

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2023〕94号

山西省人民政府办公厅 关于印发山西省住宅专项维修资金管理 暂行办法的通知

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

《山西省住宅专项维修资金管理暂行办法》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

山西省人民政府办公厅

2023年12月28日

（此件公开发布）

山西省住宅专项维修资金管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)管理,保障住宅共有部位、共有设施设备的正常使用和维修,维护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》《山西省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称的维修资金,是指专项用于住宅共有部位、共有设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称申请人,是指依法申请使用维修资金的业主及接受业主委托组织实施维修和更新、改造的物业服务人、业主委员会、物业管理委员会等。

第四条 坚持专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督、公开透明的原则。

第五条 省住建厅会同省财政厅负责全省维修资金的指导和监督工作。

市、县住房和城乡建设(房管)部门会同同级财政部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

市、县住房和城乡建设(房管)部门应当加强维修资金管理机构建设,并对维修资金管理机构的经费予以保障,维修资金管理机构具体负责本行政区域内维修资金的交存、使用和管理工作。

街道办事处(乡镇人民政府)负责协助所在地维修资金管理机构做好维修资金的使用审核等相关工作。

第六条 业主大会成立前,维修资金由维修资金管理机构代行管理。业主大会成立后,根据业主大会决议,选择维修资金管理机构代管或者业主大会自管。业主大会自管的,应当建立维修资金管理制度,维修资金的使用应当接受所在地维修资金管理机构的监督。

第七条 市县住房和城乡建设(房管)部门、维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部門应当按照科学合理、规范高效、公开透明的原则,制定、优化维修资金管理 workflow,简化审批手续,建立维修资金信息系统,提高资金使用效率。

第二章 交 存

第八条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金:

(一)住宅(一个业主所有且与其他物业不具有共有部位、共有设施设备的除外);

(二)住宅物业区域内的非住宅或者住宅物业区域外与单幢住宅结构相连的非住宅。

第九条 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金,每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

出售公有住房的,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维修资金;业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金,每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

市、县住房和城乡建设(房管)部门应当根据当地实际情况,在本办法规定的范围内合理确定、公布具体交存标准并适时调整。

第十条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期维修资金存入维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前,将首期维修资金存入公有住房维修资金专户。公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内,将提取的维修资金存入公有住房维修资金专户。

第十一条 住房和城乡建设(房管)部门应当通过公开招标方式,根据维修资金的资产规模、资金安全、综合存款利率和银行抗风险能力、服务效能等因素,择优确定专户管理银行,合理控制专户管理银行数量。维修资金管理机构或者售后公有住房维修资金管理部门应当与专户管理银行订立书面协议,对专户管理事项、服务质量、双方的权利义务、维修资金的管理与使用、合同期限、违约责任等内容进行约定。

在专户管理银行开立维修资金专户,应当以物业管理区域为单位设总账,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。

第十二条 房屋分户账内的维修资金余额不足首期交存额30%时,维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门应当通知业主委员会(物业管理委员会)或者居(村)民委员会催告业主续交。

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,续交的具体管理办法由市、县住房和城乡建设(房管)部门会同同级财政部门制定。

第十三条 收取维修资金时,维修资金管理机构或者售后公有住房维修资金管理部门应当出具省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第三章 使用

第十四条 维修资金的使用,应当遵循业主决策、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 维修资金的使用应当由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。业主大会另有决定或者范围内业主另有约定的维修资金使用分摊比例,从其决定或者约定。

未售出的房屋,由涉及范围内的开发建设单位按照未售出房屋建筑面积的比例分摊。

维修资金账户余额不足的,由涉及范围内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。

第十六条 维修资金划转业主大会管理前,维修资金的使用按照以下程序办理:

(一)申请人编制维修资金使用方案,并在表决前提前 15 日通知业主,同时在物业管理区域显著位置公告。使用方案应当包括维修项目基本情况、费用预算、列支范围等;

(二)维修资金使用方案应当经维修资金列支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,且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,表决结果在物业管理区域显著位置公示 7 日;

(三)申请人持业主表决结果和使用方案等资料,报维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门申请列支,所在地街道办事处(乡镇人民政府)协助做好资料审核和现场查验;

(四)维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门及时将维修资金划转至维修单位。

第十七条 维修资金划转业主大会管理后,维修资金的使用按照以下程序办理:

(一)依本办法第十六条第(一)、(二)项规定进行表决公示;

(二)业主委员会对维修资金使用方案等有关资料进行审核,同意后报维修资金管理机构备案;

(三)业主委员会向专户管理银行发出划转资金的通知,专户管理银行及时将资金划转至维修单位。

第十八条 发生下列危及房屋使用 and 人身安全等紧急情况,需要立即对住宅共有部位、共有设施设备进行维修和更新、改造的,街道办事处(乡镇人民政府)对维修资金使用方案等资料审核和现场查验后,按照本办法第十六条第四项的规定办理:

- (一)电梯故障;
- (二)消防设施故障;
- (三)屋面、外墙渗漏;
- (四)产权归业主的二次供水水泵运行中断;
- (五)排水设施堵塞、爆裂;
- (六)楼体外立面存在脱落危险;
- (七)其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

第十九条 维修工程验收合格后,申请人应将维修工程验收合格报告、工程决算报告及业主分摊费用等情况,在涉及维修楼幢的显著位置公示7日。

第二十条 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有部位、共有设施设备维修和更新、改造等费用;
- (二)依法应当由相关专营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、宽带、有线电视等管线和设施设备的维修、养护等费用;
- (三)因人为损坏及其他原因应当由责任人承担的修复等费

用；

(四)根据有关法律法规规定及物业服务合同约定,应当由物业服务人承担的维修和养护等费用。

第二十一条 业主大会可以制定住宅共有部位、共有设施设备年度维修计划,由申请人制定维修资金使用方案,依照本办法第十六条第二款规定表决通过后,本年度维修计划内的维修项目可以直接申请使用维修资金。

第二十二条 因维修和更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询、工程监理、第三方审核等费用应当计入维修和更新、改造成本。

第二十三条 维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门应当制定年度资金使用计划,采取大额存单、组合存款等方式提高存储综合收益率。活期存款金额最高不得超过年度资金使用计划的两倍,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用于购买一级市场新发行的国债等,禁止从事国债回购、质押、抵押等担保行为。

利用售后公有住房维修资金购买国债的,应当根据售房单位的财政隶属关系,报经同级财政部门同意。

第二十四条 下列资金应当转入维修资金滚存使用:

(一)维修资金的存储利息;

(二)利用维修资金购买国债的增值收益;

(三)利用住宅共有部位、共有设施设备经营产生的业主所得收益应当主要用于补充维修资金,但业主大会另有决定的除外;

(四)住宅共有设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十五条 房屋所有权转移时,该房屋维修资金分户账中结余资金随房屋所有权同时自动转移。

第二十六条 房屋灭失的,房屋分户账中结余的维修资金返还房屋所有权人,售房单位交存的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。

第二十七条 维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门应当至少每年公布一次维修资金交存、使用、增值收益等情况,并接受业主、公有住房售房单位的查询。业主、公有住房售房单位对维修资金公布和查询结果有异议的,可以申请复核,维修资金管理机构、售后公有住房维修资金管理部门应当自收到申请5日内予以书面答复。

第二十八条 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。

维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。

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。

第二十九条 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理,应当按照财政部门的有关规定执行,并接受财政部门的监督检查

查。

第三十条 业主违反本办法规定,拒不按时足额交存、续交维修资金的,由业主委员会、物业管理委员会、居(村)民委员会督促其限期交存、续交。

第三十一条 对违反本办法相关规定的单位和个人,应当按照《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究责任。

第五章 附 则

第三十二条 设区市住房和城乡建设(房管)部门可以会同同级财政部门依据本办法,结合当地实际,制定实施细则。

第三十三条 县级人民政府可以参照本办法,结合本地实际,明确属地易地扶贫搬迁安置住房的维修资金交存、使用、管理和监督工作。

第三十四条 本办法自 2024 年 2 月 1 日施行,有效期 2 年。

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省法院，省
检察院，各人民团体，各新闻单位。
各民主党派山西省委。

山西省人民政府办公厅

2023年12月29日印发

