

SDPR - 2015 - 0160001

山东省住房和城乡建设厅

山东省财政厅文件

山东省民政厅

山东省机关事务管理局

鲁建发〔2015〕2号

关于印发《山东省住宅专项维修资金 管理办法》的通知

各市住房城乡建设委（建设局）、房管局、财政局、民政局、机关事务管理局：

《山东省住宅专项维修资金管理办法》已经省政府常务会议审查同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

(此页无正文)

山东省住房和城乡建设厅



山东省财政厅



山东省民政厅



山东省机关事务管理局

2015年2月28日



山东省住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金(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和维修,维护维修资金所有者的合法权益,根据有关法律、法规、规章的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称的维修资金,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、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、政府监督的原则。

第五条 省住房城乡建设主管部门会同省财政部门负责对全省维修资金的指导和监督工作。

设区的市、县(市、区)物业主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

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

第七条 业主大会成立前,维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后,根据业主大会决议,选择代行管理或者自行管理。

业主大会选择自行管理维修资金的,应当接受物业主管部门的管理和监督,在物业主管部门招标选定的银行设立维修资金专户。

第八条 物业主管部门应当建立公开电话、网站,开发使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端 APP 等信息化媒介,接受社会投诉监督,提高维修资金管理效率。

第二章 交 存

第九条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主,应当按照本办法的规定交存维修资金。

第十条 商品住宅、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%至8%。市、县物业主管部门应当根据当地实际情况,在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额,并适时调整。交存标准公布前应当报上一级物业主管部门备案。

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%。

第十一条 商品住宅的业主应当在办理住宅交付手续前,一次性足额交存首期维修资金。

截至竣工交付尚未售出的住宅,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。

第十二条 未按照本办法规定交存首期维修资金的,建设单位不得向业主交付房屋,产权登记部门不予受理产权登记申请。

第十三条 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,按照物业管理区域设总账,按房屋户门号设分账。

(二)公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、房屋账户增值收益、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,按照物业管理区域设总账。储存出售公有住房划转的维修资金,一个物业管理区域内包含两个以上原公有住房售房单位物业的,按其物业范围设分帐。

第十四条 物业管理区域内的公共收益主要包括以下部分:

(一)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。

(二)物业管理区域内共用设施设备报废后的回收残值。

(三)保修期满后,建设单位因注销,或者因违法被责令终止业务活动,或者反复维修仍未能解决相关物业共用部位、共用设施设备质量缺陷等原因无法退还的物业质量保修金。

第十五条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后,其余部分用于交存维修资金,具体交存比例由业主大会决定,但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十六条 房屋账户内的维修资金余额不足首期交存额 30% 的,物业主管部门应当向相关业主发出续交通知,相关业主接到通知后应当及时续交。

第十七条 本办法实施前,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。

出售公有住房售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,应当按规定补交。

第十八条 经业主大会决议,业主可以选择一次性补交、续交维修资金,或者随物业费逐月补交、续交。市、县物业主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的,应当将补交、续交维修资金及时划转维修资金银行专户。物业主管部门应当将物业服务企业划转补交、续交维修资金的情况纳入其信用档案管理。

第三章 使 用

第十九条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

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;一般使用是指采取传统方法一次投票表决一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。

业主表决方式可以采取常规表决,即经有利害关系的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,视为表决通过;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。

第二十条 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,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;涉及部分业主的维修项目,从房屋账户列支,由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

出现应急使用情况,需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的,经业主委员会同意,可以先从公共账户中调剂垫付。

第二十一条 维修资金的计划使用,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两年的维修资金年度使用计划。

第二十二条 申请维修资金计划使用,由业主委员会或者其委托的物业服务企业,根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况,编制维修资金年度使用计划,经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后,连同有关材料报物业主管部门备案并组织实施。

第二十三条 按照维修资金使用计划程序,业主委员会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式,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,并按照工程进度通知物业主管部门划款。

修资
房屋
以及
儲存
个以
分:
行生

出售公有住房售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,应当按规定补交。

第十八条 经业主大会决议,业主可以选择一次性补交、续交维修资金,或者随物业费逐月补交、续交。市、县物业主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的,应当将补交、续交维修资金及时划转维修资金银行专户。物业主管部门应当将物业服务企业划转补交、续交维修资金的情况纳入其信用档案管理。

第三章 使 用

终止
设施

第十九条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

意的
主大
存额
主接

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;一般使用是指采取传统方法一次投票表决一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。

修资

业主表决方式可以采取常规表决,即经有利害关系的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,视为表决通过;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。

第二十条 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,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;涉及部分业主的维修项目,从房屋账户列支,由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

出现应急使用情况,需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的,经业主委员会同意,可以先从公共账户中调剂垫付。

第二十一条 维修资金的计划使用,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两年的维修资金年度使用计划。

第二十二条 申请维修资金计划使用,由业主委员会或者其委托的物业服务企业,根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况,编制维修资金年度使用计划,经业主大会决定或者者经有利害关系的业主表决同意后,连同有关材料报物业主管部门备案并组织实施。

第二十三条 按照维修资金使用计划程序,业主委员会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式,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,并按照工程进度通知物业主管部门划款。

第三分
其他
主或
准；涉
自拥
不足
前预
设备
金年
者其
保养
或者
管部
或者
选聘
、造

第二十四条 市、县物业主管部门应当制定房屋维护保养的技术规范和标准,引导规范房屋维修市场。物业主管部门应当编制并公布维修资金使用年度计划格式文本。

设区的市、县(市、区)物业主管部门可以定期公布推荐一批信誉好、能力强的维修企业。

第二十五条 维修资金的一般使用,适用于涉及全体或者部分业主的,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。

第二十六条 维修资金的一般使用程序,由物业服务企业接到业主报修或者发现问题后,进行现场核实,编制维修资金使用方案,经有利害关系的业主表决同意后,报物业主管部门审核并组织实施。

未聘请物业服务企业的,由业主委员会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十七条 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。

第二十八条 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的屋面、外墙防水严重损坏;
- (二)电梯故障;
- (三)消防系统故障;
- (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)排水管道爆裂;

(七)地下车库雨水倒灌;

(八)其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十九条 出现需应急维修情形时,物业服务企业应当将有关情况报告业主委员会,经现场查验确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修义务的,由相关业主将有关情况报告业主委员会确认后组织维修。

第三十条 维修组织单位或者个人应当选聘具有相应资质的单位,进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。物业主管部门应当按工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的,还应当由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

第三十一条 应急维修工程费用拨付后,维修组织单位或者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)物业主管部门认为按照规定应该提交的其他材料。

第三十二条 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。

第三十三条 因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同,在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

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、共用设施设备维修和更新、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,应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

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的方式选定商业银行,作为专户管理机构,并把资金保值增值、管理高效等指标

列入招标依据。

第三十六条 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物业主管部门提交以下材料:

- (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)参与财务管理的业主委员会成员或者聘用财务管理人员的财会专业技能的证明材料;
- (六)业主委员会执行委员在所在地社区居委会任职的证明材料;
- (七)物业主管部门认为必要的其他材料。

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 维修资金应当建立公示和查询制度,接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十九条 物业主管部门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定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等,确保资金的安全和保值增值。

第四十条 房屋转让时,该房屋账户中结余的维修资金随房

屋所有权同时自动转移。

第四十一条 房屋灭失的,业主交纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主;出售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,按照售房单位财务隶属关系,收缴同级国库。

第四十二条 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。

第四十三条 维修资金的收取、使用和管理,应当依法接受审计部门的审计监督。

第四十四条 收取维修资金,应当出具省级财政部门统一监制的财政票据。

第四十五条 省住房城乡建设主管部门应当加强对各市物业主管部门资金归集、使用、增值等工作的监督管理,具体办法由省住房城乡建设厅另行制定。

设区的市、县(市、区)物业主管部门应当定期组织对所辖物业项目维修资金的使用情况进行核查。

第四十六条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人,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,应当依法补偿相关业主损失,并承担法律责任。

第五章 附 则

第四十七条 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。

第四十八条 保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业,参照本办法规定建立维修资金制度。

第四十九条 未成立业主委员会的住宅小区,可以由社区居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

第五十条 各地应当根据本办法规定,结合当地实际,制定具体的实施办法。

第五十一条 本办法自2015年5月1日起施行,有效期五年。省住房城乡建设厅、省财政厅下发的《山东省住宅物业专项维修资金管理办法》(鲁建房字[2009]38号)同时废止。

信息公开属性:此件主动公开

山东省住房和城乡建设厅办公室 2015年2月28日印发

