

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号公布 2020年1月17日郑州市人民政府令第237号第一次修正 2025年12月23日郑州市人民政府令第255号第二次修正)

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《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《郑州市物业管理条例》等法律、法规，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 房屋专项维修资金一般由产权人交存，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。

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 业主应当按照国家和省有关规定，将首期房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验房屋专项维修资金缴存情况。尚未售出的房屋，由房地产开发企业在办理不动产首次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共有。

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，应当召开业主大会，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参与表决，并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，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。

房屋专项维修资金的续交，由市房地产主管部门会同同级财政部门具体规定。

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 房屋所有权发生转移时，已交存的专项维修资金一并转移给买受人。

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 维修资金可以由业主大会、业主委员会、物业管理委员会、业主代表、已售公有住房售房单位（以下统称申请人）申请使用。

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）编制方案。申请人应当组织查看核实损坏现场，结合受损情况提出使用方案，使用方案应当包括申请使用原因、维修和更新改造项目清单及预算、维修施工单位的选择方式、工程验收及决算方式、表决和费用分摊范围等内容。使用方案应当向相关业主公示，公示期不少于 5 日；

（二）业主表决。使用方案应当由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，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；

（三）资料审核。表决通过后，申请人持维修资金使用申请

表、使用方案、公示证明等相关材料向房屋专项维修资金管理机构申请使用维修资金；房屋专项维修资金管理机构应当在受理之后 3 个工作日内对材料审核完成并告知审核结果；

（四）组织实施。申请人应当按照使用方案选定施工单位并组织实施维修、更新、改造；工程竣工验收合格和费用决算后，申请人应当将确定施工单位、工程实施、验收及决算等资料向相关业主公示，公示期不少于 5 日；

（五）资金划拨。房屋专项维修资金管理机构对申请人提交的验收资料、决算资料、发票及工程实施过程资料等进行审核；材料齐全的，应当在 3 个工作日内向专户管理银行发出划拨通知。

第二十五条 出现下列紧急情况之一的，物业服务企业应当立即组织应急维修；没有物业服务企业的，由区县（市）房地产主管部门、街道办事处、乡镇人民政府组织应急维修，相关费用从专项维修资金中列支并向业主公示：

（一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；

（二）屋面、外墙损坏、渗漏严重的；

（三）楼体外墙墙面脱落或有脱落危险、玻璃幕墙炸裂等危

及人身安全的；

（四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（五）公共护（围）栏破损严重的；

（六）其他紧急情况。

出现前款情形进行应急维修的，业主、业主委员会可以按照规定或者委托物业服务企业申请使用专项维修资金；没有业主委员会或者物业管理委员会的，由业主申请或者街道办事处、乡镇人民政府代为申请。使用程序按照第二十四条第二款第一项、第三项、第四项、第五项规定执行。

第二十六条 房屋专项维修资金实行业主自主管理的，房屋专项维修资金使用应当严格遵守业主大会议事规则、业主管理规约及专项维修资金管理相关规定，使用程序可以参照本办法第二十四条执行。

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 房屋专项维修资金的交存、使用情况应当定期公示。政府代管的，房屋专项维修资金管理机构应当提供便捷的查询服务。

业主和有关单位对公示、查询的情况有异议的，可以要求复核。

第三十二条 房地产主管部门应当通过公开招标方式，综合考虑资金安全、存款利率、服务效能等因素，竞争性选择维修资金专户管理银行。

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。

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、第九条第二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 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。

第三十九条 违反本办法规定,业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、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,由城市管理综合执法部门追回挪用的专项维修资金,给予警告,没收违法所得,可以并处挪用数额2倍以下的罚款;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。

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

第四十一条 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。