

盱眙县住宅专项维修资金使用管理办法

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备的及时维修，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》《淮安市住宅专项维修资金管理办法的通知》等相关法律法规及规章的规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内按照有关规定统一足额归集并存入我县住宅专项维修资金专户的资金使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金（以下简称“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。住宅共用部位、共用设施设备保修期限自楼栋取得竣工验收备案证明之日起计算。

本办法所称住宅共用部分，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分，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和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、无障碍设施、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。

第四条 部门职责：

（一）县住建局负责维修资金归集、监督管理和拨付工作；完善维修资金信息管理系统，及时催缴维修资金。

（二）县财政局负责提供维修资金专业票据，会同县住建局指导检查维修资金使用管理工作；会同住建局制定保值增值方案；负责择优选择维修资金专用账户银行及总收总支工作。

（三）县审计局依法对维修资金管理和使用进行审计监督。

（四）县资规局在建设单位在办理房屋所有权首次登记前，交存首期住宅专项维修资金，未全额缴纳的不予办理不动产总证；二手房交易时，对未交纳首期维修资金的房屋进行限制抵押、交易及过户等。

（五）县消防救援大队、公安局、市场监管局按各自职能做好消防设施设备、监控、电梯的维修使用条件的监督及认定。

（六）属地政府负责维修资金申报、核查、审批及全过程监督管理；每年对维修资金使用提出计划；负责对小区公共收益进行监督管理。

第五条 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。

第六条 住宅、住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与住宅小区内单幢住宅结构相连的非住宅的业主，应当按照规定交存维修资金。一个业主所有且与其他物业不具有共用部分、共用设施设备的物业，其业主无需交存维修资金。

第七条 物业配置电梯的，建设单位应当在交付使用前按照建筑安装总费用百分之一的比例交存资金，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，纳入住宅物业管理区域维修资金管理。

第八条 住宅物业管理区域内的业主，应当在办理物业入住手续时或者不动产登记前，交存首期维修资金，交房时实测面积低于销售面积的，按实测面积结算。

已竣工验收并达到交付条件，已售出但尚未交付业主以及属于建设单位所有的物业，建设单位在办理房屋所有权首次登记前，应当将首期维修资金交存至专户。

第九条 凡未交存维修资金的，业主应当按照住宅预售时维修资金交存标准及时补交。业主维修资金分户账资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当按照国家和省有关规定以及业主大会决定的续交方案及时续交。

第十条 维修资金使用申请主体负责维修工程的组织实施。参与维修工程的设计、造价咨询、招标代理、施工、监理、审计等单位按照法律、法规和相关规定履行职责。属地政府做好有关工作的指导、协调、监督。

第十一条 申请主体应当委托造价咨询机构进行预算评审和结(决)算审核，根据需要委托具有相应资质的设计单位、监理单位参与，并提交使用申请表、使用方案、业主征询意见表、申报资料公示照片、维修合同等资料。涉及消防、监控、电梯设施设备维修的，分别需要提交消防救援机构、公安部门、特种设备安全监督检查机构相关意见或报告。

第十二条 属地政府应当在5个工作日内对申请主体提交的资料进行认定，资料齐全的，应当要求申请主体将维修预算以及业主分摊等情况在物业管理区域内显著位置进行公示，维修的公示时间不少于5日，应急维修公示时间不少于3日。

维修资金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，并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。业主表决可以采用书面征求意见、电子投票等形式。

第十三条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修和更新、改造的，由申报主体提出申请及应急处置方案，属地政府出具应急维修认定意见，并报县政府同意后实施应急维修、更新和改造，在申请拨付维修资金前完善有关手续。

- （一）外墙、屋面渗漏的；
- （二）电梯发生故障的；
- （三）公共护（围）栏破损严重的；
- （四）楼顶、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的；
- （六）二次供水水泵运行中断的（专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外）；
- （七）消防设施出现功能障碍，存在重大火灾隐患的；
- （八）需要实施应急维修、更新和改造的其他情形。

第十四条 维修项目竣工后，在属地政府的监督下，申请主体应当组织参建单位进行验收，出具书面验收意见；消防设

设施设备维修后需消防救援机构出具相关意见或报告；电梯设备进行维修、改造或更换后，需特种设备安全监督检验机构出具相应的监督检验报告；监控设施设备维修后需公安部门出具相关意见或报告。

第十五条 属地政府应当在申请主体提交资金拨付申请表、维修合同、竣工验收资料、审计报告等材料 5 个工作日内进行认定。资料齐全的，应当督促申请主体将维修费用总额以及业主分摊等情况在物业管理区域内显著位置进行公示，公示时间不少于 7 日，但应急维修的公示时间不少于 15 日。

第十六条 维修、更新和改造费用包括维修工程费用、消防检测、招标代理、造价咨询、设计、监理、审计等费用，该费用可以从住宅专项维修资金账户列支。

第十七条 维修资金使用分摊方式有约定的，按照约定执行；没有约定或者约定不明确的，按照下列规定分摊：

（一）属于全体业主的共用部分、共用设施设备，由全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（二）单幢房屋内全体业主的共用部分、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（三）一个单元内全体业主的共用部分、共用设施设备，由该单元内的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊；

（四）一个单元内一侧房屋业主的共用部分、共用设施设备，由该侧房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊。

第十八条 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分、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分、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住宅共用部分、共用设施设备的维修和养护费用。

第十九条 申请主体应当对申请资料的真实性、合法性负责，在实施过程中，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量，不得擅自增项 和扩大范围。

第二十条 申请主体申请维修，业主提出意见投诉的，属地政府负责咨询、解释、投诉处理工作。县住建局在公示期满后，符合维修资金使用要求的应当准予拨付资金。

第二十一条 维修资金不能足额列支相关费用时，由维修资金使用申请主体自行筹集经费解决。

第二十二条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明维修资金交存情况，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时过户。

第二十三条 房屋灭失的，业主应当持权利注销证明、房屋征收补偿协议等资料至县住建局办理维修资金账户注销手续。分户账中维修资金余额返还业主。

第二十四条 县住建局负责建立维修资金信息管理系统，实现房屋测绘、预售、网签合同以及不动产登记等信息共享。

业主可以通过维修资金信息管理系统查询本户的维修资金交存、使用、结息等情况，并可以通过系统进行维修资金使用表决。

第二十五条 维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门局有关规定。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。

第二十六条 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照县财政部门有关规定执行，并接受财政部门监督检查。

第二十七条 已售公有住房住宅专项维修资金的管理按照有关规定执行。

第二十八条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 12 月 31 日。