姚安县住宅专项维修资金管理暂行办法

**第一章 总 则**

**第一条** 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》及《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》、《楚雄彝族自治州物业管理办法》等有关法律、法规和规章，制定本办法。
 **第二条** 本县行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅、售后保障性住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后经房屋质监部门鉴定用于大修、中修及更新、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：二次供水设备设施、雨（污）落水管、电梯、天线、照明、消防设备设施、绿地、道路、路灯、化粪池、排水（污）沟（管）渠、池、井、非经营性车场车库、小区安全监控设备、小区出入口门禁系统设备设施、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

 **第四条** 住宅专项维修资金管理实行统一交存、专户存储、核算到户、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

1. 县住房和城乡建设局（以下简称“县住建局”）负责本县住宅专项维修资金的指导、监督和日常管理工作。
 县财政局、县审计局按各自职责依法行使住宅专项维修资金的监督权。

**第二章 资金交存**

**第六条** 住宅、住宅小区内非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连非住宅的业主应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。
 **第七条**  业主每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准为本县住宅建筑安装工程每平方米造价的6%。县住建局根据本县住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况，在每年2月底前公布上一年度当地每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准。当年3月1日至次年2月底，商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照县住建局公布的上一年度当地每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准交存首期住宅专项维修资金。同一住宅小区同一批次申请办理《商品房预售许可证》的商品住宅、非住宅业主交存住宅专项维修资金标准以核发本住宅小区《商品房预售许可证》时县住建局对该小区住宅专项维修资金批复的交存标准为准。
 **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售房款的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**  经批准出售的保障性住房住宅，业主每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的标准为保障性住房建设竣工交付使用时当地执行的住宅专项维修资金的交存标准。

**第十条** 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第十一条**  商品房小区开发建设单位应当在商品房销售中，认真开展住宅专项维修资金管理的法律法规及政策宣传，切实履行督促住宅专项维修资金交存的工作职责，书面通知购房人住宅专项维修资金交存金额，并督促业主及时、足额交存首期住宅专项维修资金。

商品住宅、非住宅的业主应当在办理商品房网签备案前按本办法第七条的规定，将首期住宅专项维修资金交存至县住建局指定的专户管理银行账户。

**第十二条** 售后公有住房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交存至县住建局指定的专户管理银行账户，或者交由售房单位交存县住建局指定的专户管理银行账户。

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交存至县住建局指定的专户管理银行账户。公有住房售房单位未按规定交存住宅专项维修资金的由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设（房地产）主管部门责令限期改正。

**第十三条** 保障性住房售后首期专项维修资金的交存时限,

购买保障性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交存县住建局指定的专户管理银行账户。

**第十四条** 涉及房屋征收的房地产项目，房屋征收单位应当在《房屋征收补偿方案》中明确被征收房屋拆迁后置换安置房屋交存专项维修资金的相关事项。征收安置房屋应当按商品住宅专项维修资金交存规定依法交存首期住宅专项维修资金

**第十五条** 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，房地产开发建设单位或者公有住房售房单位、保障性住房售房单位不得将房屋交付购买人。住宅专项维修资金管理单位应当向业主开具由云南省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

**第十六条** 房屋所有权转让时，业主应当向买受人说明住宅专项维修资金交存及余额情况并出具有效证明，该房屋住宅专项维修资金分户账中的余额随房屋所有权同时过户。

买受人应当持房屋买卖合同、住宅专项维修资金过户协议、身份证等材料到县住建局办理住宅专项维修资金过户手续后，不动产登记机构方能办理过户登记手续。

在已建立住宅专项维修资金的物业区域内，房屋所有权转让时，原业主未交存或未足额交存首期住宅专项维修资金的，由双方当事人协商足额交存后，不动产登记机构方能办理过户登记手续。

**第十七条**　业主分户账面住宅专项维修资金余额低于首期交存额30%的，应当及时续交。成立业主大会的，住宅专项维修资金续交方案应当在业主管理公约中予以明确，其住宅专项维修资金续交标准金额不得低于业主首期交存标准金额；未成立业主大会的，业主按首期交存标准金额续交住宅专项维修资金。县住建局对业主分户账户余额低于30%的业主发送催交信，督促业主及时续交住宅专项维修资金。
 **第十八条** 房屋因拆迁、自然灾害等原因导致房屋灭失的，由房屋登记机构出具产权注销证明，报县住建局住宅专项维修资金管理办公室核准后，房屋业主可办理维修资金账户注销手续，并退还维修资金账户的余额：
 （一）房屋分户帐中结余的住宅专项维修资金返还业主；
 （二）公有住房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。

**第三章 资金使用**

**第十九条** 住宅专项维修资金专款专用，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。
 **第二十条** 住宅小区需使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）业主委员会根据维修、更新、改造项目情况拟定使用方案，使用方案应当包含项目工程内容、工程预算、工程列支范围、施工企业的选择方式、工程质量监管方式、发生危及房屋安全情况、项目涉及范围内住宅专项维修资金交存情况，经业主委员会审定后，向县住建局提出使用住宅专项维修资金建议；

（二）县住建局受理住宅小区使用住宅专项维修资金建议后，应当实地现场查勘核实需维修、更新、改造项目的工程情况，并且在3个工作日内作出维修、更新、改造项目核准决定；

（三）业主委员会根据县住建局对维修、更新、改造项目工程的核准决定，将使用方案在小区内进行公示，公示时间不少于7天；

（四）业主委员会将使用方案提交业主大会讨论，经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物业总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论表决通过使用方案后，持相关材料向业主委员会提出住宅专项维修资金列支申请，其中使用公有住房专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门提出列支申请；

（五）业主委员会组织实施使用方案，完善基本建设程序，选择施工企业，签订施工合同，并将维修、更新、改造项目使用方案上报县住建局备案；

（六）业主委员会提供以下材料到县住建局核拨工程款：

1.住宅专项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的业主且占总人数三分之二以上的业主同意使用方案的书面决议；

2.项目实施招投标资料

3.施工合同、工程预算书和使用方案；

4.住宅专项维修资金交存情况；

5.维修、更新、改造项目工程竣工经验收合格后，县住建局根据维修、更新、改造项目工程施工合同约定的付款方式核拨80%的项目工程进度款到业主委员会；

（七）业主委员会应将项目工程验收及项目工程施工前后相关照片等资料、决算书及业主分摊住宅专项维修资金情况进行公示，公示期不少于7天，公示期满无争议后，提供下列材料报县住建局申请核拨维修、更新、改造项目工程余款：

1.工程决算书;

2.竣工验收相关资料；

3.维修前后相关图片等资料；

4.经相关业主签字认可的维修费用分摊明细表。

使用公有住房专项维修资金的，由负责管理公有住房的单位按程序向县住建局申请办理。

项目工程施工合同约定有保修期的，应扣除施工合同总价款的3%作为保修金。保修期满，经业主代表验收合格，业主委员会持项目工程验收合格证明到县住建局拨付保修金。

**第二十一条**  住宅共用部位、共用设施设备维修、更新、改造涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修、更新、改造费用。

**第二十二条**  使用物业专项维修资金的，应当足额交存住宅专项维修资金，未交存的相关产权人应及时补交住宅专项维修资金。
  **第二十三条** 使用住宅专项维修资金时，维修工程符合以下情况之一的，应由业主大会或者业主委员会委托具备资质的工程造价咨询机构进行项目造价核定：
 （一）单项维修工程费用超过1万元；
 （二）一次性使用维修资金总额超过5万元；
 （三）其他依法应当进行项目核价的工程。
 维修工程费用超过10万元的，须经第三方机构对工程费用进行审计。
 **第二十四条**  业主大会成立后，需要使用住宅专项维修资金的，按照下列程序办理：
 （一）由业主委员会提出使用方案，使用方案应当包含工程预算书、工程进度计划、修缮涉及范围内住宅专项维修资金交存情况及拟分摊情况说明；
 （二）业主委员会应当将使用方案在小区内进行公示，公示时间不少于7个工作日；

业主委员会将使用方案提交业主大会讨论，经住宅专项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的业主且占总人数三分之二以上的业主书面同意通过使用方案后，形成书面决议；
 （四）业主委员会提供以下材料到县住建局住宅专项维修资金管理办公室审核：
 1.使用专项维修资金的申请；
 2.经住宅专项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的业主且占总人数三分之二以上的业主同意使用方案的书面决议；
 3.工程预算书；
 4.住宅专项维修资金交存情况及分摊情况说明。
 （五）县住建局住宅专项维修资金管理办公室经材料审核并现场查勘核实后作出核准决定。
 （六）业主委员会根据审核意见，按照工程项目实际情况，按基本建设程序组织实施。
 （七）维修工程竣工验收合格后，业主委员会将工程验收及维修前后相关照片等资料、决算书（须审计的应审计）及业主分摊维修资金情况进行公示，公示期不少于7天，公示期满无争议后，提供下列材料报县住建局住宅专项维修资金管理办公室申请拨付维修费用：
 1.项目实施招投标资料

2.施工合同、工程预算书和使用方案；

3.经审计的工程决算书；
 4.竣工验收及维修前后相关照片等资料；
 5.经相关业主签字认可的维修费用分摊明细表；

6.其他应提交的相关材料。

使用公有住房专项维修资金的，由负责管理公有住房的单位按程序向县住建局住宅专项维修资金管理办公室申请办理。
 **第二十五条** 发生危及房屋安全等紧急情况时，由业主委员会向县住建局住宅专项维修资金管理办公室直接申请，按照本办法第二十四条第五项、第六项、第七项、第八项的规定办理。
 **第二十六条**  下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：
 （一）住宅专项维修资金的存储利息；
 （二）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；
 （三）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

**第四章 监督管理**

**第二十七条**  县住建局住宅专项维修资金管理办公室应当向交存人出具住宅专项维修资金专用票据。
  **第二十八条** 县住建局应当与专户管理银行签订委托合同，委托专户管理银行办理专项维修资金账户的设立、交存、使用、结算等手续。专户管理银行应以物业管理区域为单位设立账户，并以幢、单元、房屋所有权人设分类明细账。

**第二十九条** 房屋所有权转让时，受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到县住建局住宅专项维修资金管理办公室和专户管理银行办理分户帐更名手续。
 **第三十条**  县住建局住宅专项维修资金管理办公室每月一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并依申请向业主、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、增值收益和结存的总额；
 （二）发生列支的项目、费用和分摊情况；
 （三）业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
 （四）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。
 **第三十一条** 专户管理银行应当每月一次向县住建局住宅专项维修资金管理办公室发送住宅专项维修资金对账单。
 县住建局住宅专项维修资金管理办公室对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。
 专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

**第三十二条** 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当执行财政部门的有关规定。
 县财政局应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。
 **第三十三条** 住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。
 **第三十四条**  违反本办法的行为依据《住宅专项维修资金管理办法》的相关规定进行处罚。

**第五章 附 则**
**第三十五条** 本办法自二0二一年十月一日起施行。