

市人民政府办公室关于印发《黄石市住宅 专项维修资金管理办法》的通知

黄政办发〔2025〕16号

大冶市、阳新县、各区人民政府，黄石经济技术开发区管委会，市政府各部门：

《黄石市住宅专项维修资金管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

黄石市人民政府办公室

2025年5月27日

黄石市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护资金所有人的合法权益，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》等法律法规规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内住宅（商品房、拆迁还建房、保障性住房等）专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

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的维修、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、公共照明、消防设施、安防设施、

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。

第四条 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房和城乡建设主管部门负责市本级住宅专项维修资金的归集与使用的管理、监督、指导工作。

各城区政府住房保障部门根据职能职责做好辖区内住宅专项维修资金使用申报备案的初审工作，并对申报资料进行留档。

市住房公积金中心负责住宅专项维修资金的账户设立及管理、收款入账、资金拨付、会计核算、票据管理、财务管理等工作；配合市住房和城乡建设主管部门开展维修资金公示工作。

市财政、审计、自然资源和城乡建设、市场监督管理、消防救援等部门按照各自职责做好本市住宅专项维修资金相关工作。

各城区街道办事处（镇人民政府）按照有关规定做好辖区内住宅专项维修资金使用管理等相关工作。

第六条 本市建立住宅专项维修资金统一信息化管理平台，实现维修资金网上监管，提供交存、使用、查询等服务。

第二章 交存

第七条 市住房和城乡建设主管部门会同市住房公积金中心通过公开招投标方式、采用综合评分法，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素择优确定本市住宅专项维修资金存放银行，控制银行数量。

第八条 市住房公积金中心负责开立住宅专项维修资金专户，负责办理资金交存、结算等手续。

第九条 下列物业的业主应当按照本办法交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，但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；

（二）住宅项目规划区域内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅；

（三）依法应当交存住宅专项维修资金的其他房屋。

第十条 住宅的业主、非住宅业主按照所拥有房屋的建筑面积交存住宅专项维修资金。市住房和城乡建设主管部门应当根据本市情况，按照住宅建筑安装工程每平方米造价的5%来确定首期住宅专项维修资金交存标准，适时调整，予以公布。

第十一条 新建住宅项目在交纳住宅专项维修资金之前,开发建设单位按照要求将该项目完整楼盘表数据提交给市住房和城乡建设更新主管部门存档。

第十二条 新建住宅在办理房屋交付手续前,购房人需足额交存首期住宅专项维修资金;未按规定交存的由开发建设单位代为交存,在房屋交付时再向购房人收取,并办理维修资金转移过户手续。

未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付购买人。

新建住宅项目在办理联合验收时,由开发建设单位一次性交存该项目的首期住宅专项维修资金,房屋交付后开发建设单位向购房人收取,并办理维修资金转移过户手续。

第十三条 存量房屋所有权人在办理房屋交易时,未交存住宅维修资金的应一次性补交首期住宅专项维修资金。

第十四条 住宅专项维修资金账户应当以物业管理区域为单位设账,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。

第十五条 住宅专项维修资金由市住房公积金中心代收,并向交存人出具财政部门统一监制的专用票据。

第十六条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额 30%的，应当及时续交。

成立业主大会的，续交方案由业主大会制定，并报送辖区住房保障部门备案。

未成立业主大会的，续交方案由房屋所在地街道办事处（镇人民政府）制定，并报送辖区住房保障部门备案。

市住房和城乡建设主管部门指导各城区人民政府建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制。

第十七条 已售公有住房住宅专项维修资金收集按国家有关规定执行，收集的住宅专项维修资金按本办法由市住房和城乡建设主管部门统一管理监督使用。

第三章 使用

第十八条 住宅专项维修资金的使用，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。

第十九条 住宅专项维修资金应当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，不得挪作他用。

第二十条 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括：

- （一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏；
- （二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；

（三）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓率超过国家相应标准规范；

（四）建筑保温层出现破损或者脱落，或者建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变；

（五）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染；

（六）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损；

（七）公共区域门窗或者窗纱破损；

（八）住宅共用部位需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十一条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

（一）电梯主要部件需要维修或者更换；

（二）避雷设施不能满足安全要求；

（三）监控设施、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重；

（四）楼内排水（排污）设备出现故障，排水管道漏水、锈蚀严重，排污泵锈蚀或者其他设备损坏；

(五)水箱、泵房二次供水及供电专变设施损坏需要维修、更新、改造的；

(六)住宅共用设施设备需要维修、更新、改造的其他情形。

第二十二条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，按照下列规定分摊：

(一)属全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(二)属单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(三)属一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；属单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该侧房屋的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(四)相邻业主共有部位的维修，由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

未交存维修资金或维修资金分户账余额不足的业主应补交维修资金或据实分摊所需费用。

第二十三条 住宅共用部位、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权属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。

第二十四条 需要使用住宅专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）制定维修资金使用方案。业主委员会根据维修和更新、改造项目提出使用方案。没有业主委员会的，由物业服务企业提出使用方案，没有物业服务企业的由社区居民委员会组织相关业主代表提出使用方案。使用方案应当包括申请使用专项维修资金的原因，维修和更新、改造部位、计划费用及施工方式等内容。

（二）组织业主表决。业主委员会、物业服务企业或者社区居民委员会组织维修资金列支范围内业主对使用方案进行表决，经列支范围内物业建筑面积三分之二以上，且占人数三分之二以上业主参与表决，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即视为表决通过。

（三）资料审核。辖区住房保障部门进行初审，经市住房和城市更新主管部门进行复审后符合条件的，由市住房公积金中心将不超过申请预算资金的 70%划转至维修单位，并相应核减业主分户账。

（四）结算审核。工程验收合格后，申请人持相关资料向辖区住房保障部门申请结算，经市住房和城乡建设主管部门复核后符合条件的，由市住房公积金中心将工程尾款划转至维修单位。

维修和更新、改造工程需依法办理规划、建设行政审批手续的，辖区住房保障部门应查验建设施工审批手续。

第二十五条 凡需维修和更新、改造建设工程，申请人应当选择具有相应资质的工程造价、工程施工、工程监理等机构。

用于维修和更新、改造事项的设计、审价、监理、招标服务等费用从住宅专项维修资金中列支。

第二十六条 住宅共用部位和共用设施设备保修期满后，发生危及人身安全等紧急情况，需要立即进行维修、更新、改造的，物业服务企业、业主委员会、居（村）民委员会应当先行采取应急措施或者组织施工单位对共用部位和共用设施设备进行紧急维修。

有下列情形之一的，可以启动使用住宅专项维修资金的应急程序：

（一）电梯出现安全隐患或者出现故障无法正常运行，特种设备管理部门或行业管理部门要求对电梯维修和更新、改造的；

(二) 建筑立面瓷砖等外墙发生脱落，存在脱落危及人身安全的；

(三) 共用给排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍或危及人身安全影响正常使用的；

(四) 消防系统出现功能障碍危及人身安全，消防管理部门要求对消防设施设备维修和更新、改造的；

(五) 其他危及公共安全的紧急情况。

第二十七条 应急使用按照以下程序办理：

(一) 物业服务企业、业主委员会或者居（村）民委员会根据业主意见以书面形式向属地街道办事处报告并进行确认。

(二) 辖区住房保障部门到项目现场查勘后，认定为属于紧急情形的，按紧急情况审核使用维修资金，无需业主表决。具体由物业服务企业、业主委员会或者居（村）民委员会组织维修，未及时组织维修的，由属地街道组织施工单位抢修，辖区住房保障部门审核使用维修资金，经市住房和城乡建设主管部门复审后，由市住房公积金中心将不超过申请的预算资金 70%划转至维修单位。

(三) 工程验收合格后，申请人组织施工单位、业主代表进行验收并应当邀请街道办事处（镇人民政府）代表监督验收过程。

（四）申请人持验收、发票等相关材料申请划拨尾款。同时，达到造价决算审计标准的应提供造价决算报告。

（五）应急维修工程费用拨付后，维修组织单位或个人应当将下列材料在物业区域内显著位置进行不少于 5 天的公示。

- 1.维修、更新、改造方案；
- 2.造价预算、决算报告；
- 3.工程验收合格证明；
- 4.涉及户数和清册、分摊方案；
- 5.具有相关资质机构出具的证明材料；
- 6.主管部门认为按照规定应该公示的其他材料。

第二十八条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、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；

（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）依法不得列支的其他费用。

第二十九条 维修资金划转业主大会管理的，经参与表决专有部分面积三分之二以上的业主且参与表决人数三分之二以上的业主表决通过后，业主委员会持本区域住宅专项维修资金使用管理相关制度等资料，向市住房和城乡建设主管部门申请办理划转手续，经审核通过后，可将该区域的维修资金的本金和利息划转至业主大会决定开立的住宅专项维修资金账户。

第三十条 住宅专项维修资金划转后的账目管理，由业主委员会负责，同时应当接受所在辖区住房保障部门、街道办事处的监督。

第三十一条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，按照国家有关规定维修资金可以购买国债或转定期存款。利用维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、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。

住宅专项维修资金利息等增值收益应当单独建账。

第三十二条 住宅专项维修资金的存储利息、利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益等资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用。

第三十三条 房屋所有权转让时,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转移。

第三十四条 房屋灭失的,在办理房屋注销登记时分户账中结余的住宅专项维修资金返还给业主。

第四章 监督管理

第三十五条 维修资金管理部门应当接受业主对其分户账中住宅专项维修资金使用、利息收益和账面余额的查询。

第三十六条 市住房和城乡建设主管部门负责对市住房公积金中心维修资金专户进行监督指导。

第三十七条 审计部门应当对住宅专项维修资金的财务管理使用进行监督。

第三十八条 财政部门应当对住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销进行监督。

第五章 附则

第三十九条 本办法自发布之日起施行,有效期5年,如遇上级出台新政策则按照新政策执行。

市住房和城乡建设主管部门应当依据本办法制定实施细则。

第四十条 公有住宅专项维修资金管理按上级有关规定执行。

第四十一条 本办法执行中的具体问题由市住房和城乡建设局负责解释。大冶市、阳新县可参照本办法制定具体的管理措施。