

WHCR-2024-0010002

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〔2024〕8号

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，市政府各部门、单位：

现将《威海市区住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

威海市人民政府

2024年6月5日

（此件公开发布）

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，维护住宅专项维修资金所有者合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规、规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法下列名词含义：

（一）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、更新和改造的资金；

（二）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；

（三）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。

第三条 市区（含环翠区、高区、经区、临港区，下同）范

围内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。文登区的住宅专项维修资金管理办法,由其自行制定。

第四条 住宅专项维修资金坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

第五条 市物业主管部门会同市财政部门负责住宅专项维修资金的指导和监督工作。

市政府确定的维修资金管理机构具体负责市区范围内住宅专项维修资金交存、使用和管理工作。

各区(含环翠区、高区、经区、临港区,下同)物业主管部门按照法定职责,负责本区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作;可根据上级物业主管部门授权,具体负责本区域内住宅专项维修资金的交存、使用和管理工作。

民政、自然资源和规划、审计、市场监管、国防动员、人民银行等部门、单位按照各自职责,做好住宅专项维修资金监管相关工作。

街道办事处、镇人民政府按照法定职责,监督业主大会、业主委员会依法履行住宅专项维修资金筹集和使用职能,调解处理住宅专项维修资金管理中的矛盾纠纷。

社区居民委员会负责协助街道办事处、镇人民政府开展社区管理、社区服务中与住宅专项维修资金管理相关的工作,指导、监督业主大会和业主委员会依法开展住宅专项维修资金筹集和

使用工作。

第二章 交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法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（含单独依法登记权属的专用车库和专用车库内的车位），或住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

第七条 2010年7月1日（含）后办理产权登记的商品住宅，首期住宅专项维修资金交存标准为：地上总层数低于7层（含）的多层物业每平方米建筑面积70元，地上总层数8层（含）以上的高层、小高层物业每平方米建筑面积110元，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。

2010年7月1日前已办理产权登记，尚未归集住宅专项维修资金的商品住宅，由业主委员会、物业服务人以幢为单位组织交存。交存标准为：地上总层数低于7层（含）的多层物业每平方米建筑面积30元，地上总层数8层（含）以上的高层、小高层物业每平方米建筑面积50元，单独依法登记权属的专用车库

和共用车库内的车位每平方米建筑面积 30 元。

第八条 已售公有住房，业主尚未交存住宅专项维修资金的，首期住宅专项维修资金交存标准为每平方米建筑面积 15 元。市级已售公有住房业主向市物业主管部门交存，区级已售公有住房业主向房屋所在区级物业主管部门交存。

第九条 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。

第十条 购买新开发建设的商品住宅，期房在商品房预售合同备案前、现房在交付前，买受人应当一次性足额交存首期住宅专项维修资金。

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。

第十一条 截至竣工交付尚未售出的住宅，由开发建设单位交存首期住宅专项维修资金。实行商品房预售资金监管的，开发建设单位应当交存的住宅专项维修资金可从监管的预售资金中划转。

第十二条 物业主管部门和财政部门应当通过招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。

第十三条 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，物业主管部门应当向小区业主委员会、物业服务人或相关业主发出续交通知，相关业主应当及时续交。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。业主委员会应当及时组织召开业主大会共同制定维修资金续交方案并组织续交，物业服务人应当予以配合。

尚未成立业主大会的，续交标准按照原首期住宅专项维修资金交存标准确定，续交后业主分户账面资金余额不低于首期住宅专项维修资金。

第十四条 房屋转让时，该房屋账户中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第十五条 收取住宅专项维修资金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。

第三章 使用

第十六条 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。

第十七条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊，业主大会有的约定的，从其约定；没有约定或约定不明确的，由相关业主按各自拥有物业建筑面积比例分摊。

鼓励小区业主大会在街道办事处、镇人民政府和社区居民委

员会指导下，制定符合本小区实际的住宅专项维修资金使用分摊规则，并写入小区管理规约。

第十八条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足以支付分摊费用的，差额部分由该业主补足。

第十九条 住宅专项维修资金的使用方式分为计划使用、一般使用、应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式，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的共用部位、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2年的住宅专项维修资金年度使用计划。

一般使用是指采取一次投票表决1个维修项目的使用方式，适用于涉及全体或部分业主的、临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

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，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十条 通过计划使用和一般使用方式使用建筑物及其附属设施的住宅专项维修资金，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，应当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。

业主表决可以采用书面征求意见、集体讨论形式进行，也可

以通过物业主管部门建立的电子投票系统线上进行。

第二十一条 住宅专项维修资金计划使用，按下列规定办理：

（一）业主委员会根据共用部位、共用设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制住宅专项维修资金年度使用计划，向相关业主进行公示；

（二）年度使用计划经业主大会决定或经有利害关系的业主表决同意后，报物业主管部门审核备案；

（三）业主委员会根据年度使用计划，组织开展工程施工、验收、造价决算等工作；

（四）工程竣工验收合格后，业主委员会向物业主管部门申请办理住宅专项维修资金结算手续。

上述事项委托物业服务人实施的，应由业主委员会和物业服务人签订委托协议书后执行。

第二十二条 住宅专项维修资金一般使用，按下列规定办理：

（一）物业服务人接到业主报修通知或发现问题后，应及时进行现场核实，编制住宅专项维修资金使用方案，向相关业主进行公示；

（二）使用方案经有利害关系的业主表决同意后，报物业主管部门审核备案；

（三）物业服务人组织开展工程施工、验收、造价决算等工

作；

（四）工程竣工验收合格后，物业服务人向物业主管部门申请办理住宅专项维修资金结算手续。

第二十三条 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屋面、外墙防水严重损坏的；
- （二）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
- （三）消防设施突发严重故障需立即维修的；
- （四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动的；
- （五）玻璃幕墙炸裂的；
- （六）排水管道严重堵塞或爆裂的；
- （七）地下车库雨水倒灌的；
- （八）路面破损影响人车安全的；
- （九）其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十四条 住宅专项维修资金应急使用，按下列规定办理：

（一）出现需应急维修情形时，物业服务人应将有关情况报告业主委员会，共同进行现场查验，确认属于本办法第二十三条所列情形的，应立即采取紧急处置措施，启动应急使用程序，同时报告物业主管部门。

（二）维修组织单位或个人组织开展工程施工、验收、造价决算、告知业主等工作后，物业主管部门将所需维修费用划转有关单位账户。

(三) 应急维修费用拨付后, 维修组织单位或个人应当在维修项目所在区域显著位置公示现场查验报告、维修更新改造方案、分摊清册、工程验收、工程决算, 以及其他需要向业主重点说明的资料, 公示期不少于 5 日。

第二十五条 电梯等特种设备发生故障需要进行重大维修、更新或改造时, 维修组织单位应当提供相关单位出具的整改通知书或具有资质的检验检测机构出具的评估报告。竣工后, 应当提供相关单位或机构出具的验收合格证明。

第二十六条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

(一) 依法应当由开发建设单位或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) 依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、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) 规划上专属于特定房屋, 且开发建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用;

(四) 因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用;

(五) 根据物业服务合同约定, 应当由物业服务人承担的维修和养护费用。

第二十七条 相关业主对住宅专项维修资金使用事宜提出

异议的，由异议人与维修组织单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第二十八条 因维修、更新和改造工程产生的设计、鉴定、造价咨询、监理、招标等费用，计入维修、更新和改造成本。

第二十九条 维修组织单位应当选聘具有相应能力的单位施工，可以根据合同约定，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

对预算金额 30 万元（含）以上的维修项目，鼓励维修组织单位采取公开招标、竞争性磋商等方式，择优选择施工单位。

第三十条 维修组织单位应当留存申请使用住宅专项维修资金的相关资料，供小区业主查询。

维修组织单位应当对申请使用资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或提供虚假资料。

维修组织单位在申请使用住宅专项维修资金过程中，应当做好业主信息保护工作，未经业主本人同意，不得向他人提供业主信息。

第四章 监督管理

第三十一条 住宅专项维修资金增值收益应当定期分配至业主分户账，其中当年交存部分的收益按同期银行活期利率计算，其余部分的年化收益按不低于同期银行一年期定期存款基准

利率计算。

第三十二条 住宅专项维修资金集中存储取得的增值收益按本办法规定分配给业主后的部分，作为住宅专项统筹维修资金。

住宅专项统筹维修资金主要用于物业管理区域内受益人为全体业主或无法界定受益人时，住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造以及购买共用部位、共用设施设备保险等相关费用，物业主管部门应当根据业主委员会或有关业主的申请安排使用。必要时，经物业主管部门同意，也可以根据管理实际统筹安排使用。

物业主管部门可以根据管理需要，通过公开招标方式，统一选聘工程咨询机构，用于维修资金使用中的工程咨询管理工作，相关费用从住宅专项统筹维修资金中列支。

第三十三条 对售后公有住房住宅专项维修资金，由各区财政部门管理的，应当在完成核对后，按规定划转所在区物业主管部门管理。

第三十四条 物业主管部门应按照有关规定，定期对住宅专项维修资金归集、使用、管理情况开展审计，公开审计结果，并依法接受审计部门审计监督。

第三十五条 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。

第三十六条 住宅专项维修资金的专户管理银行应当履行协议规定的义务，定期向物业主管部门报送与住宅专项维修资金存储相关的经营状况、利率变化等信息。

物业主管部门会同人民银行等部门建立信息共享机制，确保资金安全。

第三十七条 物业主管部门应加强住宅专项维修资金管理信息系统建设，逐步实现资金交存、使用表决、公示查询信息化与网络化，提高维修资金管理效率。

第三十八条 鼓励开发建设单位或业主大会将业主依法交存住宅专项维修资金写入住宅小区《临时管理规约》或《管理规约》。

恶意骗取、套用住宅专项维修资金的单位和个人，或因业主未按规定交存住宅专项维修资金，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。

第五章 附 则

第三十九条 鼓励各区对补交和续交住宅专项维修资金的业主进行补贴，补贴标准由各区自行决定，补贴金额计入小区住宅专项统筹维修资金账户。

第四十条 对住宅小区内政府配建的幼儿园、居委会、社区

养老设施、治安联防设施、文化活动站等公共服务设施，登记在企业名下的，由企业依法交存住宅专项维修资金；登记在政府部门名下的，住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造费用由政府部门依法分摊。

第四十一条 保障性住房、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、用于销售的非单一业主的商务办公用房等非住宅物业，参照本办法执行。

第四十二条 结合民用建筑修建的防空地下室，平时由投资者使用管理、收益归投资者所有的，参照本办法执行。

第四十三条 未聘用物业服务人或物业服务人不履行本办法规定职责的，由业主委员会履行相应职责。

没有成立业主委员会的，由物业所在地社区居民委员会代行职责。

第四十四条 本办法自 2024 年 8 月 1 日起施行。2010 年 4 月 29 日市政府印发的《威海市区住宅专项维修资金管理办法》（威政发〔2010〕21 号）自本办法施行之日起废止。