鄂尔多斯市康巴什区人民政府关于印发

《康巴什区住宅专项维修资金

管理办法》的通知

鄂康政发〔2022〕143号

各街道办事处、区直各部门、各垂直管理部门、各企事业单位：

为加强对住宅专项维修资金的管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,进一步发挥住宅专项维修资金在“品质小区”创建中的支持作用,《康巴什区住宅专项维修资金管理办法》经区人民政府2022年第二十五次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

                 鄂尔多斯市康巴什区人民政府

                    2022年11月30日

康巴什区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的管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,进一步发挥住宅专项维修资金在“品质小区”创建中的支持作用,根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《内蒙古自治区物业管理条例》住房城乡建设部办公厅和财政部办公厅联合印发的《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》《关于加强和改进住宅物业管理工作的意见》等有关法律、法规和规章的规定,结合康巴什区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于康巴什区行政区域内商品住宅和售后公有住房专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 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、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。

1. 住宅专项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 区住房和城乡建设行政主管部门会同本级财政部门负责全区住宅专项维修资金的指导和监督工作，审计行政主管部门按照职责负责住宅专项维修资金审计监督工作。区住房和城乡建设行政主管部门设立的住宅专项维修资金管理机构，负责全区住宅专项维修资金的日常管理工作。

**第二章 交存**

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的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，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅的业主按照所拥有房屋的建筑面积交存住宅专项维修资金，首期住宅专项维修资金的交存标准为：住宅及非住宅按100元/㎡交存。

区住房和城乡建设行政主管部门根据本区房屋建筑安装工程每平方米造价的变化情况，适时调整首期房屋专项维修资金的交存标准。

第八条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

（一）业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

（二）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住宅专项维修资金。

第九条 首期住宅专项维修资金，业主可以直接存入住宅专项维修资金专户，也可以在房屋办理网签合同前由开发建设单位足额代为缴纳。

业主应当在办理房屋入住手续前，将住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

尚未出售的房屋，开发建设单位在办理房屋所有权初始登记前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十条 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购买人。

第十一条 区住房和城乡建设行政主管部门采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，控制专户管理银行数量。作为住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行设立住宅专项维修资金专户。

设立住宅专项维修资金专户,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。

售后公有住房住宅专项维修资金按售房单位设立分户账。

第十二条 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，区住房和城乡建设行政主管部门应当及时告知住宅小区所在地街道办事处及业主委员会。

已成立业主大会的，应当按照业主大会决定的续交方案及时续交，续交工作由业主委员会负责组织实施；未成立业主大会的，续交方案由住房和城乡建设行政主管部门会同同级财政部门制定，具体由小区所在地街道办事处指导成立业主大会后，由业主委员会负责组织实施；由小区所在地街道办事处指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，街道办事处组织组建物业管理委员会后，由物业管理委员会负责组织实施。

1. **使用**

第十三条 住宅专项维修资金应当专项用于房屋共用部位、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。

1. 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。

第十五条 房屋共用部位的维修和更新、改造范围包括：

（一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；

（二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿的；

（三）地下室公共部位出现渗漏、积水的；

（四）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范规定值的；

（五）建筑保温层出现破损脱落，或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变的；

（六）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、严重污染的；

（七）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的；

（八）公共区域门窗普遍破损的；

（九）其它情况。

第十六条 房屋共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

（一）电梯主要部件需要进行维修或更换的；

（二）避雷设施不满足安全要求的；

（三）消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重的；

（四）小区内排水（排污）设备出现故障，排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或落水管等其它设备损坏的；

（五）小区内共用的道路、绿地、路灯损坏严重的；

（六）小区内共用的安全监控设施损坏严重的；

（七）小区内共用的沟渠、池、井损坏严重的；

（八）小区内共用的非经营性车库，物业管理用房，公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋损坏严重的；

（九）其它情况。

第十七条 房屋共用部位、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）属于全体业主所有的房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

（二）专属一幢（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，由该幢（单元）全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

（三）售后公有住房的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先从售后公有住房维修资金列支，不足部分由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊；

（四）房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造涉及尚未出售的房屋，开发建设单位或公有住房售房单位应当按照未出售房屋的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用；

（五）业主个人住宅专项维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的或未交存的，差额部分由该业主承担。

第十八条 使用住宅专项维修资金应当同时具备下列条件：

（一）房屋共用部位、共用设施设备保修期届满。

（二）维修项目符合住宅专项维修资金使用范围。

（三）住宅专项维修资金使用方案经使用范围内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。

第十九条 商品住宅专项维修资金使用的申请主体应根据以下方式确定：

（一）成立业主委员会的由业主委员会作为申请主体；

（二）未成立业主大会的，由小区所在地街道办事处指导成立业主大会后，由业主委员会负责组织实施；由小区所在地街道办事处指导后仍不能成立业主大会和选举产生业主委员会的，街道办事处组织组建物业管理委员会后，由物业管理委员会负责组织实施。

第二十条 售后公有住房房屋专项维修资金使用的申请主体为公有住房售房单位，公有住房售房单位不存在的由业主委员会或者由小区所在街道办事处组织组建物业管理委员会作为申请主体。

第二十一条 住宅专项维修资金使用按照以下程序办理：

（一）申请

由申请主体持相关申请资料向小区所在地街道办事处提出申请。申请使用房屋专项维修资金的，应当提交下列资料：

1.专项维修资金使用申请书；

2.专项维修资金申请使用业主书面表决确认表；

3.维修、更新、改造方案；

4.专项维修资金申请使用公示；

5.设计合同（如委托）、监理合同（如委托）、委托审计合同（壹拾万元及以上）、施工合同；

6.施工单位选聘资料；

7.各相关单位的营业执照、资质证书及相关人员资格证书；

8.住宅超出保修期的证明材料；

9.项目申请维修部位的照片及相关公示照片；

10.维修、更新改造工程的工程量清单或预算书

（二）初审

小区所在地街道办事处收到申请后，7日内派工作人员和申请主体代表到现场进行勘查,并对申请主体提供资料进行初步审核，初步审核符合动用住宅专项维修资金的情况提交区住房和城乡建设行政主管部门审核。

（三）审核备案

区住房和城乡建设行政主管部门对提交材料进行审核，经审核符合使用条件的区住房和城乡建设行政主管部门予以备案。

（四）组织实施

1.项目开工。申报项目申请主体（监理单位如委托）在项目开工前需对施工单位的资质、人员资格及相关施工方案进行审核，符合条件准予开工并签署开工报告，同时向小区所在地街道办事处及区住房和城乡建设行政主管部门予以备案。工程项目及工程量由申请主体负责提供。

2.现场鉴证。凡进行维修更新改造施工的小区，由申请主体及业主代表组成现场工程量核实小组（3人以上），对施工企业所选材料的品牌、规格、施工部位及施工质量进行监督并在鉴证报告上签字确认。

3.工程竣工。由申请主体组织、业主委员会（物业管理委员会）、相关业主、设计单位（如委托）、监理单位（如委托）、施工单位、物业服务企业等单位，依据合同约定进行竣工验收，并签署竣工验收报告。

4.工程审价。申请单位委托审计中介机构进行审计，并出具专项审计报告（需要委托的）。

（五）分摊结算

经验收合格后，由区住房和城乡建设行政主管部门按照分摊清册从相关业主房屋专项维修资金分户账中核减，并通知专户管理银行划款。

第二十二条 发生下列危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，需要使用住宅专项维修资金立即进行维修或者更新改造的，经业主委员会现场查验确认后，可以直接申请使用维修资金：

 （一）屋面防水层损坏及外墙破损造成严重渗漏影响业主正常生活的；

（二）电梯故障危及人身安全的，特种设备管理部门要求对电梯维修及更新、改造的；

（三）高层住宅水泵损坏导致供水中断的；

（四）楼体单侧外立面有脱落危险的；

（五）消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备维修和更新、改造的；

（六）室外二次管网排水设施爆裂的；

（七）经相关安全鉴定机构鉴定需要对房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的；

（八）其他危及业主人身、财产安全，严重影响业主正常生活的紧急情况。

第二十三条 发生危及房屋使用安全等紧急情况，相关业主、业主委员会、社区居民委员会、街道办事处或物业服务企业应当立即采取应急防范措施，需要应急使用住宅专项维修资金的，业主委员会或者物业服务人应当向物业项目所在地的住宅专项维修资金管理部门提出申请，住宅专项维修资金管理部门应当自收到应急使用维修资金书面申请之日起两个工作日办结。应急维修工程竣工验收后，应当将使用住宅专项维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示。

没有业主委员会或者物业服务人的，由居民委员会提出申请，并组织代修，代修费用从住宅专项维修资金账户中列支。

第二十四条 住宅专项维修资金专户应当通过转账结算不得支取现金，住宅专项维修资金只能划转到维修工程合同确定的相关维修单位账户中。

第二十五条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应由相关单位承担的供水、供热、供电、供气、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房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

**第四章 监督管理**

第二十六条 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。

第二十七条 房屋灭失的，按照以下规定返还房屋专项维修资金：

（一）房屋分户账中结余的房屋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。

第二十八条 住宅专项维修资金自交存至专户之日起，按照国家规定的银行存款利率计息，利息转入住宅专项维修资金分户账滚存使用。由区住房和城乡建设行政主管部门通知专户管理银行将利息按季度结存到户。

区住房和城乡建设行政主管部门在保证住宅专项维修资金正常使用的情况下，可以依法对住宅专项维修资金进行增值运作，增值运作方式限于购买一级市场国债，不得用于其它投资。利用住宅专项维修资金购买国债，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。

利用业主交存的住宅专项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。

第二十九条 下列资金应当转入住宅专项维修资金账户滚存使用：

（一）住宅专项维修资金的存储利息；

（二）利用住宅专项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，业主所得的收益，但业主委员会另有决定的除外；

（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第三十条 区住房和城乡建设行政主管部门应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

（一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

**第五章 法律责任**

第三十一条 单位和个人未按照本办法规定交存或者拒绝按规定承担住宅专项维修资金的，业主委员会或者相关业主可以依法对其提起诉讼。

第三十二条 违反本办法规定，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）的规定予以处理。

**第六章 附则**

第三十三条 本办法实施前，开发建设单位已办理《商品房预售许可证》的项目，仍按照原标准交存首期房屋专项维修资金。本办法实施后，开发建设单位办理《商品房预售许可证》的项目，依照本办法规定交存首期房屋专项维修资金。

第三十四条 本办法由康巴什区住房和城乡建设局负责解释。

第三十五条 本办法自公布之日起30日后实施，有效期为5年，之前文件有与本办法不一致的，以本办法为准。