

YTCR-2023-0020007

烟台市人民政府办公室文件

烟政办发〔2023〕32号

烟台市人民政府办公室 关于印发烟台市住宅专项维修资金 管理办法的通知

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

《烟台市住宅专项维修资金管理办法》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

烟台市人民政府办公室

2023年12月29日

（此件公开发布）

烟台市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（以下简称维修资金）的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《山东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《山东省住宅专项维修资金管理办法》等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的商品住宅、售后公有住房（含毗临建筑）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、无障碍设施、楼宇对讲、单元门、绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、雨水污水管道、非经营性停车场所、非专业经营单位管

理的供水、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、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统一管理，坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督原则。

第五条 市住房城乡建设部门会同市财政部门负责全市行政区域内维修资金的指导和监督工作。区市物业主管部门会同同级财政部门负责本辖区内维修资金的指导和监督工作。

市住房保障和房产交易中心具体负责芝罘区、福山区、莱山区、牟平区、黄渤海新区、高新区维修资金专户的存储、支付、管理等工作。其他区市的物业主管部门具体负责本辖区内维修资金专户的存储、支付、管理等工作。

区市物业主管部门具体负责本辖区内维修资金的交存、使用等相关业务的受理、审批、存档等管理工作。

街道办事处（镇政府）可以根据物业主管部门委托，办理维修资金交存、使用等相关业务。居民委员会协助街道办事处（镇政府）做好相关工作。

第六条 出售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由财政部门划转到当地物业主管部门进行统一管理。

第七条 物业主管部门应当加强维修资金管理信息系统建设，实现维修资金交存办理、使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化，提高维修资金管理效率。

第二章 交 存

第八条 住宅、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业主,应当按照本办法规定交存维修资金。

住宅与非住宅有共用基础的,若住宅位于非住宅上方,住宅与非住宅按整体楼层数确定相应交存标准;住宅与非住宅不存在共用基础、以共墙形式相连的,住宅与非住宅按各自楼层数确定相应交存标准。

第九条 商品住宅、非住宅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:不带电梯的楼层数为七层及以下房屋 58 元/平方米;带电梯的楼层数为十二层及以下房屋 66 元/平方米;楼层数为十二层(不含)以上房屋 118 元/平方米。

出售公有住房的,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;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房改成本价的 2%。

第十条 建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按本办法规定交存维修资金,并督促业主交存。业主应当在办理商品房网签合同备案前,将首期维修资金直接足额交存至维修资金专户。业主未按照本办法规定交存首期维修资金的,建设单位不得向其交付房屋。

截至竣工验收尚未售出的住宅,由建设单位交存首期维修资

金。实行商品房预售资金监管的，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。

第十一条 商品住宅业主交存维修资金一般按以下程序办理：

（一）登录物业主管部门维修资金交存服务系统自主交存或到辖区物业主管部门维修资金业务窗口或维修资金专户银行柜台交存；

（二）获取省财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十二条 物业主管部门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，按房屋户门号设分户账。未划定物业管理区域的，以幢为单位设总账，按房屋户门号设分户账。

（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。按物业管理区域设总账，按幢设分户账。公共账户的维修资金属于全体业主共有。

第十三条 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。

公共收益扣除合理成本后，属于业主共有。公共收益应当主要用于补充维修资金，其交存比例不应低于公共收益总金额的 60%。

第十四条 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。

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；业主未交存或者未足额交存的，应当按规定补交。

第十五条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额的30%时，相关业主应当及时续交。区市物业主管部门应当向相关业主、业主委员会或居民委员会发出续交通知，由业主委员会或居民委员会督促业主续交。

（一）成立业主大会的，由业主委员会协调相关业主组织实施；

（二）未成立业主大会的，由居民委员会协调相关业主组织实施。

第十六条 业主补交、续交维修资金，应当直接交存至维修资金专户。物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金的收取、交存等工作。

第三章 使用

第十七条 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、更新和改造，不得挪作他用。有条件的小区可申请使用维修资金购买与电梯维修、更新和改造有关的保险。

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原则。

第十八条 维修资金的使用分为一般使用和应急使用。

一般使用是指采取传统方法投票表决一个或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。

第十九条 维修资金使用必须符合以下条件：

（一）维修资金账面金额低于首期交存金额的 30%时，续交后方可使用；

（二）一般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的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二十条 维修资金的一般使用，按照以下程序办理：

（一）申请人根据房屋需维修、更新和改造的情况，向物业主管部门或街道办事处（镇政府）提出申请，由物业主管部门或街道办事处（镇政府）进行勘察。对符合使用条件的，形成书面现场勘察记录，并告知申请人正式启动一般使用程序；

（二）申请人根据业主、业主委员会的意见及勘察结果，提出维修、更新和改造计划建议，制定实施方案、维修工程预算书，向维修资金列支范围内专有部分面积的业主征求意见和进行表决，并对结果进行公示，公示时间不少于 5 天；

（三）公示期间，物业主管部门应现场查验公示情况并形成书面记录。公示期满无异议的，申请人向物业主管部门报备，并组织实施维修、更新和改造方案；

（四）维修工程竣工后，由申请人根据工程具体情况负责组织相关人员到现场进行工程认定，对维修工程的真实性及是否与维修计划相一致进行审核确认并出具相关验收材料，所在地街道办事处（镇政府）应参与验收并对验收材料进行签章确认。申请人应当将维修工程竣工决算书、维修费用分摊明细表在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不少于5天；

（五）维修工程竣工经公示无异议后，申请人到物业主管部门办理维修资金划拨手续，需提交以下材料：

1. 住宅专项维修资金一般使用申请表；
2. 住宅专项维修资金一般使用业主意见征询表；
3. 维修费用分摊明细表；
4. 施工企业维修合同和资质证书；
5. 维修工程决算书；
6. 竣工验收证明；
7. 经公示的上述2、3、5项材料的照片及工程维修前后的留存照片；
8. 根据规定应对工程造价审价的，还应提交由工程造价咨询机构出具的项目审价报告。

申请人一般是指业主、业主委员会、居民委员会或由其委托的物业服务企业等单位或个人。

第二十一条 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的紧急情况，需要立即进行的维修、更新

和改造。

第二十二条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）因地震、台风等自然灾害需紧急维修；
- （二）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- （三）电梯发生故障影响正常使用；
- （四）消防设施存在严重故障；
- （五）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；
- （六）玻璃幕墙炸裂；
- （七）给排水管道严重堵塞或爆裂；
- （八）单独登记权属的地下车库雨水倒灌；
- （九）其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十三条 出现需应急维修情形时，经业主委员会现场查验确认后立即组织维修，物业服务企业配合。

申请人应根据工程进度，在物业管理区域内显著位置公示维修工程改造方案、维修工程决算书、竣工验收证明、住宅专项维修资金应急使用费用分摊公示表等材料，公示时间不少于5天。

第二十四条 申请维修资金应急使用拨款需提交以下材料：

- （一）住宅专项维修资金应急使用申请表；
- （二）住宅专项维修资金应急使用费用分摊公示表；
- （三）施工企业的维修合同和资质证书；
- （四）工程维修前与维修后的留存照片；
- （五）维修工程决算书；

(六) 竣工验收证明;

(七) 根据规定应对工程造价审价的, 还应提交由工程造价咨询机构出具的项目审价报告;

(八) 按照规定应该提交的其他资料。

第二十五条 申请人应当选聘具有相应能力的单位进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。物业主管部门应当将所需维修费用划至有关单位账户。

第二十六条 物业管理区域及区域内住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用的分摊, 有约定的按照约定, 没有约定或者约定不明确的按照下列规定分摊:

(一) 物业管理区域共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用, 由全体业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊;

(二) 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用, 由该住宅全体业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

第二十七条 涉及全体业主的维修项目和业主大会决定的其他维修项目, 可从公共账户列支, 公共账户资金不足的, 由全体业主或者有利害关系的业主, 按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

第二十八条 公共账户维修资金使用需提交以下材料:

(一) 住宅专项维修资金公共账户使用申请表;

(二) 业主大会同意使用的证明材料;

(三) 业主大会成立的登记确认材料;

- (四) 维修费用分摊明细表;
- (五) 维修工程决算书;
- (六) 竣工验收证明;
- (七) 施工企业的维修合同和资质证书;
- (八) 工程维修前与维修后的留存照片;
- (九) 经公示的维修费用分摊明细表、维修工程决算书等材料照片;
- (十) 根据规定应对工程造价审价的, 还应提交由工程造价咨询机构出具的项目审价报告。

第二十九条 未交存维修资金或者维修资金续交不足, 发生应分摊维修费用的, 由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例承担。

第三十条 申请人应按工程管理规定采取公开招标等方式选择专业施工企业, 与中标的施工企业签订工程施工合同。

第三十一条 相关业主在公示中提出异议的, 由异议人与申请人协商解决。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。

第三十二条 因维修、更新、改造工程产生的质量监督及鉴定、造价咨询、招投标等费用应当计入维修、更新、改造成本。

申请人可在合同中约定维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金等条款。

第三十三条 单笔维修工程预算 3 万元以上或决算金额超过

预算金额 10%以上的，申请人应聘请工程造价咨询机构对工程预算决算进行审价。

第三十四条 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、共用设施设备的维修、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）依法专属于特定房屋且建设单位销售时已经列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等专有部位的维修费用；

（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。

第四章 监督管理

第三十五条 物业主管部门应当通过公开招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。

第三十六条 物业主管部门在保证维修资金安全和正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，实现维修资金的保值增值。

第三十七条 维修资金增值收益应当定期分配，当年交存部分和计息期内资金发生变动的收益按同期银行活期利率计算，其余部分的年化收益以不低于同期银行一年定期存款基准利率计算。物业主管部门应当与专户银行每年进行一次账目核对。

第三十八条 经业主大会决议，业主委员会可自行管理维修资金，接受物业主管部门的监督。自行管理维修资金应具备的条件和流程，由物业主管部门另行规定。

第三十九条 新建商品房交存维修资金后，办理商品房网签合同备案的，在解除商品房买卖合同后，已交存维修资金予以退还。

第四十条 房屋所有权转让时，该房屋维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十一条 因拆除、倒塌、烧毁等原因造成房屋灭失的，房屋分户账中结余的维修资金应当返还业主；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，按照财务隶属关系，收缴同级国库。

第四十二条 区市物业主管部门应当建立维修资金信息公开制度，定期公开维修资金交存、使用和增值收益等情况；建立业主查询制度，接受业主对自有产权房屋账户维修资金交存、使用、增值收益和账面余额查询，接受业主监督。

第四十三条 物业主管部门应按照有关规定每年对本级维修资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并依法接受审计部门的审计监督。

第四十四条 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。财政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。

第四十五条 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、更新和改造工程费用的维修资金只能支付到有关单位账户中。

第四十六条 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。

第四十七条 物业主管部门应当将建设单位维修资金交存、使用的服务情况纳入信用档案管理。

第四十八条 因单位或个人恶意骗取、套用、挪用维修资金，或者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，应当依法承担赔偿责任。

第四十九条 物业主管部门、财政部门及其工作人员收受贿赂、滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第五十条 在住宅物业管理区域内单独依法登记权属的车库和储藏室等其他非住宅物业，应当按照本办法的规定建立维修资金制度。

公共建筑的维修资金交存，参照本办法商品住宅标准执行。人防工程、社区用房、物业管理用房等公益性用房不交存维修资金，其维修费用由产权人或使用人分摊。

第五十一条 区市物业主管部门要充分发挥维修资金在老旧小区整治后物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造中的作用，完善管理措施，确保整治后的老旧小区物业住用安全。

第五十二条 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。

第五十三条 本办法实施前已经办理商品房预售许可和商品房现售备案手续的开发项目，仍按原交存标准执行。

第五十四条 本办法实施前收取的物业管理公共资金按本办法补建、补交后，可变更为维修资金管理使用。

第五十五条 区市政府可以根据本办法规定，结合当地实际，制定售后公有住房维修资金及已收取的物业管理公共资金管理制度，并组织实施。

第五十六条 本办法自 2024 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 1 月 31 日。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2023年12月29日印发
