

威海市人民政府
关于印发《威海市区住宅专项维修资金管理
办法》的通知

威政发〔2010〕21号

各市、区人民政府，高技术产业开发区、经济技术开发区、
工业新区管委会，市政府各部门、单位：

《威海市区住宅专项维修资金管理办法》已经市政府同
意，现印发给你们，请认真遵照执行。

威海市人民政府
2010年4月29日

威海市区住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强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，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）及《山东省住宅专项维修资金管理办法》，结合我市实际，制定本办法。

第二条 威海市区（包括环翠区、高技术产业开发区、经济技术开发区、工业新区，下同）的商品住宅（含经济适用住房、拆迁安置房屋等）专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金，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和更新、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、防雷、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 住宅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 市住房保障房产管理部门具体负责商品住宅专项维修资金的归集、交存和使用，保证资金安全、使用便利。

市财政部门按照职责负责指导和监督住宅专项维修资金财务管理等方面的工作。

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住宅专项维修资金：

（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住宅专项维修资金。首期住宅专项维修资金交存标准为，七层（含七层）以下的单幢物业（含单独依法登记权属的专用车库和专用车库内的车位）每平方米建筑面积 70 元，八层（含八层）以上的单幢物业每平方米建筑

面积 110 元。

市住房保障房产管理部门和市财政部门应当根据我市实际情况，对首期交存的住宅专项维修资金标准适时调整。

第八条 按照《威海市城市住宅小区物业管理暂行办法》（威政发〔1997〕52号）规定收取的房屋共用部位、共用设施维修资金，原管理单位应当自本办法施行之日起 90 日内将结余部分移交市住房保障房产管理部门管理。

第九条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

第十条 业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由市住房保障房产管理部门代管。

市住房保障房产管理部门和市财政部门应当通过招标投标方式委托所在地商业银行作为市区住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，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。

第十一条 新开发建设的商品住宅，期房在办理商品房预售合同备案前、现房在办理产权登记前，买受人应当向市住房保障房产管理部门交存首期住宅专项维修资金。未按照本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，市住房保障房产管理部门不予受理产权登记申请。

开发建设单位与买受人订立商品房买卖合同时，应当约定首期住宅专项维修资金交存事项。

第十二条 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付买受人。

第十三条 收取住宅专项维修资金的单位应当出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十四条 业主大会成立后，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可以向市住房保障房产管理部门申请划转相关住宅专项维修资金。业主大会应当委托市住房保障房产管理部门和市财政部门共同确定的所在地商业银行作为本物业管理区域内住宅专项维修资金专户管理银行。经审核符合条件的，市住房保障房产管理部门 30 日内将物业管理区域内业主交存的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的住宅专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十五条 住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

市住房保障房产管理部门和市财政部门应当对业主大会开立的住宅专项维修资金账户实施监管。

第十六条 业主分户账面住宅专项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。业主拒不履行续交义务的，业主委员会可通过法律途径解决。

尚未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市住房保障房产管理部门会同市财政部门制定。

第三章 使用

第十七条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅公用部位、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。

第十八条 住宅专项维修资金的使用，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，由相关业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

专属一个单元业主的共用部位、共用设施设备，维修费用由该单元业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊；专属一个楼层的共用部位、共用设施设备，维修费用由该楼层业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

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、非住宅的，开发建设单位应当按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十一条 业主大会成立前，需要使用住宅专项维修资金的，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。提出的使用建议应当在所涉及业主的公共活动区域予以公示。

(二) 住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上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向市住房保障房产管理部门提出申请，经审核符合条件的，按工程进度定向分期划转住宅专项维修资金。

(五) 工程竣工验收合格后，物业服务企业或者相关业主到市住房保障房产管理部门办理住宅专项维修资金结算手续。

第二十二条 业主大会成立后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一) 物业服务企业提出使用方案，业主委员会在物业区域内公示使用方案，并组织业主大会表决通过。

(二) 物业服务企业或者经业主大会同意的专业维修单位，向业主委员会提出列支住宅专项维修资金计划，经业主委员会依据使用方案审核同意，由市住房保障房产管理部门监管使用：

1.住宅专项维修资金未划转业主大会管理的，由市住房保障房产管理部门按工程进度定向分期划转住宅专项维修资金。

2.住宅专项维修资金划转业主大会管理的，由市住房保障房产管理部门依照业主委员会的申请通知专户管理银行定向分期划转住宅专项维修资金。

（三）工程竣工验收合格后，业主委员会或者业主委员会委托的物业服务企业到市住房保障房产管理部门办理住宅专项维修资金结算手续。

第二十三条 发生危及房屋安全等紧急情况，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，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

（一）尚未成立业主大会的，按照本办法第二十一条第（四）项、第（五）项的规定办理；

（二）成立业主大会的，按照本办法第二十二条第（二）项、第（三）项的规定办理。

发生前款情况后，未按照规定实施维修和更新、改造的，市住房保障房产管理部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

第二十四条 下列费用不得从住宅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）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（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。

第二十五条 在保证住宅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住宅专项维修资金用于购买国

债。

利用住宅专项维修资金购买国债，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。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；尚未成立业主大会的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

禁止利用住宅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。

第二十六条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- （一）住宅专项维修资金的存储利息；
- （二）利用住宅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，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

第二十七条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十八条 因城市房屋拆迁改造、不可抗力等原因致使房屋灭失的，业主可持房屋灭失证明材料向市住房保障房产管理部门申请提取分户账中结余的资金。

第二十九条 市住房保障房产管理部门或者业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向全体业主公布下列住宅专项维修资金的账目内容：

（一）住宅专项维修资金的交存、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）业主分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

住宅专项维修资金应当建立查询制度，接受业主对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十条 住宅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。

第三十一条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行财政部门的有关规定。

市财政部门应当加强对住宅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。

第三十二条 住宅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。

第三十三条 住宅专项维修资金使用后，市住房保障房产管理部门、业主委员会、物业服务企业应当将住宅专项维修资金使用的相关资料立卷存档。

第五章 法律责任

第三十四条 开发建设单位违反本办法第十二条规定将房屋交付买受人的，由市住房保障房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十条规定分摊维修和更新、改造费用的，由市住房保障房产管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第三十五条 违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由市住房保障房产管理部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

住房保障房产管理部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府住房保障房产管理部门追回挪用的住宅专项

维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 住房保障房产管理部门违反本办法第二十五条规定的，由上一级人民政府住房保障房产管理部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

财政部门违反本办法第二十五条规定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会违反本办法第二十五条规定的，由市住房保障房产管理部门责令改正。

第三十七条 对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》、《山东省财政票据管理办法》的有关规定，严肃处理，并追究法律责任。

第三十八条 市住房保障房产管理部门、市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

第三十九条 本办法施行前已出售商品住宅的专项维修资金，由业主委员会统一归集交存；尚未成立业主大会的，以幢为单位统一归集交存，由市住房保障房产管理部门按照本办法规定管理使用。交存数额按照本办法第七条的规定执行。

本办法施行前从公有住房售房款中提取并交存的住宅专项维修资金，按照原有模式管理。

第四十条 用于销售的新建独立非住宅物业，参照本办法规定建立专项维修资金制度。

第四十一条 本办法自 2010 年 5 月 1 日起施行。

（根据威政发〔2019〕10号《威海市人民政府关于公布市政府规章和规范性文件清理结果的决定》，该文件属于决定保留的市政府规范性文件，已重新登记编号，有效期至2024年11月30日。）