

市政府关于颁发《金坛市商品住宅 专项维修资金管理办法》的通知

坛政规〔2014〕2号

各镇人民政府，开发区、茅山旅游度假区管委会，东城街道办事处，市各委办局，市直各单位：

《金坛市商品住宅专项维修资金管理办法》已经市政府第17次常务会议通过，现颁发给你们，请认真贯彻执行。

金坛市人民政府

2014年5月10日

金坛市商品住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强对商品住宅专项维修资金的管理，保障商品住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护商品住宅专项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》、《江苏省

金坛市行政规范性文件

物业管理条例》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《常州市市区住宅专项维修资金管理办法》等有关规定,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 本市商品住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

本办法所称商品住宅专项维修资金(以下简称维修资金),是指专项用于商品住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

第三条 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。

第四条 市住建部门是维修资金管理工作的行政主管部门,负责全市维修资金的指导和监督工作,其下设的维修资金代管机构具体负责资金的收缴和拨付(以下简称维修资金代管机构)。

镇人民政府(街道办事处)协助做好辖区内维修资金使用的指导和监管工作,设立维修资金受理点,负责维修资金的使用管理,可委托居(村)民委员会具体实施,方便业主申请维修资金。

市财政、审计等部门在各自职责范围内,做好维修资金管理相关工作。

第二章 交 存

第五条 下列物业应当按照本办法的规定交存维修资金:

(一) 商品住宅;

金坛市行政规范性文件

(二)住宅区内的非住宅或者住宅区外与单幢住宅结构相连的非住宅,包括住宅区内营业性车库(位)等(以下简称非住宅)。

第六条 2008年9月5日之前已办理预销售许可证的开发项目,按下列标准交存:

(一)业主按照房屋建筑面积20元/平方米标准交存;开发建设单位按照建筑面积10元/平方米标准交存。其中15元/平方米作为住宅本体共用部位、共用设施设备维修资金,15元/平方米作为住宅区共用设施设备维修资金。

(二)经济适用住房依据坛政发〔1997〕170号文规定,按照建筑面积20元/平方米收取综合交接费,其中10元/平方米作为住宅本体共用部位、共用设施设备维修资金,10元/平方米作为住宅区共用设施设备维修资金。

(三)新建底商住宅楼中的各类非住宅用房(提供的物业管理服务用房除外)按建筑面积35元/平方米收取,由业主支付。其中15元/平方米作为住宅本体共用部位、共用设施设备维修资金,20元/平方米作为住宅区共用设施设备维修资金。

第七条 自2008年9月5日起,首期开工且未竣工交付的新开发项目,按下列标准交存:

(一)购买配备电梯房屋的购房人,按所购房屋建筑面积100元/平方米交存,购买不配备电梯房屋的购房人按所购房屋建

金坛市行政规范性文件

筑面积 60 元/平方米交存；

(二) 购买配备电梯经济适用房的购房人，按所购房屋建筑面积 70 元/平方米交存；购买不配备电梯经济适用房的购房人，按所购房屋建筑面积 50 元/平方米交存。

第八条 住宅出售时未设立维修资金的，业主大会或者业主代表大会可以依照不低于本办法第六条交存标准决定设立，方案在小区管理规约中规定。

第九条 市住建部门应当会同财政、物价等部门，根据经济社会发展等实际情况，按规定程序适时调整首期维修资金的交存标准，并向社会公布。

第十条 除业主交存商品住宅维修资金外，住宅小区可根据实际情况设立小区共有维修资金，下列各项应当作为住宅小区共有维修资金：（一）利用共用部位、共用设施设备进行经营的，经营所得收益的 70%，前期物业服务合同和业主大会另有约定的除外；（二）住宅共用设施设备报废后回收的残值；（三）其他应当计入小区共有维修资金的资金。

第十一条 2013 年 5 月 1 日以后受让土地的住宅物业配置电梯的，开发建设单位应当在交付使用前按建筑面积 20 元/平方米的比例交存资金，专项用于电梯、消防等设施的更新和改造。该资金归业主所有，纳入维修资金管理。

第十二条 新建商品住宅、非住宅的购买人应当在办理房屋

金坛市行政规范性文件

入住手续前交存首期维修资金；新建商品住宅、非住宅在办理产权初始登记时，已竣工但尚未售出及尚未交付购买人的房屋首期维修资金由开发建设单位先行交存，住宅小区非营业性公建配套用房的首期维修资金由开发建设单位交存。

本办法施行前已开发建设并交付使用的住宅小区内尚未售出的商品住宅、非住宅，其首期维修资金由开发建设单位先行交存。

未按本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 维修资金代管机构在收取维修资金时，应当开具财政部统一监制的专用票据，并按规定向财政部门进行结报、缴销。

已先行交存首期维修资金的开发建设单位，在房屋售出或交付时向购买人收取维修资金，并出具财政部统一监制专用票据。由开发建设单位代交维修资金的房屋在办理产权转移登记时，已使用过维修资金的，由开发建设单位按首期交存标准补足。

开发建设单位和购买人在办理房屋所有权初始登记时，应当向房屋登记机构提供已经足额交存维修资金的专用票据或其他有效凭证。

第三章 管 理

第十四条 业主大会成立前，商品住宅、非住宅的维修资金

金坛市行政规范性文件

由维修资金代管机构负责管理。

维修资金代管机构应当按规定委托所在地商业银行，作为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。

维修资金以住宅小区为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定住宅小区的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账；其中住宅小区共用设施设备维修资金以住宅小区为单位设账。

第十五条 业主大会成立后，业主大会可以依法决定自行管理维修资金，也可以决定继续由维修资金代管机构负责代管。

第十六条 业主大会自行管理维修资金的，应当召开会议，对下列事项进行表决：

- （一）维修资金由业主大会自行管理的决议；
- （二）维修资金管理规约；
- （三）维修资金财务管理制度；
- （四）授权业主委员会及其负责人行使维修资金管理的权限、程序；
- （五）维修资金专户管理银行及维修资金账目管理机构或人员。

业主大会自行管理维修资金的决议，应当经住宅小区专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主表决同意。召开业主大会会议时，应当提前书面邀请市住建部门、镇人民政府（街道办事处）、社区居委会派员到场监督。

金坛市行政规范性文件

第十七条 业主大会会议召开后，业主委员会应当就业主大会召开情况以及业主大会决议自行管理维修资金等相关事项，在本住宅小区内进行公示，公示期不得少于十五日，公示期满无异议的，向维修资金代管机构提出维修资金划转申请，并提交以下材料：

（一）维修资金划转申请书；

（二）业主委员会成立的备案材料；

（三）业主分户表决情况、产权人姓名、专有部分面积、身份证号码、联系方式等；

（四）业主表决意见、自行管理维修资金的决议以及业主大会表决通过的维修资金管理规约、维修资金财务管理制度、授权业主委员会及其负责人行使维修资金管理权限和程序的决议；

（五）业主委员会委托维修资金专户管理银行的相关资料；

（六）需要提供的其他材料。

第十八条 维修资金代管机构收到自行管理维修资金划转申请材料后，经审核符合条件的，应当在三十日内通知专户管理银行将该住宅小区内业主交存的维修资金账面余额划转至业主委员会开立的维修资金专户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十九条 业主大会自行管理维修资金的，维修资金账目管理应当符合《会计法》等有关规定。

业主大会开立的维修资金专户，应当接受维修资金代管机构

金坛市行政规范性文件

的监督。

第二十条 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和转存银行定期存款。

利用维修资金购买国债,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。

利用业主交存的维修资金购买国债的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。

禁止利用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等担保行为。

第二十一条 维修资金由维修资金代管机构管理的,维修资金自存入银行专户之日起计息,当年交存的按银行活期利率结息;上年结转的,按银行一年期定期存款利率结息。

业主委员会可以向维修资金代管机构提出申请,将不低于维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款,维修资金代管机构应当自收到申请之日起五个工作日内予以办理。

维修资金代管机构应当依法履行维修资金保值增值的责任,具体按照国家 and 省有关规定执行。

第二十二条 商品住宅、非住宅未交存首期维修资金,或者业主分户账维修资金余额不足首期交存额 30%的,业主应当按照国家和省相关规定以及业主大会的决定,补交或者续筹维修资金,补交或续筹的标准应不低于首次筹集的标准,方案由住宅小区业

金坛市行政规范性文件

主大会依法决定。

第二十三条 业主申请房屋转移登记时，应当向房屋登记机构提供已经足额交存维修资金的相关凭证；维修资金余额不足首期交存额 30%的，应当补足，房屋账户中的维修资金随房屋所有权同时过户。

第二十四条 维修资金由维修资金代管机构负责管理的，商品房灭失后，相关业主应当持注销房屋所有权证的证明、本人身份证等材料，向维修资金代管机构申请提取其账户剩余的维修资金，办理分户账注销手续。维修资金由业主大会自行管理的，相关业主应当向业主委员会申请。

第二十五条 业主委员会换届或者业主委员会成员变更时，十人以上的业主公开联名对业主委员会管理维修资金提出异议的，业主委员会应当委托具有相应资质的社会审计机构对维修资金收支和管理情况进行审计。审计报告应当公示不少于 7 天，并留存业主委员会，接受业主查询。

第四章 使用

第二十六条 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。

住宅共用部位、共用设施设备保修期自住宅完成交付使用之日起计算。

第二十七条 住宅小区内单一产权独立式房屋业主交存的

金坛市行政规范性文件

维修资金，专项用于小区共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造；半地下室（车库）、地下室（车库）的维修资金，专项用于半地下室（车库）、地下室（车库）及其专用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

第二十八条 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。

第二十九条 住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的费用，由相关维修责任人按照各自拥有的建筑面积比例分担；涉及尚未售出的商品住宅、非住宅的，由开发建设单位按照相应建筑面积的比例分担。

第三十条 维修资金使用，按照以下原则分摊：

（一）单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修，由单幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积比例共同分摊。

（二）单幢房屋涉及一个单元的维修，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊；涉及两个或者两个以上单元的维修，由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。专属某些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房屋建筑面积的比例分摊。

（三）单幢房屋共用屋面的维修，由屋面修缮所及范围覆盖以下各层的相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分

金坛市行政规范性文件

摊。

（四）单幢房屋基础、柱、梁、外墙的维修，由单幢房屋全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

（五）与房屋结构相连的地面车库的维修费用，涉及房屋基础结构的，按照本条第四项规定进行分摊；其他性质的由相关业主按照各自拥有车库（位）建筑面积的比例共同分摊。半地下室（车库）、地下室（车库）的维修费用，由相关业主按照各自拥有建筑面积比例共同分摊。

（六）应当由住宅小区全体业主承担的维修和更新、改造费用，先在小区共有维修资金账户内分摊；小区共有维修资金不足的，再由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

第三十一条 房屋未交存维修资金或者维修资金账户余额不足，发生应分摊维修费用的，由维修涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有房屋建筑面积分摊承担。

第三十二条 由维修资金代管机构负责管理的维修资金需要使用的，房屋本体共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由相关业主提出申请；小区共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由业主委员会或物业管理委员会提出申请，未成立业主委员会或物业管理委员会，社区居（村）委会是申请人。申请人可以书面委托他人或物业服务企业代为办理。申请人委托他人办理应在维修资金受理点签署书面委托书，业主大会管理维修

金坛市行政规范性文件

资金的，申请人应在业主委员会人员见证下签署书面委托书。

第三十三条 由维修资金代管机构负责管理的维修资金需要使用的，申请人和维修资金受理点应当按照以下程序办理：

（一）申请人持相关报修材料向维修资金受理点申报维修项目，维修资金受理点组织现场查勘，确认是否属于维修资金受理范围，明确维修资金列支范围及分摊方式；

（二）属于维修资金受理范围的，申请人自行选择具备相应资质的施工单位，确定维修资金使用方案（维修资金使用方案主要包括维修方案、工程预算），并签订维修施工合同；

（三）维修资金受理点根据使用方案，编制征求意见表；申请人自行征求相关业主意见，需有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且占总人数三分之二以上的业主书面签字认可，报社区居（村）委会初审；

（四）维修资金受理点对征求意见表进行审核，签发同意使用意见书；

（五）申请人按照申报的维修资金使用方案实施维修，自行负责竣工验收，验收合格的，将“金坛市住宅小区共用部位、共用设施设备维修工程签证单”报维修资金受理点；对于决算费用大于预算费用的，维修资金受理点应重新编制征求意见表，申请人需重新征求相关业主意见；

（六）对符合维修资金拨付条件的，维修资金受理点组织公

金坛市行政规范性文件

示，公示时间不少于七天，公示期满无异议的，将相关资料报送维修资金代管机构；

（七）维修资金代管机构审核后，办理维修资金结算手续。

第三十四条 由业主大会管理的维修资金，需要使用的，申请人、业主委员会和维修资金受理点按照以下程序办理：

（一）申请人持相关报修材料向业主委员会申报维修项目，业主委员会组织现场查勘，确认是否属于维修资金受理范围，明确维修资金列支范围及分摊方式；

（二）属于维修资金受理范围的，申请人自主选择具备相应资质的施工单位，确定维修资金使用方案，并签订维修施工合同；

（三）业主委员会根据维修资金使用方案，编制《征求意见表》；申请人自行征询相关业主意见，需有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且占总人数三分之二以上的业主书面签字认可，报社区居（村）委会初审；

（四）业主委员会对征求意见表进行审核，签发同意使用意见书；

（五）申请人按照已申报的维修资金使用方案实施维修，自行负责竣工验收，验收合格的，持“金坛市住宅小区共用部位、共用设施设备维修工程签证单”报业主委员会；对于决算费用大于预算费用的，业主委员会应重新编制征求意见表，申请人需重新征求相关业主意见；

金坛市行政规范性文件

（六）业主委员会持维修资金报修材料、维修施工合同、预算、征求意见表、签证单等有关材料报送维修资金受理点；

（七）维修资金受理点核查备案材料，对符合维修资金拨付条件的，维修资金受理点组织公示，公示时间不少于七天，公示期满无异议的，由维修资金受理点报送上述材料至维修资金代管机构，经维修资金代管机构审核后，出具备案通知书；

（八）业主委员会向专户管理银行发出维修资金划转通知书，专户管理银行凭备案通知书和维修资金划转通知书将所需维修资金划转至维修单位。

第三十五条 发生下列危及房屋安全情形之一，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造，业主委员会、物业管理委员会或者相关业主可以提出应急处置方案，经维修资金受理点复核后进行应急处置维修：

- （一）屋面防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全的；
- （三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；
- （四）楼体单侧外立面有脱落危险的；
- （五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；
- （六）危及房屋安全的其他情形。

应急维修费用应当经过审计并向业主公示后，从相关业主的

金坛市行政规范性文件

维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

应急维修的申请人按照本办法第三十三条第一项、第二项将相关材料报送维修资金受理点，维修资金受理点将维修项目、施工预算和涉及分摊范围等内容进行公示，公示时间不少于五天。公示期满后，按照第五项第一款流程办理。对于决算费用大于预算费用的，需要重新公示。满足应急维修程序后，维修资金受理点将全部相关材料报送至维修资金代管机构，经维修资金代管机构审核后办理结算手续。

第三十六条 住宅小区消防设施保修期满后的维修、更新和改造费用，可以纳入维修资金开支范围；没有维修资金或者维修资金不足的，消防设施维修、更新和改造费用由业主按照约定承担，没有约定或者约定不明的，按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

住宅小区消防设施存在重大火灾隐患，经公安机关消防机构通知后，业主不进行维修、更新或者改造的，公安机关消防机构应当通知镇人民政府（街道办事处），由其组织代为维修、更新或者改造，所需费用从相关业主的维修资金中列支，或者由相关业主按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

第三十七条 申请使用单笔维修资金超过1万元(含1万元)的项目，申请人应选择具备相应资质的施工单位，并选择具备相应资质的机构对工程造价进行审计。其中应急维修项目以及单笔

金坛市行政规范性文件

维修费用超过 10 万元（含 10 万元）的项目，申请人需报市审计部门对工程造价进行审计。

申请使用单笔维修资金 5 万元以上（含 5 万元）的项目，申请人应通过招标方式择优选择施工单位。申请使用维修资金 20 万元以上（含 20 万元）的项目，申请人必须通过公开招标选择有相应资质的施工单位，但应急维修项目可以除外。

申请使用维修资金金额 20 万元以上的项目，应委托具有相应资质的工程监理单位监理。

对维修、更新和改造项目实施审计、招标、监理的，申请人应当提供相关机构出具的报告、文件等书面材料，相关费用从维修资金中列支。

第三十八条 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、更新和改造费用；

（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）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用及住宅专有部位、专有设施设备维修、更新和改造费用；

（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；

金坛市行政规范性文件

(五) 其他不应列支的情形。

第三十九条 对违反有关法律、法规、规章及本办法等规定，或者与维修资金使用方案不符的维修资金结算申请，不予结算。

维修资金代管机构对违反有关法律、法规、规章及本办法，或者与维修资金使用方案不符的，应当责令改正。

第五章 监 督

第四十条 维修资金代管机构和专户管理银行应当按规定建立维修资金对账、查询和复核制度，业主有权查询本人的维修资金结余情况。

第四十一条 维修资金代管机构及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) 业主分户账中维修资金交存、使用、增值和结存的金额；
- (四) 其他有关维修资金使用和管理的情况。

维修资金由维修资金代管机构管理的，应当每年至少一次向业主委员会或物业管理委员会发送维修资金对账单；维修资金由业主大会管理的，专户管理银行应当每年至少一次向业主委员会或物业管理委员会发送维修资金对账单。

业主、业主委员会对核对、查询或公布的情况有异议的，可以要求维修资金代管机构或专户管理银行复核。

第四十二条 维修资金的财务管理、票据管理和会计核算应当执行国家和省财政部门的有关规定。

维修资金的管理、核算和使用，应当依法接受财政、审计部门的监督。

第六章 法律责任

第四十三条 业主应当按照规定交存维修资金，认真履行管理、使用中的表决义务。业主不按照规定交存维修资金、履行续筹、补交义务或者无正当理由拒绝使用维修资金而造成后果的，应当承担相应法律责任。

第四十四条 维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责；隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

第四十五条 业主委员会、物业服务企业等相关单位或个人违反本办法规定的，由市住建部门依法予以查处；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十六条 参与维修资金管理工作的有关部门、单位及其工作人员违反规定，弄虚作假、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、行贿受贿的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十七条 本办法所称商品住宅共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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、法规规定和房屋买卖合同约定，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、监控安防设施、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。

第四十八条 公共租赁住房、廉租房等保障性住房及已售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督，参照本办法执行。

住宅小区内依法配建的人民防空设施的维护管理，依照有关规定执行。

本办法自2014年7月1日起施行。以往有关规定与本办法有冲突的以本办法为准。今后，国家和省有新规定的，从其规定。