

泸州市规划建设局文件 泸州市财政局

泸规建【2009】298号

泸州市规划建设局 泸州市财政局 关于贯彻实施《四川省住宅专项维修资金管理细则》的 通 知

各区县建设局、财政局，各开发建设单位：

为认真贯彻四川省建设厅、财政厅制定的《四川省住宅专项维修资金管理细则》（川建发[2009]21号），切实加强住宅专项维修资金（以下称维修资金）的归集、使用、管理，结合我市实际，现将有关贯彻实施意见通知如下：

一、维修资金的监督管理

- 1、泸州市规划建设局会同泸州市财政局对本市行政区域内维修资金的交存、使用、管理进行指导和监督。
- 2、泸州市房地产管理局（以下简称管理机构）负责维修资金的具体管理工作。
- 3、管理机构会同泸州市财政局指定当地商业银行作为本行政区域内维修资金的专户管理银行，并在指定的商业银行开设维修资金专户。

在维修资金专户中，应当建立维修资金明细账，以建筑区划为单位按幢立账，并以房屋户门号设分户账，记载分户账的交存、使用、结存等情况。公有住房出售单位提取的维修资金按建筑区划单独列账。

在维修资金专户中，设立代管帐户和监管帐户，在未成立业主委员会前，维修资金存入代管帐户中；业主委员会成立后，维修资金划入业主委员会开设的监管帐户中。

二、维修资金的交存

1、商品住宅或非住宅在办理房屋产权初始登记前，建设单位或购房人按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积首次交存维修资金的数额为房屋建筑工程每平方米造价的 6%，普通多层住宅和非住宅每平方米建筑工程造价按 800 元标准计算，其它住宅和非住宅每平方米建筑工程造价按 1000 元标准计算。此计算标准每一年第一季度示情况调整公布一次。

商品住宅或非住宅在办理房屋产权初始登记前，尚未出售房屋的维修资金由开发建设单位代为交存。商品住宅出售时，开发建设单位交存的维修资金转由购房人承担。

商品住宅的维修资金属于交存的业主所有。

2、交存维修资金应提交下列材料：

- (1)、房屋终测绘报告书原件；
- (2)、单幢楼购房人明细表；(一式两份)
- (3)、物业开发建设单位信息表；

(4)、物业项目注册表;

(5)、单幢楼购房人明细电子表; (每幢楼一份)

(6)、住房专项维修资金缴交汇总表;

(7)、物业管理用房和业委会用房说明文件;

(以上(2)—(6)项须提交标准电子文档格式,请到 WWW.1zfgj.com 网站下载, 提交以上资料须装订成册)

3、拆迁安置房实行产权调换和征地拆迁(农转非)安置的房屋,拆迁人在办理产权初始登记手续前,按以上标准交存维修资金。拆迁人为被拆迁人交存的维修资金归被拆迁人所有。

4、业主分户账面维修资金余额不足首次交存金额的30%时,业主应当及时续交。续交后分户账面维修资金余额应当不少于首次应交存金额。

已成立业主大会的,续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的,续交方案由街道、社区、物业公司或业主代表在征求业主意见后决定。

维修资金余额不足首次交存金额的30%后不得划拨使用。

三、维修资金的使用和分摊

(一) 维修资金的使用

1、维修资金的正常使用按《四川省住宅专项维修资金管理条例》规定执行。

2、申请使用维修资金审核备案需提交以下材料:

(1)、《泸州市物业维修资金使用申请表》;

- (2)、《征询意见书》（维修项目涉及的受益业主）；
- (3)、维修计划、实施方案；
- (4)、业主委员会书面维修意见、批准业委会书面维修意见的业主大会会议决议；（已成立业主委员会的小区）
- (5)、维修工程预算书；
- (6)、维修工程合同书；
- (7)、业主使用维修资金金额分户分摊清册；
- (8)、竣工验收、质量保修等其它必要的合法材料。

（二）、维修资金的使用分摊

共用部位、共用设施设备的维修按照受益业主决策，收益业主分摊的原则使用。

（三）、紧急维修使用

房屋建筑出现安全隐患，经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，或者出现严重影响业主生活、安全的紧急情况，以及法律、法规、规章和有关技术标准规定住宅共用部位、共用设施设备必须维修的的紧急维修，按以下方式执行：

1、实行了物业管理服务的房屋，由物业管理企业组织紧急维修，物业管理企业应当将维修资金紧急使用方案在建筑区划内主要出入

口显著位置进行公示，公示情况留存影像资料。维修结束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的业主且占总人数三分之二以上的业主同意竣工验收或经管理机构审核，发生的维修费用从维修涉及范围内相关业主维修资金账户中列支并公示。物业管理企业将相关手续完善后报管理机构备案。

2、未实行物业管理服务的房屋，由辖区街道办事处组织紧急维修，街道办事处应当将维修资金紧急使用方案在建筑区划内主要出入口显著位置进行公示，公示情况留存影像资料。维修结束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的业主且占总人数三分之二以上的业主同意竣工验收或经管理机构审核，发生的维修费用从维修涉及范围内相关业主维修资金账户中列支并公示。街道办事处将相关手续完善后报管理机构备案。

四、在 2009 年 10 月 1 日以前办理商品房预售许可证的，其维修资金按原政策规定缴纳，2009 年 10 月 1 日以后办理商品房预售许可证的，其维修资金按本通知规定缴纳。各区县维修资金归集、管理、使用可参照本通知执行。

二〇〇九年九月一日

泸州市住宅专项维修资金管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为加强住宅专项维修资金的监督管理,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《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》(国务院令第504号)、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)、《四川省住宅专项维修资金管理细则》(川建发[2009]21号)等法律、法规规定,结合泸州实际,制定本实施办法。

第二条 泸州市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金(以下简称维修资金)的交存、使用、管理和监督,适用本实施办法。

本实施办法所称维修资金,是指住宅共用部位、共用设施设备保修期满后,专项用于维修、更新、改造的资金。

本实施办法所称共用部位,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。

本实施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。

第三条 住宅、住宅小区内的非住宅或者与单幢住宅结构相连的非住宅以及住宅小区外有两个及两个以上房屋所有权人的非住宅物业应按本实施办法规定交存维修资金。属于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。

第四条 维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市规划建设局会同市财政局对本市行政区域内维修资金的交存、使用、管理进行指导和监督。

泸州市房地产管理局成立专门的维修资金管理机构(以下简称管理机构)负责维修资金的具体管理工作。

维修资金管理机构应当依法接受审计、监察等部门的审计监督。

第二章 交 存

第六条 商品住宅或非住宅在办理房屋产权初始登记前,建设单位或购房人按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金,每平方米建筑面积首次交存维修资金的数额为房屋建筑工程每平方米造价的 6%,普通住宅每平方米建筑工程造价参照标准为 500—800 元,非普通住宅每平方米建筑工程造价参照标准为 900—1200 元,此参照标准每一年第一季度示情况调整公布一次。

商品住宅或非住宅在办理房屋产权初始登记前,尚未出售房屋的维修资金由开发建设单位代为交存。商品住宅出售时,开发建设单位交存的维修资金转由购房人承担。

商品住宅的维修资金属于交存的业主所有。

第七条 拆迁安置房实行产权调换和征地拆迁(农转非)安置的房屋,拆迁人在办理产权初始登记手续前,按第六条规定交存维修资金。拆迁人为被拆迁人交存的维修资金归被拆迁人所有。

第八条 售后公有住房首次交存的维修资金由出售单位和购房人分别按以下规定提取和交存:

(一) 公有住房出售单位按照配备电梯的房屋不低于售房款的 30%、未配备电梯的房屋不低于售房款的 20%的标准提取维修资金。公有住房出售单位提取的维修资金属于公有住房出售单位所有,专款专用。

(二) 购房人按照购房款的 2%首次交存维修资金。公有住房购房人交存的维修资金,属于购房人所有。

第九条 开发建设单位、公有住房出售单位在出售房屋时,应当与购房人在购房合同中载明购房人首次交存维修资金事项。

拆迁人与被拆迁人在房屋拆迁安置产权调换协议中或征地拆迁(农转非)安置房屋协议中应当载明拆迁人首次交存维修资金事项。

第十条 市维修资金管理机构将指定当地一家商业银行作为本行政区域内维修资金的专户管理银行,并在指定的商业银行开设维修资金专户。

在维修资金专户中,应当建立维修资金明细账,以建筑区划为单位按幢立账,并以房屋户门号设分户账,记载分户账的交存、使用、结存等情况。公有住房出售单位提取的维修资金按建筑区划单独列账。

在维修资金专户中,设立代管帐户和监管帐户,在未成立业主委员会前,维修资金存入代管帐户中;业主委员会成立后,维修资金划入业主委员会开设的监管帐户中。

第十一条 业主、开发建设单位、公有住房售房单位在交存维修资金后，管理机构将出具由财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十二条 业主分户账面维修资金余额不足首次交存金额的30%时，业主应当及时续交。续交后分户账面维修资金余额应当不少于首次应交存金额。

已成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交方案由街道、社区、物业公司或业主代表在征求业主意见后决定。

维修资金余额不足首次交存金额的30%后产生的住宅共用部位、共用设施设备维修费用由业主自行负责。

第十三条 利用建筑区划内业主依法享有的共用部位、共用设施设备进行经营的，所得收益应当主要用于补充维修资金，并分摊计入相关业主的分户账。

共用设施设备报废后回收的残值、业主委员会或业主自愿筹集交存的款项等资金也应当转入维修资金。

第十四条 房屋所有权转让时，原业主（转让人）维修资金分户账中结余的资金随房屋所有权同时转让，原业主交存维修资金的余额，由受让人向原业主支付，双方另有约定的除外。

原业主未交存维修资金或者业主分户账面余额不足规定标准的，由转让当事人协商足额交存后，凭维修资金专用票据或交存证明及其他法定要件办理房屋所有权登记。

第三章 使 用

第十五条 维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新、改造，不得挪作他用。

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。

第十六条 按照国家发改委《物业服务定价成本监审办法（试行）》（发改价格〔2007〕2285号）规定应在物业服务费中列支的，不得使用维修资金。

依照法律法规或合同约定，应当由相关单位承担的供水、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，不得使用维修资金。

住宅共用部位、共用设施设备属于人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

按照国家有关法律、法规和规章规定，不能使用维修资金的其它事项。

第十七条 维修资金使用的分摊，按下列规定进行：

（一）商品房之间使用维修资金的，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间使用维修资金的，由相关业主和公有住房出售单位按照所交存维修资金的比例分摊。业主承担的部分，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品房之间使用维修资金的，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房出售单位按照所交存维修资金的比例分摊。

（四）共用部位、共用设施设备维修和更新、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、非住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第十八条 共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用按照以下规定列支：

（一）涉及整个建筑区划共用的，在该区划全体业主维修资金账户中列支。

（二）涉及单幢或部分建筑物共用的，在其相关受益业主的维修资金账户中列支。

第十九条 维修资金的使用，应按以下程序进行：

（一）提出使用方案

物业服务企业、业主委员会、相关业主根据住宅共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行或者委托相关单位制定维修资金使用方案。

维修资金使用方案的内容应包括：维修工程造价的预算情况、施工方案及实施时间、工程预算书及工程合同、维修施工单位的比选方式、工程验收及决算方式、维修资金的列支范围和分摊方式等。

（二）维修施工单位的选择

工程造价预算编制完成后，业主委员会、相关业主可自行或其委托的物业服务企业通过公开、公平、公正的竞选方式选定维修施工单位；维修工程项目较小的，为节约费用，业主委员会或相关业主可采取简易方式，选定维修施工单位。

维修施工单位应当具备独立法人资格并具有与建筑区划内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

（三）业主决策

维修资金使用方案应当经资金列支范围内专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书面同意，并在小区明显位置进行公示。

维修资金使用方案可由工程造价咨询机构进行评估。

（四）审核备案

业主委员会、相关业主或其委托的物业服务企业、维修施工单位，持维修资金使用方案、业主大会决议或业主书面同意等必要材料到建筑区划所在地的管理机构办理维修资金使用备案。

（五）工程款的预拨付

管理机构根据审核通过的工程承包合同约定，书面通知专户管理银行划拨预付资金。预拨付金额原则上不超过预算金额的 50%。

（六）现场签证

建筑区划内的共用部位、共用设施设备维修工程实行现场签证制度。相关业主代表或其委托的物业服务企业应当参与维修工程施工现场管理，对工程范围、工程数量、所需材料、采用工艺与技术等进行现场签证并提出书面意见。维修资金使用金额较大的维修工程，可由业主大会决定聘请工程造价咨询机构代为现场签证。

（七）竣工验收

工程竣工后，申请人凭工程决算单、费用结算票据、由业主委员会或者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签署的验收审核意见等资料向管理机构备案。

备案后，由管理机构书面通知专户管理银行拨付扣除质量保证金的剩余决算资金。

（八）质量保修

维修工程合同应当约定工程质量保证条款。工程质量保证期满后，由维修施工单位凭据业主审核意见等相关资料，向管理机构提出申请并备案，管理机构方可书面通知专户管理银行拨付工程质量保证金。

维修工程质量按照国家法律法规和建设工程质量相关技术规范的规定执行。建筑区划内共用部位、共用设施设备维修工程的质量保修内容和期限，须按建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的规定在维修工程合同中明确约定。

市（州）、县（市、区）建设（房地产）主管部门依照以上维修资金使用的程序，结合本地区实际具体规定。

第二十条 房屋建筑出现安全隐患，经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，或者出现严重影响业主生活、安全的紧急情况，以及法律、法规、规章和有关技术标准规定住宅共用部位、共用设施设备必须维修的，相关责任人应当及时维修。

建设（房地产）主管部门应当督促相关责任人、业主委员会或相关业主限期维修。物业服务企业应当予以配合。

组织紧急维修的单位应当将维修资金紧急使用方案在建筑区划内主要出入口显著位置进行公示，公示情况留存影像资料。维修结束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的业主且占总人数三分之二以上的业主

同意竣工验收或经管理机构审核,发生的维修费用从维修涉及范围内相关业主维修资金账户中列支并公示。

维修资金紧急使用的具体办法由市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门另行规定。

第二十一条 市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门应当根据建筑区划内共用部位、共用设施设备维修、更新、改造工程的要求,建立具有相关资质的工程造价咨询机构和施工单位的推荐名录,供业主、业主委员会或其委托的物业服务企业选择。

工程造价咨询机构和施工单位的推荐名录由市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门定期公布。

第二十二条 申请人应当对申请使用备案材料的真实性、合法性、有效性负责,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

业主或公有住房出售单位对维修资金使用情况有异议的,可以要求使用申请人提供有关的费用清单、发票和按户分摊费用清单等进行核对。

第四章 管理与监督

第二十三条 业主大会成立前,维修资金应存入当地维修资金专户管理银行的维修资金专户中,由管理机构统一代管。

第二十四条 业主大会成立后,经业主大会表决通过,业主委员会可在当地维修资金专户管理银行开设维修资金账户,并向所在地管理机构备案。管理机构将代管的维修资金,划转至该业主委员会设立的维修资金账户。

建筑区划发生变动,或业主委员会主任或副主任发生更换,以及业主委员会的名称、联系方式、地址发生变动等情况,业主委员会应持相关手续到管理机构和专户管理银行办理维修资金账户的有关变更手续。

业主委员会设立的维修资金账户接受市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门、财政部门以及专户银行的监督。

第二十五条 房屋产权发生转移的,当事人应持相关材料,到管理机构办理业主分户账更名手续。

第二十六条 因拆迁或不可抗力原因致使房屋灭失的,业主可持身份证件、房屋所有权证注销证明(或拆迁补偿安置协议等)、提取维修资金申请资料向管理机构提出申请,经审核后,管理机构通知银行办理分户账注销。

业主持管理机构同意支付通知和上述资料向专户管理银行提取其维修资金分户账的剩余额款额。

第二十七条 专户管理银行应当每年至少一次向管理机构或业主委员会发送维修资金对账单或应要求发送维修资金对账单。

已成立业主大会的,业主委员会或者其委托账目管理单位应当每月与开户银行核对维修资金账目,并将下列情况每年至少向全体业主公布一次:

(一)维修资金交存、使用和结存的金额;

(二)发生物业维修、更新、改造的项目和费用以及按户分摊情况,应当按每幢建筑物公布;一幢建筑物有两个或者两个以上门号的,应当按门号公布;

(三)维修资金使用和管理的其他有关情况。

未成立业主大会的,管理机构按照前款规定应当每月与开户银行核对维修资金账目,并将情况每年至少向全体业主公布一次。管理机构、业主委员会和专户管理银行应当建立维修资金查询制度,接受业主的查询。

第二十八条 维修资金自存入维修资金专户之日起,按照中国人民银行规定的利率计息。

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购买一级市场新发行的国债和在专户管理银行进行组合存储,但不得用于其他投资。

维修资金禁止用于从事国债回购、股票买卖及委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第五章 附 则

第二十九条 本细则实施前,商品住宅、公有住房已经出售但未建立维修资金的,应当补建。

(一) 已办理房屋入住手续的商品住宅及相关联的非住宅业主,按申请年度所在城市建设(房地产)主管部门依据建设部、财政部令第165号规定并公布执行的交存标准,将首期专项维修资金足额存入管理机构委托的专户管理银行维修资金专户。

(二) 售后公有住房由售房单位按当地建设(房地产)主管部门和财政部门确定的公有住房售房款的一定比例一次性提取,将首期公有住房专项维修资金足额存入维修资金专户管理银行。

(三) 已发生转让的售后公有住房,由业主按申请年度所在城市建设(房地产)主管部门依据建设部、财政部令第165号《住宅专项维修资金管理办法》及本细则公布执行的交存标准,将首期专项维修资金足额存入管理机构委托的专户管理银行维修资金专户。

(四) 应当建立而未建立,或未完全建立专项维修资金的住宅或住宅区,业主应当依法成立业主大会并召开业主大会会议,就补建本区域维修资金及维修资金管理制度作出决定,并按照商品房、公有住房的不同性质,向所在城市建设(房地产)主管部门申请补建,业主、售房单位应当将首期维修资金,足额交存专户管理银行维修资金专户。

第三十条 住宅共用部位、共用设施设备在保修期内,因不可抗力造成损坏需维修、更新、加固的,可以按本细则规定使用维修资金。

第三十一条 有下列行为之一的单位和个人,依照建设部、财政部令第165号《住宅专项维修资金管理办法》的规定,分别依法给予责令限期改正、罚款、吊销资质证书、没收违法所得等行政处罚,或依法给予行政处分、追究法律责任,造成损失的,依法赔偿:

(一) 公有住房单位未按规定交存维修资金、违反规定将房屋交付买受人、未按规定分摊维修、更新和改造费用的;

(二) 开发建设单位违反规定将房屋交付买受人、未按规定分摊维修、更新改造费用的;

(三) 市(州)县(市、区)建设(房地产)主管部门、财政部门和管理机构及物业服务企业挪用维修资金的;

(四) 市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门、财政部门和管理机构、业主大会违反本细则第二十八条规定的。

第三十二条 对违反维修资金专用票据管理规定的行为,按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第三十三条 市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门、财政部门和管理机构的工作人员利用职务上的便利,收受他人财物,或不依法履行监督和管理职责,挪用维修资金的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十四条 市(州)、县(市、区)建设(房地产)主管部门和财政部门可以就实施本细则作出补充规定。

第三十五条 本细则自2009年10月1日起施行。本细则实施前已办理商品房预售许可证的,其维修资金按照当地原政策规定建立。

第三十六条 本细则由省建设厅、省财政厅负责解释。