

雄安新区住宅专项维修资金管理办法（试行）

（2021年3月25日发布 自2021年3月25日起施行）

第一章 总 则

第一条 为了加强雄安新区住宅专项维修资金（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用和维修，维护维修资金所有者的合法权益，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、财政部第165号令）和《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》等法律、法规、规章的规定，结合雄安新区实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于雄安新区城镇规划区域内各类住宅（含商品住宅、征迁安置住房、共有产权住房、租赁住房等）、住宅小区内的非住宅、住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅、售后公有住房住宅维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称维修资金，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。

本办法所称住宅共用设施设备，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 新区住建主管部门会同同级财政主管部门负责新区规划区域内维修资金的指导和监督工作。新区住房管理机构负责全区住宅专项维修资金统筹管理工作，通过招投标方式确定一家维修资金的专户银行（以下简称专户银行），开立维修资金监管专户，建立维修资金管理系统，对维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统筹管理。新区托管三县住建部门负责辖区内住宅专项维修资金的具体监督管理工作，并接受新区住房管理机构的业务指导。

第六条 新区各级住建部门应加强维修资金管理信息系统建设，逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化

与网络化，建立统一的数字化维修资金管理系统，提高维修资金管理效率。

第二章 交 存

第七条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金：

（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。

前款所列物业属于出售公有住房的维修资金，售房单位应当在完成核对后，由财政主管部门或者其他管理部门划转到当地住建部门进行统一管理。

第八条 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维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%。首期交存住宅专项维修资金数额的具体标准为：

（一）多层住宅（七层及七层以下）：

不配备电梯的每平方米建筑面积 80 元；

配备电梯的每平方米建筑面积 100 元。

(二) 高层住宅：每平方米建筑面积 130 元。

(三) 非住宅：每平方米建筑面积 130 元。

(四) 出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为其拥有的物业成本价的 2%。售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取维修资金。

(五) 征收(拆迁)安置住房参照商品房住宅专项维修资金交存标准执行。

(六) 共有产权住房购房人参照商品房住宅专项维修资金交存标准全额缴纳住宅专项维修资金。共有产权购房人退回所购住房的，由售房单位按照购房人交纳维修资金数额退回相应维修资金，并在再次销售共有产权住房时按照相同额度向购房人收取。

(七) 租赁住房产权人、与租赁住房相连的非租赁住房的买受人，参照商品房住宅专项维修资金交存标准足额缴纳首期住宅专项维修资金至专项维修资金专户，实行“收支两条线”管理。

(八) 2017 年 4 月 1 日前已交存住宅专项维修资金或由开发建设单位代收的住宅专项维修资金的或已交房入住未缴住宅专项维修资金的，交存和补缴标准不做调整，按原政策执行。

新区住房管理机构应当根据新区住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况,适时调整每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额。

第九条 业主交存的维修资金属于业主所有;从公有住房售房款中提取的维修资金属于售房单位所有。

第十条 业主大会成立前,各类住宅业主、非住宅业主、已售公有住房交存的维修资金,由新区住房管理机构代管。

开立维修资金专户,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 各类住宅的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期维修资金存入维修资金专户。截至竣工交付尚未售出的住宅,由开发建设单位交存首期维修资金。实行商品房预售资金监管的,开发建设单位应当缴纳的维修资金可从监管的预售资金中划转。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。非公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内,将提取的维修资金存入非公有住房住宅专项维修资金专户。

第十二条 未按本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。业主未按照本办法规定交存首期维修资金的，不动产登记机构不得办理不动产登记。

第十三条 收取维修资金，应当出具由河北省财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十四条 业主大会成立后，业主大会决定将维修资金移交新区住房管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业存入维修资金专户。业主大会决定自行管理的，应当按照下列规定划转业主交存的维修资金：

（一）业主大会应当委托所在地一家银行作为本物业管理区域内维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。

开立维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。

（二）业主大会向新区住房管理机构发出书面申请，申请应当附具有关划转维修资金的决定、维修资金管理方案等有关证明、材料。

（三）新区住房管理机构应当在收到申请之日起 30 日内，通知专户管理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开立的维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

业主大会既未决定将维修金移交新区住房管理机构统一管理，又未决定由业主大会自行管理的，应当将维修资金移交新区住房管理机构统一管理。

第十五条 维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立维修资金管理制度。业主大会开立的维修资金账户，应当接受所在地住建部门的监督。

第十六条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。已购公有住房专项维修资金本金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时由房屋产权人续交。

成立业主大会的，续交的具体方案由业主委员会根据实际情况拟定，提交业主大会讨论通过后组织实施。

未成立业主大会的，续交后的维修资金分户账面余额不得低于首期交存数额。

第十七条 各类住宅已出售但未交存维修资金的，应当补交。出售公有住房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按照规定补交。业主委员会有向业主催交维修资金的义务。

第三章 使 用

第十八条 维修资金应当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，不得挪作他用。

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和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）各类住宅之间或者各类住宅与非住宅之间共用部位、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分摊。专属一个单元业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该单元全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属一个楼层业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该楼层全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，涉及多个楼幢的，由各楼幢按照建筑面积的比例分摊。每个楼幢的费用，按照该楼幢全体业主交存的维修资金

总额与公有住房售房单位交存的维修资金总额的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与各类住宅或者非住宅之间共用部位、

共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积的比例分摊；其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存的维修资金的比例分摊。

第二十一条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的各类住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出各类住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条 维修资金划转业主大会管理前，需要使用维修资金的，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（建议内容包括：房屋坐落、维修项目概况、维修理由、工程造价、涉及业主户数等）；

（二）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；使用建议也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过；

（三）物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案，并将实施使用方案报所在地住建部门、新区住房管理机构。物业服务

企业或者相关业主组织应当按照规定通过招标等方式，选聘具有相应能力的单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作。

（四）所在地住建部门和新区住房管理机构审核同意后，向维修资金专户管理银行发出划转维修资金的通知；

（五）维修专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

（六）工程造价 10 万元（含）以上的，应提交结算审核报告。

第二十三条 维修资金划转业主大会管理后，需要使用维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用维修资金的情况的处置办法等；

（二）业主大会依法通过使用方案；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业持有关材料向业主委员会提出列支维修资金；

（五）业主委员会依据维修资金使用方案审核列支维修资金

申请，同意后并报所在地住建部门备案；使用公有住房维修资金的，经所在地住建部门审核同意；所在地住建部门发现不符合有关法律、法规、规章规定和使用方案的，应当责令改正；

（六）业主委员会向专户银行发出划转维修资金的通知；使用售后公有住房维修资金的，公有住房管理部门向所在地住建部门发出支付维修资金的通知；

（七）业主大会专户银行将所需维修资金划转至维修单位。

（八）工程造价 10 万元（含）以上的，应提交结算审核报告。

第二十四条 有下列情形之一的，可以启动紧急维修程序：

- （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严重脱落松动；
- （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）其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十五条 发生紧急情况，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，按照以下规定列支维修资金：

（一）维修资金划转业主大会管理前，按照下列程序办理：

1. 物业服务企业或者相关业主持房屋安全或设施设备鉴定机构出具的证明等有关材料，向所在地住建部门和新区住房管理机构申请列支；

2. 所在地住建部门和新区住房管理机构收到申请后 3 个工作日内完成审核，审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知；不同意的，向申请人书面说明理由；

3. 专户管理银行在收到划转维修资金的通知后 3 个工作日内将所需维修资金划转至维修单位；

4. 维修完毕后，应当依法履行有关程序或在相关范围内公告。

（二）维修资金划转业主大会管理后，按照以下程序办理：

1. 物业服务企业或者相关业主持房屋安全或设施设备鉴定机构出具的证明等有关材料向业主委员会提出列支；其中，动用公有住房维修资金的，向公有住房管理部门申请列支；

2. 业主委员会依据维修资金使用方案审核列支维修资金申请，同意后报所在地住建部门备案；动用公有住房维修资金的，

经公有住房管理部门审核同意；所在地住建部门或者公有住房管理部门发现不符合法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

3. 业主委员会、公有住房维修资金管理部门持所在地住建部门备案证明向专户管理银行发出划转维修资金的通知；

4. 专户管理银行在收到划转维修资金的通知后 3 个工作日内将所需维修资金划转至维修单位。

第二十六条 应急维修工程费用拨付后，维修组织单位或个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于 5 天的公示。

（一）维修、更新、改造方案；

（二）工程决算报告；

（三）工程验收合格证明；

（四）涉及户数和清册、分摊方案；

（五）所在地住建部门和新区住房管理机构认为按照规定应该公示的其他材料。

第二十七条 相关业主在公示中提出异议的，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。

第二十八条 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购买国债。

利用维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；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业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政主管部门同意。

第二十九条 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

- （一）维修资金的存储利息；
- （二）利用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

第三十条 经业主大会决议，业主自行管理维修资金的，业主委员会应当具备相应条件并向所在地住建部门和新区住房管理机构提交以下材料：

- （一）维修资金自行管理申请表；
- （二）业主大会同意自行管理维修资金的表决结果；

(三) 维修资金管理方案;

(四) 业主管理规约;

(五) 所在地住建部门和新区住房管理机构认为必要的其他材料。

第三十一条 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。

第三十二条 房屋灭失的, 按照以下规定返还住宅专项维修资金:

(一) 房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主;

(二) 售房单位交存的住宅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。

第三十三条 新区住房管理机构在维修资金划转业主大会前的代管期间与业主委员会在维修资金划转业主大会后的自主管理期间, 应当每年与专户管理银行至少核对一次维修资金账目。

第三十四条 新区住房管理机构或业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目, 并向业主公布下列情

况:

(一) 维修资金交存、使用、增值收益和结存的情况;

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三) 业主、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

(四) 其他有关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。

第三十五条 维修资金应当建立公示和查询制度, 业主、公有住房售房单位对其分户账中维修资金交存、使用、增值收益、账面余额及发生列支的项目、费用和分摊情况, 可以随时查询。

第三十六条 选择专户银行时, 应当把资金保值增值、管理高效等指标作为选择专户银行的依据。

第三十七条 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。

第三十八条 禁止利用维修资金从事国债回购、委托理财业务或者用于质押、抵押等担保行为。

第三十九条 维修资金在划转业主大会前代管期间的管理和使用, 应当依法接受审计部门的审计监督。维修资金在划转业主大会管理后, 经业主大会投票三分之二通过, 业主委员会可以聘

请专业机构对维修资金的管理和使用进行审计和监督，审计监督费用可从维修资金中列支。

第四十条 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。新区各级财政主管部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十一条 收取维修资金，应当出具河北省财政部门统一监制的财政票据（电子）。维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照新区各级财政主管部门的有关规定执行，并接受新区各级财政主管部门的监督检查。

第四十二条 新区各级住建主管部门、财政主管部门及其工作人员，公有住房出售单位，开发建设单位，物业服务企业或业主大会违反实施细则有关规定，按《住宅专项维修资金管理办法》规定予以处理。

第四十三条 新区各级住建主管部门会同同级财政主管部门加强维修资金归集、使用、增值等工作的监督管理，定期组织维修资金管理自查、互查、抽查等检查活动。

第五章 附 则

第四十四条 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。

第四十五条 本办法由雄安新区管委会负责解释。

第四十六条 本办法自印发之日起实施。