

# 郑州市房屋专项维修资金管理办法

(2010年1月18日郑州市人民政府令第186号发布

2020年1月17日郑州市人民政府令第237号修正)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强房屋专项维修资金管理,建立房屋维修保障机制,维护房屋专项维修资金所有人的合法权益,根据国务院《物业管理条例》规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内房屋专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

**第三条** 本办法所称房屋专项维修资金,是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称房屋共用部位,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位,一般包括:房屋的基础、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。

本办法所称房屋共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同楼幢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、排水设施、池、井、非经营性车场车库、物业管理用房、信报箱、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第四条** 房屋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、县（市）、上街区房地产主管部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的监督管理工作，其设立的房屋专项维修资金管理机构，具体负责房屋专项维修资金日常管理工作。

财政、发展改革、审计等有关部门按照各自职责，共同做好房屋专项维修资金的监督管理工作。

## 第二章 交 存

**第六条** 凡单幢房屋或者一个物业管理区域内房屋有两个以上产权人的，应当建立房屋专项维修资金。

**第七条** 商品房屋（含经济适用住房、单位集资合作建房及拆迁安置房屋，下同）的房屋专项维修资金由业主交存；廉租住

房的房屋专项维修资金由产权人交存。

已售出的公有住房的首期房屋专项维修资金由售房单位交存；续交的，由业主交存。

**第八条** 首期房屋专项维修资金按下列标准交存：

（一）出售公有住房的，由售房单位从售房款中提取 30% 交存；

（二）无电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 35 元交存；有电梯房屋，由业主按建筑面积每平方米 65 元交存。市房地产主管部门应当根据房屋建筑安装工程每平方米造价，适时调整并公布首期房屋专项维修资金的交存标准。

**第九条** 首期房屋专项维修资金，业主可以直接存入房屋专项维修资金专户，也可以委托房地产开发企业代交。

业主应当在房屋交付使用前，将房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。委托房地产开发企业代交的，房地产开发企业应当自收到房屋专项维修资金之日起 30 日内，将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。尚未售出的房屋，由房地产开发企业在办理房屋所有权初始登记时代交该部分房屋的专项维修资金。

公有住房的售房单位应当自收到售房款之日起 30 日内，将

提取的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

**第十条** 未按本办法规定交存首期房屋专项维修资金的，房地产开发企业不得将房屋交付购买人。

**第十一条** 业主交存的房屋专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第十二条** 房屋专项维修资金自交存之日起，按照国家规定的银行存款利率计息，由代管单位与专户管理银行按年结存到户。

房屋专项维修资金交存第一年按银行同期活期存款利率计息；一年后，按银行同期一年期定期存款利率计息。

**第十三条** 专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式，鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主自主管理。

实行业主自主管理的，应召开业主大会，经该物业管理区域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，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。

未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理的，其专项维修资金由房屋专项维修资金管理机构代为统一管理。

已售公有住房提取的房屋专项维修资金由房屋专项维修资金管理机构负责管理。

**第十四条** 房屋专项维修资金管理机构或者业主委员会应当在所在地委托商业银行作为房屋专项维修资金专户管理银行，并开立房屋专项维修资金专户。

开立房屋专项维修资金专户，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。

已售公有住房的房屋专项维修资金专户，按售房单位设账，按幢设分账；业主续交时，按房屋户门号设分户账。

**第十五条** 业主大会决定实行业主自主管理的，专项维修资金管理机构应当将代管的房屋专项维修资金划转业主委员会开立的房屋专项维修资金专户。

业主委员会自主管理房屋专项维修资金的，应当接受所在地房屋专项维修资金管理机构的监督。

**第十六条** 业主分户账面、公有住房售房单位分账账面余额不足首期房屋专项维修资金数额 30% 的，应当由业主续交。

商品房屋的房屋专项维修资金数额续交后应不少于首期房屋专项维修资金。公有住房的房屋专项维修资金业主首次续交标

准执行本办法第八条第（二）项规定；业主分户账账面余额不足首次续交的房屋专项维修资金数额 30% 时，应当由业主再次续交，再次续交后的房屋专项维修资金数额应不少于业主首次续交的房屋专项维修资金。

续交房屋专项维修资金，可以一次性足额续交，也可以分期续交。

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，续交方案由房屋专项维修资金管理机构决定。

**第十七条** 房屋共用设施设备报废后回收的残值，应当用于补充房屋专项维修资金。

利用房屋共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，应当主要用于补充房屋专项维修资金，但业主大会另有决定的除外。

**第十八条** 房屋所有权转让时，原业主应当向受让人说明房屋专项维修资金的交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户帐中结余的房屋专项维修资金随房屋所有权同时过户，受让人应当将结余的房屋专项维修资金支付给原业主。当事人之间关于房屋专项维修资金另有约定的，从其约定。

**第十九条** 房屋灭失的，按照下列规定返还房屋专项维修资

金：

（一）房屋分户账中结余的房屋专项维修资金返还业主；

（二）公有住房售房单位交存的房屋专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

**第二十条** 本办法实施前已出售但未建立房屋专项维修资金的房屋，应当按本办法第八条规定的标准补建。

### 第三章 使 用

**第二十一条** 房屋专项维修资金应当专项用于房屋共用部位、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。

**第二十二条** 房屋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。

**第二十三条** 房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，按照下列规定分摊：

（一）商品房屋之间，由相关业主按照各自拥有物业建筑面

积的比例分摊。

（二）已售公有住房之间，按照相关楼幢建筑面积从公有住房房屋专项维修资金专户分账中按比例分摊。公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金不足时，差额部分由相关业主按照各自拥有物业建筑面积从房屋专项维修资金分户账中按比例分摊。

（三）已售公有住房与商品房屋之间，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业，再按照本款第（一）项、第（二）项规定分摊；

（四）未售出房屋，由房地产开发企业或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。

**第二十四条** 房屋专项维修资金实行政府代管的，其使用按照以下程序办理：

（一）业主委员会（相关业主）或者物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；

（二）业主委员会（相关业主）在物业管理区域内的适当位置公示使用建议；

（三）业主大会通过使用建议；未成立业主大会的，由房屋专项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讨论通过使用建议；



（四）业主委员会（相关业主）或者其委托的物业服务企业组织实施使用方案；

（五）业主委员会（相关业主）或者其委托的物业服务企业持有关材料，向房屋专项维修资金管理机构申请列支；

（六）房屋专项维修资金管理机构审核同意后，5日内按规定程序划转房屋专项维修资金；

（七）业主委员会（相关业主）在物业管理区域内的适当位置公示房屋维修项目质量验收报告和维修费用决算情况。

**第二十五条** 房屋专项维修资金实行业主自主管理的，其使用按照以下程序办理：

（一）业主委员会（相关业主）或者物业服务企业提出使用建议；

（二）业主委员会在物业管理区域内的适当位置公示使用建议；

（三）业主大会通过使用建议；

（四）业主委员会或者其委托的物业服务企业组织实施使用方案；

（五）业主委员会持使用方案报房屋专项维修资金管理机构备案；房屋专项维修资金管理机构发现不符合本办法规定和使用

方案的，应当责令改正；

（六）业主委员会向专户管理银行发出划转房屋专项维修资金的通知；

（七）专户管理银行将所需房屋专项房屋资金划转至维修单位；

（八）业主委员会在物业管理区域内的适当位置公示房屋维修项目质量验收报告和维修费用决算情况。

**第二十六条** 房屋共用部位、共用设施设备发生突发性损坏，不及时维修将严重影响业主使用或者危及房屋安全的，有业主委员会的，由业主委员会先行组织维修；没有业主委员会的，由相关业主推选的2名以上业主代表先行组织维修，所发生费用按照本办法第二十三条规定分摊。

**第二十七条** 鼓励通过公开、公平、公正的竞选招标方式选定具有相应资质的维修施工单位。维修项目费用较小的，可以采取简易方式，选定维修施工单位。

**第二十八条** 业主委员会或者相关业主，可以委托专业中介机构对维修和更新、改造工程实施监理及对工程造价进行审核，相关费用计入维修和更新、改造成本。

**第二十九条** 下列费用不得从房屋专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、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房屋共用部位、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房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

**第三十条** 在保证房屋专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将房屋专项维修资金用于购买国债。

利用房屋专项维修资金购买国债的增值收益应当转入房屋专项维修资金滚存使用。

## 第四章 监督管理

**第三十一条** 房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当每年至少一次向业主、公有住房售房单位发送房屋专项维修资金对账单，告知房屋专项维修资金的交存、使用情况。

业主和有关单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

**第三十二条** 房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当建立房屋专项维修资金查询制度,随时接受业主和有关单位对其分户账中房屋专项维修资金的交存、使用、增值收益、账面余额的查询。

**第三十三条** 收到交存的房屋专项维修资金时,房屋专项维修资金管理机构或者专户管理银行应当出具房屋专项维修资金专用票据。

房屋专项维修资金专用票据的购领、使用、保管、核销管理,应当按照财政部门的有关规定执行。

**第三十四条** 房屋专项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。

房屋专项维修资金的代管费用,在房屋专项维修资金的增值收益中列支,由同级财政部门核定,并与房屋专项维修资金分账核算。

**第三十五条** 房屋专项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。

## 第五章 法律责任

**第三十六条** 公有住房售房单位有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区房地产主管部门责令限期改正：

（一）未按本办法第八条第（一）项、第九条第三款规定交存房屋专项维修资金的；

（二）未按本办法第二十三条的规定分摊维修和更新、改造费用的。

**第三十七条** 房地产开发企业有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区城市管理综合执法部门按下列规定处理：

（一）违反本办法第十条规定将房屋交付购买人的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 5000 元以上 30000 元以下罚款。

（二）未按本办法第二十三条第（四）项规定分摊维修和更新、改造费用的，责令限期改正；逾期不改正的，处以 3000 元以上 10000 元以下罚款。

**第三十八条** 房地产开发企业违反本办法第九条第二款规定，逾期未将代交的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户的，市、县（市）、上街区房地产主管部门应当责令限期交存，并由其按照相应的同期银行定期存款利率补交双倍利息。补交的利息计入房屋专项维修资金专户。

**第三十九条** 业主未按规定或业主大会决议续交、补建房屋

专项维修资金，或者拒不分摊维修和更新、改造费用的，业主委员会或者利益相关人可以向人民法院提起诉讼。

**第四十条** 违反本办法规定，房地产开发企业、公有住房售房单位挪用房屋专项维修资金的，由市、县（市）区房地产主管部门追回挪用的房屋专项维修资金，没收违法所得，并可以处以挪用金额 2 倍以下罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用房屋专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，并建议原颁发资质证书的部门吊销其资质证书。

房地产主管部门、房屋专项维修资金管理机构挪用房屋专项维修资金的，由有关部门追回挪用的房屋专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十一条** 房地产主管部门、房屋专项维修资金管理机构违反本办法第二十九条规定的，由上一级行政主管部门责令限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会或者业主委员会违反本办法第二十九条规定的，由

市、县（市）、上街区房地产主管部门责令改正。

## 第六章 附 则

**第四十二条** 本办法自 2010 年 3 月 1 日起施行。2002 年 10 月 21 日郑州市人民政府公布的《郑州市房屋共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（市政府令第 109 号）同时废止。