如皋市住宅专项维修资金管理办法

（征求意见稿）

**第一条（目的）** 为加强我市住宅专项维修资金管理，促进其保值增值，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主合法权益，根据《江苏省物业管理条例》、《江苏省住宅专项维修资金管理办法》等规定，制订本办法。

**第二条（适用范围）** 本办法适用于本市行政区域内商品住宅专项维修资金的缴存、代收代管、使用和监督管理。

**第三条（职责分工）** 如皋市城市管理局（以下简称市城管局）负责对全市维修资金的统一归集和对维修资金交存、使用实施监督管理。市物管中心具体承办日常工作。

街道办事处(镇人民政府)按照规定的职责分工，负责维修资金管理相关指导、协调、监督工作。

市财政、市审计、市住建、市规划、市不动产登记中心等部门依照各自职责做好维修资金的监督检查工作。

**第四条（管理原则）**已缴存维修资金的物业管理区域，其维修资金属该物业区域内全体业主所有，按照“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则进行管理，任何单位和个人不得挪作他用。

**第五条（商品住宅首次缴存主体、标准）**物业购买者在办理商品住宅入住、过户手续时应当按照所拥有物业的建筑面积向房地产开发建设单位一次性缴交首期维修资金；开发建设单位办理小区验收手续、商品房产权初始登记前，应按照城管局审核、认定的交存面积将维修资金全部结清交存到指定银行专户，并提供设帐分户名册及相关资料。未按照规定缴纳维修资金的单位和个人，由城管局责令其限期补缴，逾期仍不缴纳的，按每日万分之五加收滞纳金。

交存标准为：普通多层住宅（含公寓、别墅）为40元/㎡。高层住宅（含带电梯的多层）为60元/㎡。多层非住宅为50元/㎡。高层非住宅（含带电梯的多层）为80元/㎡。住宅小区内的非住宅和与住宅结构相连的非住宅、与住宅结构相连通过合法转让方式取得的属于业主专用的车位为50元/㎡。

2013年5月1日后受让土地所建住宅物业配置电梯的，建设单位应当在交付使用前按照多层住宅10元/平方米、高层（小高层）住宅及与住宅有共用电梯的非住宅18元/平方米缴存电梯、消防等设施设备更新改造专项维修资金，设立维修资金专项分账，核算到栋，专项用于电梯、消防等设施设备保修期满后的更新和改造。

市物价局、财政局、城管局应当根据实际情况，适时调整，并向社会公布首期住宅专项维修资金的交存标准。

**第六条（票据使用）** 维修资金交存统一使用由省级财政部门监制的住宅专项维修资金专用票据。

**第七条（资金保值）**业主缴纳的维修资金利息从业主开票之日起算，按同期银行一年定期存款利率计算，归业主所有，于次年一季度前归集到该业主个人账户。

**第八条（资金增值）**市城管局可以通过竞争方式选择1—2家商业银行作为房屋维修资金的管理银行，负责办理维修资金账户的设立、交存、结算等手续，对维修资金实行专户管理，保证资金的安全，并使其保值增值。

**第九条（统筹分账）**物业管理区域可以设立维修资金统筹分账。区域统筹维修资金主要用于物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主或无法界定受益人时的维修。

物业管理区域内统筹维修资金由下列渠道筹集:

(一)利用业主共用部位、共用或共有设施经营所得收益的70%，但业主大会另有约定的，从其约定;

 (二)维修资金增值(孽息)部分支付业主房屋分户账滚存剩余的资金;

 (三)共用设施设备报废回收的残值;

 (四)人民防空工程平战结合提取的资金;

 (五)业主共同决定，以及其他应当计入的资金。

**第十条（资金查询）**缴存维修资金的业主凭房屋信息，可以登录如皋市房屋维修资金系统查询本物业管理区域维修资金总额、本幢房屋维修资金总额，以及本人分户账中维修资金缴存、使用及账面余额情况。

**第十一条 （使用原则）** 维修资金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。

**第十二条（不得列支费用）**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；
（五）违反法律、法规规定和房屋买卖合同约定，占用住宅共用部位、共用设施设备，或改变住宅共用部位、共用设施设备用途后发生的维修、更新和改造费用；
（六）其他不应列支的情形。

**第十三条（使用申请）**维修资金需要使用的，可以由业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业、社区居（村）民委员会或相关业主提出申请。

**第十四条（申请流程）**申请使用维修资金按照以下程序办理：

（一）申请人持《如皋市市区住宅专项维修资金使用项目报修单》（以下简称报修单）向市城管局申报维修项目。市城管局在5个工作日内组织相关部门及专业人员进行现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围，明确维修资金列支范围及分摊方式，出具《如皋市住宅专项维修资金申请使用现场查勘回复意见书》（以下简称现场查勘回复意见书）。

（二）属于维修资金使用范围的，申请人提供维修资金使用方案和工程预算，编制维修费用分摊清册，征求相关受益业主意见，经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，以及所属街道社区证明。

维修资金使用方案主要包括维修项目概况、实施主体、工程涉及的相关单位（施工单位、审计单位等）选聘方式、工程实施时间、验收主体及验收方式、质量保修要求等。
（三）申请人持维修资金使用方案、工程预算书、维修费用分摊清册等材料报市城管局，提出维修资金使用申请。

（四）市城管局在3个工作日内审核申报材料，符合条件的由申请人在小区内进行公示，公示期为5日，公示期满无异议或异议不成立的，出具《如皋市市区住宅专项维修资金准予使用通知书》（以下简称准予使用通知书）。
（五）申请人取得准予使用通知书后，按照已申报的维修资金使用方案实施维修。维修工程经竣工验收合格、工程结算审计后，申请人将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决算书、审计报告等材料报市城管局，提出维修资金结算申请；需监理项目还应提供监理合同、监理工作总结。
（六）市城管局在3个工作日内审核申报材料，对符合维修资金划转条件的，由申请人在小区内进行公示，公示时间为5日，公示期满无异议或异议不成立的，出具《如皋市市区住宅专项维修资金划转通知书》（以下简称划转通知书），市物管中心凭《划转通知书》，通知专户银行将可列支维修资金划转至维修单位。

**第十五条（应急使用情形）** 发生下列危及房屋安全及人身安全情形之一，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的，申请人可以组织应急维修：
 （一）屋面防水损坏造成严重渗水，且出现平屋面粉刷层大面积脱落，或者出现坡屋面基层严重腐朽、瓦面严重破损等情况；
 （二）电梯故障危及人身安全，经电梯检验机构评估并出具鉴定报告的；
 （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）消防设施存在重大火灾隐患，经公安机关消防机构出具整改通知的；
 （七）危及房屋安全及人身安全的其他情形。除电梯、消防应急维修项目由电梯检验机构、公安机关消防机构出具鉴定报告或整改通知外，其余应急维修项目由房屋安全鉴定机构出具鉴定意见。
**第十六条（应急使用流程）**申请维修资金应急使用按照以下程序办理：
（一）申请人持报修单向市城管局提出应急维修项目申请，市城管局在2个工作日内组织房屋安全鉴定机构和工程造价咨询机构专业人员进行现场查勘，出具鉴定意见和现场查勘回复意见书，明确维修资金列支范围及分摊方式。
（二）属于维修资金应急使用范围的，申请人组织编制工程预算，制定维修资金应急使用方案（内容同维修资金使用方案）;申请人应当将使用方案、相关部门的鉴定意见（鉴定报告、整改通知）在小区公示，公示时间不得少于5日。
（三）申请人持工程预算书、维修资金应急使用方案等材料报市城管局，提出维修资金应急使用申请。
（四）市城管局在2个工作日内审核申报材料，符合条件的，出具准予使用通知书。
（五）申请人取得准予使用通知书后，按照已申报的维修资金应急使用方案实施维修。经竣工验收合格和工程结算审计后，申请人将施工合同、工程量签证单、工程竣工验收报告、工程决算书、审计报告等材料报市城管局，提出维修资金结算申请；需监理项目还应提供监理合同、监理工作总结。
（六）市城管局在2个工作日内审核申报材料，对符合维修资金划转条件的，由申请人在该小区内进行公示，公示时间为5日，公示期满无异议或异议不成立的，出具《划转通知书》，通知专户银行将可列支维修资金划转至维修单位。

**第十七条（紧急抢修）**对于严重影响业主正常生活以及危及房屋安全等的紧急情况时，申请人来不及按正常程序办理维修资金使用手续的，报经业主委员会同意、街道社区鉴证后经市城管局同意，可以先组织维修，后补办相关手续。

**第十八条（预算编制和工程监理）**申请使用维修资金的项目，应当由工程造价咨询机构编制工程预算。
　　申请使用维修资金金额5万元（含5万元）以上的项目，应当由市物业管理中心委托造价咨询机构编制预算，申请人应当通过市公共资源交易网发布招标信息，采取招投标等公开竞争方式择优选择施工单位，但应急维修项目可以除外。通过招投标等公开竞争方式选择施工单位的，申请人应提供招投标材料或书面说明材料。
　　单个项目申请使用维修资金金额20万元（含20万元）以上的，申请人应委托具有相应资质的工程监理单位对工程实施监理。

**第十九条（ 维修项目信息公示）** 市物管中心应当通过政府采购形式购买工程造价咨询服务，负责维修资金使用现场查勘、结算审计和审计复核工作；工程造价咨询机构进行现场查勘后，应当将照片和相关维修信息整理汇总后移交市城管局物管中心，物管中心应当及时将维修信息在网上公示。

**第二十条（维修事项确认）** 申请人应当根据维修、更新和改造事项合理制定维修方案，控制工程造价，对工程预算和工程审计报告进行审核。
　　业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业或社区居（村）民委员会申请使用维修资金时，工程预算和工程审计报告应由申请单位盖章确认。
　　**第二十一条（预算调整）**维修、更新和改造工程施工时，应当按照维修资金使用方案实施。

确因工程实际情况需要增加维修费用的，增加的工程费用超过预算金额10%的，需经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同意后方可列支。应急使用除外。
**第二十二条**（工程过程监督）维修和更新、改造工程实施过程中，申请人应当组织业主代表参加工程建设监管。业主代表在维修资金列支范围内的受益业主中产生。
　　**第二十三条（现场签证）**  维修和更新、改造工程实行现场签证制度，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对工程实施部位、实施内容、工程数量、主要材料等进行现场核实并签字（盖章）确认，签署《如皋市住宅专项维修资金使用项目工程量签证单》。
　　需实施工程监理的项目，工程监理应当参加现场签证。

**第二十四条（工程验收）**

工程竣工后，申请人应当组织施工单位、业主委员会、业主代表及其他相关单位，依照维修资金使用方案、施工合同和相应的技术规范、质量标准进行竣工验收，并签署《工程竣工验收报告》。
　　由电梯检验机构、公安机关消防机构出具鉴定报告或整改通知单后组织对电梯、消防设施进行应急维修的，经施工单位自检合格后，需经电梯检验机构、公安机关消防机构出具验收报告或销案通知书，符合交付使用条件的方能办理维修资金结算手续。

**第二十五条（资金拨付）**申请人持《房屋维修资金使用审批表》、施工合同、中标通知书、验收合格证明、工程结算审计报告等材料，向市城管局申请拨付维修资金。

**第二十六条（分摊原则）**住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用，由相关维修责任人按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；房屋未交存维修资金或者维修资金帐户余额不足的，业主应按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊承担。有约定的，从其约定。

**第二十七条（具体分摊规定）** 保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有的业主承担，物业专有部分的维修责任由该业主承担。常见的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用按以下规定分摊（特殊情况除外）：

（一）半地下室或地下室等地下空间取得专有车位、摊位、库位发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）无产权或产权性质不明的车库或储藏室等房屋可不参与住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊。

（三）屋面由维修、更新和改造涉及部位覆盖下的各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（四）前后墙面、落水管和上下水管道的维修、更新和改造，由涉及部位的垂直各层业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；两侧山墙的维修、更新和改造，由山墙所在单元全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（五）单元门、单元楼道的维修、更新和改造，由整个单元业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（六）消防或监控的主机、主管网等设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属于单元、车库、商铺使用的消防、监控等设施设备的维修、更新和改造，由单元、车库、商铺业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（七）小区公共体育健身器材的更新，按照相关规定执行。

业主大会决定或者维修涉及范围内相关业主另有约定的，从其决定或者约定。
**第二十八条 （维修资金过户）**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。
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、身份证等到市物管中心办理分户账更名手续。

**第二十九条（续交）**业主分户账维修资金余额不足首期交存金额30%的，应当及时续交。

**第三十条（未缴存或续筹不足的费用分摊）**未缴存住宅专项维修资金或者维修资金续筹不足，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住宅专有面积承担。

**第三十一条（分摊费用分歧解决）**业主对承担维修费用有分歧的，应当通过协商、协调解决。协商、协调不成的，可以依法向人民法院起诉。

　　**第三十二条（申请人对申请材料真实性负责）** 维修资金使用实行工程审计和使用程序审核。

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。

**第三十三条（相关费用列支渠道）**住宅专项维修资金管理过程中的下列费用可以从住宅维修资金区域统筹帐户中列支。
　　（一）工程招标代理费用；
　　（二）工程造价咨询费用；
　　（三）工程监理费用；
　　（四）检测（鉴定）费用；
　　（五）工程招投标费用（含评标费）；

1. 工程结算审计费用；

（七）该物业管理区域内物业应急管理等其它管理支出费用。

**第三十四条（已售公有住房维修资金使用）**原市已售公有住房维修资金及其利息，可用于老小区改造、物业三基本服务补贴当年财政投入不足部分，以及经市领导同意其他全市物业管理中应当支出的合理经费支出。

**第三十五条（统筹帐户列支）**市城管局可以物业小区统筹帐户资金的10%提取管理经费，用于维修资金系统维护及必要的管理经费、人员经费等。

**第三十六条（其他规定）**非住宅物业区域专项维修资金的管理参照本办法执行。
　　**第三十七条（解释权）** 本办法由市城市管理局负责解释。
　　**第三十八条（施行日期）** 本办法自2018年10月1日起施行，本办法施行前已申请使用维修资金的项目，仍按原规定办理；本市原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。