；
- (六) 排水管道严重堵塞或爆裂；
- (七) 地下车库雨水倒灌；

(八) 道路路面塌陷；

(九) 其它可能造成人身安全事故或严重影响业主生活的紧急情况。

**第三十条** 维修资金应急使用申请按以下程序办理：

(一) 物业服务企业或业主委员会接到业主报修或发现问题后，会同居民委员会进行现场核实，编制维修、更新和改造方案并在明显位置向业主公示。

(二) 申请单位持有关资料报区物业主管部门备案后立即组织维修；

(三) 维修项目竣工验收合格后，应对工程决算进行审核，并经居民委员会确认；

(四) 申请单位持有关资料，向区物业主管部门申请维修项目决算款，经审核符合条件的，拨付维修项目余款；

(五) 申请单位将维修项目验收、决算等情况向相关业主进行公示，公示期不少于 5 日。

**第三十一条** 涉及特种设备或消防设施需要应急使用维修资金的，应当经相关主管部门或专业检验检测机构出具书面检测意见。

维修工程实施完毕，需经过相关主管部门或检测机构的复检。

**第三十二条** 维修组织单位应当选聘具有相应能力的单位进行工程施工，维修项目预算金额在 30 万元（含 30 万元）以上的，应当采取公开招标方式选择专业施工单位，并签订施工合同。

**第三十三条** 一般维修项目预算金额 3 万元（含 3 万元）以上、应急维修项目预算金额 1 万元（含 1 万元）以上，相

关业主或单位认为有必要审计的，应聘请第三方造价审计机构对预算和决算进行审计。

第三十四条 因维修和更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用可计入维修、更新、改造成本，从维修资金中列支。

第三十五条 因维修、更新、改造工程造成业主自用部位必要损坏的，应当给予修复，费用计入维修和更新、改造成本。

第三十六条 有条件的小区经业主表决同意后，可申请使用维修资金购买与电梯维修有关的保险。

第三十七条 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、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应由当事人承担的鉴定、修复费用；

（四）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已列入该特定房屋买卖合同的露台、庭院等部位的维修费用；

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

前款第（一）、（二）、（三）项规定情形，因发生争议等无法及时得到维修、更新和改造的，经相关业主表决同

意后，可以从维修资金中先行垫支。业主将相关费用收回的，应当及时补充维修资金。

#### 第四章 监督管理

第三十八条 市维修资金管理机构应当通过公开招投标或按照财政部门有关规定选定商业银行，开立维修资金管理专户，并把保值增值、服务高效作为选择专户银行的主要依据。

第三十九条 业主大会成立前或业主大会未决定实行业主自主管理的，维修资金由市维修资金管理机构统一账户管理。

第四十条 业主大会成立后，业主委员会可在当地街道办事处监督下召开业主大会，按照下列程序和相关规定，讨论决定是否授权业主委员会负责本物业管理区域内业主交存的维修资金的日常管理工作：

（一）在街道办事处指导下拟定维修资金管理、会计核算等制度，明确拟委托的账目管理单位、管理人员、管理经费来源；

（二）公示维修资金管理制度、会计核算制度、管理经费来源等事项；

（三）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四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

未按规定交存维修资金的业主，须补交后方可参与表决。

**第四十一条** 经业主大会讨论决定，授权业主委员会负责维修资金日常管理的，业主委员会按下列程序申请移交维修资金：

(一)持业主大会决议，在我市维修资金专户银行选择一家开立业主大会维修资金专户。

(二)与开户银行、街道办事处签订发生业主委员会相关责任人无法履行职责时，同意由街道办事处组织代修并从维修资金中支付相应费用的授权协议书。

(三)持维修资金移交申请、业主大会决议、授权协议书街道办事处关于业主大会会议召开及表决情况的监督证明、维修资金管理方案、开户手续等资料到市维修资金服务机构办理业主大会维修资金专户备案和资金移交手续。

市维修资金服务机构在收到维修资金移交申请等资料之日起 30 日内通知业主大会维修资金专户开户银行，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维修资金专户，同时将有关明细账目移交业主委员会。

**第四十二条** 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

**第四十三条** 维修资金应当建立公示和查询制度，通过网站、微信公众号、手机 APP 等方式，实现业主对个人分户账中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，接受社会投诉监督。

第四十四条 市维修资金管理机构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定期存款、大额存单、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值。

第四十五条 维修资金增值收益应当定期分配，当年交存和使用部分的收益按同期银行活期利率计算，其余部分按当年实际收益率计算。

第四十六条 房屋所有权转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十七条 房屋灭失的，业主交纳的维修资金结余部分按照房屋产权关系返还相应业主；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。

第四十八条 维修资金的财务管理和会计核算，应当执行国家和省财政部门有关规定。市财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计执行情况的监督。

第四十九条 市维修资金管理机构应按照规定定期对维修资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并以法接受审计部门的审计监督。

第五十条 收取维修资金，应当出具省财政部门统一监制的山东省财政票据（电子）。

第五十一条 由业主大会自行管理维修资金的，区物业主管部门、街道办事处、镇（乡）人民政府应当加强对划转后维修资金管理、使用的指导和监督。

第五十二条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人，或因业主未按照规定补交、续交维修资金，导致延误维修时

机，给相关业主造成损失的，应当依法补偿相关业主损失，并承担法律责任。

**第五十三条** 相关业主因房屋维修提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

## 第六章 附则

**第五十四条** 在住宅物业管理区域内，单独依法登记权属的车库（包括专用车库和共用车库内的车位）等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立维修资金制度。

**第五十五条** 未成立业主委员会的住宅小区，由居民委员会代行本办法规定的业主委员会的职责。

**第五十六条** 住宅小区内配建的保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

**第五十七条** 商河县、平阳县维修资金管理，可参照本办法执行。

**第五十八条** 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。2010 年 5 月 31 日印发的《济南市人民政府办公厅关于印发济南市住宅专项维修资金管理的通知》（济政办发〔2010〕65 号）同时废止