

黑龙江省住宅专项维修资金管理办法

(暂行)

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,维护维修资金所有权人的合法权益,保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用和维修,根据《物业管理条例》《黑龙江省住宅物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法规、规章,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的维修资金,是指专项用于住宅、与住宅楼结构相连的非住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本办法所称共用部位,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:楼的基础、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,一般包括电梯、天线、照明、消防设施、安防设施、无障碍设施、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 本办法适用于本省行政区域内住宅、与住宅楼结构相连的非住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第四条 省住房和城乡建设部门会同省财政部门负责对本省行政区域内维修资金的交存、管理、使用进行指导监督，统筹推进信息化建设。

市（地）、县（市）人民政府维修资金主管部门会同同级财政部门对本行政区域内维修资金的交存、管理、使用进行指导监督，并设立维修资金管理机构或者指定专人管理，设置业务办理窗口，具体负责本行政区域内维修资金的交存、管理和使用等工作。

街道办事处、乡镇人民政府按照规定的职责分工负责维修资金管理相关工作。

第五条 维修资金实行属地化统一管理，遵循“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”原则。

第二章 交存

第六条 同一物业管理区域内，两户以上业主的住宅和非住宅，其业主应当交存维修资金。

业主交存的维修资金属于业主所有；从公有住房出售价款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

第七条 新建住宅、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%。

市（地）、县（市）人民政府维修资金主管部门应当根据当地实际情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金及补交、续交的数额。

第八条 市（地）、县（市）人民政府维修资金主管部门应当择优委托所在地的商业银行作为本行政区域内维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并在专户管理银行开立维修资金专户。资金专户以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按房屋户门号设分户账。

第九条 首期维修资金，由业主在办理房屋入住手续前一次性足额存入本地维修资金银行专户。业主未按照规定交存首期维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付买受人。商品住宅竣工验收后两年内未售出部分房屋，由开发建设单位一次性足额交存首期维修资金，在房屋售出后转由买受人承担。

第十条 公有住房出售时，售房单位按照多层住宅不低于出售价款的20%、高层住宅不低于出售价款的30%，从出售价款中一次性提取维修资金；购房业主按照所拥有住宅的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

第十一条 商品住宅、公有住房已出售但未交存维修资金的或者业主分户账内的维修资金余额不足首期交存额

30%（以下简称余额不足）的，应当及时补交、续交。补交、续交维修资金可以采取一次性筹集或者分期收取、公共部分收益抵顶、业主委员会收集等方式筹集。

房屋所有权转让时，房屋未交存维修资金的或者分户账内维修资金余额不足的，应当在办理房屋转让手续前按照规定补交、续交，未补交、续交的不得办理相关过户手续。

第十二条 同一物业管理区域内的公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分可以用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定。

第十三条 纳入城镇老旧小区改造计划的项目，业主可以使用维修资金履行居民出资义务。已建立账户的，按照商定的出资比例支出使用；未建立账户或者账户余额不足的，可以采取“即交即用”方式使用。

第十四条 交存维修资金时，维修资金管理机构应当出具由省级财政部门统一监制的《黑龙江省住宅维修资金票据（电子）》，并与省财政票据管理系统对接，开具电子票据。

第十五条 市（地）、县（市）人民政府维修资金主管部门会同同级财政部门应当对当地维修资金交存、使用情况实施动态管理，制定维修资金补交、续交规定，并采取适当方式公告，定期进行清查，及时督促补交、续交。

第三章 使用

第十六条 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。

第十七条 维修资金用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的，由全体业主或者相关业主按照各自拥有物业建筑面积比例分摊，有其他约定的，从其约定。

第十八条 使用维修资金按以下原则分摊：

（一）单幢房屋整体屋面及外墙等共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由单幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊；

（二）单幢房屋涉及一个单元的维修、更新和改造，由单元内的相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；涉及两个或者两个以上单元的维修、更新和改造，由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（三）属全体业主共有的物业用房等房屋的维修、更新和改造，物业管理区域内共用设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

第十九条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

第二十条 具有以下情形的，可以采取计划使用方式：

（一）可以预见的、以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备周期性的维修、更新和改造；

（二）墙面整体修补清理粉刷、道路维修等同一物业管理区域内全体业主受益项目。

第二十一条 具有以下情形的，可以采取一般使用方式：

（一）同一物业管理区域内部分业主受益的物业项目的维修、更新和改造；

（二）临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；

（三）超过质保期的电梯维修和更换、改造；未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，可以使用维修资金加装电梯。

第二十二条 具有以下情形的，应当采取应急使用方式：

（一）电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏情况，经有关行政主管部门出具整改通知，或者专业机构出具检验、检测、评估整改报告的；

（二）物业共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏的；

（三）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱落危险的；

（四）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，公用护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；

（五）突发事件造成物业共用部位、共用设施设备损坏

的；

（六）其他危及房屋安全的紧急情况。

第二十三条 计划使用由业主委员会根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金使用方案，实施有效期一般不超过两年，经业主大会决定表决同意，报维修资金主管部门审核备案后组织实施。委托物业服务企业实施的，应由业主委员会和物业服务企业签订委托协议书后执行。维修资金使用方案由业主委员会或者其委托物业服务人，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况编制。

第二十四条 一般使用由物业服务人接到业主报修或者发现问题后，经业主委员会现场核实，编制维修资金使用方案，通过有利害关系的业主表决同意，报维修资金主管部门审核备案后组织实施。无物业服务人的，由业主委员会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十五条 应急使用按照以下程序实施：

（一）业主委员会、物业服务人或者相关业主应当向维修资金管理机构提出书面申请；

（二）维修资金管理机构收到申请后及时组织相关单位现场勘察，依照相关规定需要住房城乡建设、技术质量监督、消防等部门检测、鉴定的，应当及时组织相关检测鉴定机构出具检测鉴定意见；

（三）经勘察、鉴定需要维修的，应当将拟维修情况在

物业管理区域内显著位置公示并由物业服务人、业主委员会或者相关业主组织维修单位进行维修。经核实的维修费用根据工程施工进度分批划转；

（四）维修项目竣工验收后，维修资金管理机构应当将维修情况在物业管理区域内显著位置公示不少于7日，公示期满后，维修资金管理机构将维修费用应付余额划转到维修单位约定账户。

未按照规定实施维修、更新和改造的，市、县级维修资金主管部门可以组织代修，代修费用以及物业服务人在应急情况下垫付的维修、更新和改造费用从相关业主维修资金分账户列支。

第二十六条 业主在使用维修资金履行城镇老旧小区改造居民出资义务时，按照以下程序实施：

（一）征求业主改造意愿，确定改造内容；

（二）制定改造方案；

（三）指导业主大会形成使用维修资金决议；

（四）确定业主出资比例、标准，组织未建立维修资金专户或者已建立专户余额不足的老旧小区业主，完成维修资金补交工作；

（五）划转已同意出资改造的业主分账户不高于余额资金70%，作为该户的业主出资部分，用于所在小区的当次改造。

第二十七条 业主大会在管理规约和业主大会议事规则

中可以约定使用维修资金使用以下业主表决方式：

（一）委托表决。业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决。业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务人分批使用。

（三）默认表决。业主大会约定将已确认告知但未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票。

第二十八条 维修资金使用方案应当包括拟维修、更新和改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

第二十九条 业主委员会按照维修资金使用方案，依法履行基本建设程序，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和验收，竣工验收材料应当交当地维修资金管理机构备案。

第三十条 业主委员会或者相关业主可以委托具有专业资质的第三方机构，编制审核工程项目预结算、组织施工监理等，相关费用可以在维修资金中列支。

第三十一条 下列费用不得从维修资金及其收益中列支：

（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）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

（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费用；

（五）维修资金管理机构相关人员的工资、社会保险、办公等各类管理工作经费。

第三十二条 业主交存的维修资金及产生的利息属于业主所有，任何单位和个人不得挪作他用。下列资金应当转入业主维修资金账户滚存使用，按当期实际交存比例划分：

（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）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值；

（五）其他应当计入维修资金的收益。

第三十三条 在保证维修资金正常使用的前提下，维修资金管理机构应当根据当地维修资金总额及使用计划等因素制定合理的保值增值方案，对闲置的维修资金在法律法规

规定的范围内，可以按照国家有关规定用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，不得用于风险投资，确保资金安全。

第三十四条 房屋灭失的，业主应当持注销房屋所有权证明、本人身份证等有关材料，向维修资金管理机构申请办理维修资金账户注销手续后，方可提取账户剩余的维修资金。公有住房产权单位提取的维修资金账面余额返还产权单位，产权单位不存在的，按照产权单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四章 监督管理

第三十五条 物业管理区域成立业主委员会的，经业主大会表决通过，维修资金专户可以选择代行管理或者自行管理。选择自行管理的，由业主委员会在当地维修资金专户管理银行设立专户，接受维修资金主管部门和财政部门的监督管理；选择代行管理或者未成立业主委员会的，由维修资金主管部门统一管理。

第三十六条 经业主大会表决通过，自行管理维修资金的，业主委员会应当到维修资金管理机构进行备案。业主大会自行管理维修资金的申请流程、表决事项、所需备案材料等内容由市（地）、县（市）人民政府维修资金主管部门明确。

第三十七条 维修资金管理机构或者业主委员会应当建

立维修资金公示制度，每年至少公示一次，主要包括：

（一）维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（二）发生维修、更新和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示，一幢建筑物有两个或者两个以上单元的，应当按单元公示；

（三）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关维修资金使用和管理的情况。

第三十八条 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的专项维修费用只能划转到约定的单位账户中。

第三十九条 专户管理银行应当按照维修资金主管部门要求，建立规范化信息管理制度，以物业管理区域为核算单位，按栋建账、核算到户，建立业主分户卡和明细账，对维修资金交存、使用、结存等环节信息统一归集管理，确保账户信息安全。专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主对其分户账中资金使用、增值收益和账户余额等情况进行查询，并于每年12月份通过主动推送信息方式告知分账户余额情况。

第四十条 维修资金管理机构的工资、社会保险、办公等经费按规定纳入单位预算。维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门有关规定。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。

第四十一条 维修资金的管理和使用，应当加强内审管理，依法接受审计部门的审计监督。

第五章 附 则

第四十二条 未成立业主委员会的物业管理区域，可以由物业管理委员会或者由所在地街道办事处、乡镇人民政府代行本办法规定的业主委员会职责。

第四十三条 本办法由省住房和城乡建设厅和省财政厅共同解释。

第四十四条 本办法自2022年12月10日起施行。