

关于印发《秦皇岛市住宅专项维修资金管理办法》的通知

(秦房字〔2011〕208号 2011年12月27日)

各县、区住房保障和房产管理局(城乡建设局):

为进一步健全和完善全市商品住宅专项维修资金管理制度,根据《物业管理条例》(国务院令 第504号)、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令 第165号)等行政法规,制定了《秦皇岛市住宅专项维修资金管理办法》,现印发你们,请认真贯彻执行。

秦皇岛市住房保障和房产管理局 秦皇岛市财政局
二〇一一年十二月二十七日

秦皇岛市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步健全和完善全市商品住宅专项维修资金管理,保障住宅专项维修资金的安全,维护住宅专项维修资金所有人合法权益,根据《物业管理条例》(国务院令 第504号)、《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令 第165号)等行政法规、法律规定,制定本办法。

第二条 商品住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。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和更新、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,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,由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备,包括电梯、天线、照明、消防设施、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 市住房保障和房产管理局会同市财政局负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条 住宅专项维修资金交存对象为全市(包括海港区、北戴河区、山海关区、市开发区、北戴河新区、抚宁县、昌黎县、卢龙县、青龙满族自治县)下列物业的业主:

(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)住宅区内的非住宅或与单幢住宅结构相连的非住宅;

(三) 能够办理产权转移登记的下房、车库和地下车位(库)(人防设施不交住宅专项维修资金,其维修养护责任由受益人承担)。

(四) 商业用房、办公用房专项维修资金的收取参照执行。

第七条 商品房(公共租赁房、廉租房除外)每平方米建筑面积首期交存住宅专项维修资金的数额为秦皇岛市区住宅建筑安装工程每平方米平均造价的7%。

(一) 多层住宅(6层以下含6层)每平方米77元;

(二) 高层住宅(7层以上含7层)每平方米119元;

(三) 公寓每平方米126元;

(四) 别墅每平方米154元;

(五) 地下车位每平方米112元;

(六) 商业用房每平方米172元;

(七) 办公用房每平方米186元;

(八) 经济适用房每平方米123元;

(九) 车库和下房按照地(楼)上建筑物标准交存住宅专项维修资金。

第八条 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。续交标准为首期交存数额的70%。

第九条 成立业主大会的,住宅专项维修资金续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的,住宅专项维修资金续交方案须经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。

第十条 市住房保障和房产管理局会同市财政局,对首期商品房屋专项维修资金的交存标准适时向社会公布。

第十一条 商品房屋首期住宅专项维修资金的交存方式由业主按规定将资金存入市住宅专项维修资金专户。即业主在办理商品房入住手续前持开发建设单位出具的住宅专项维修资金交存通知单和身份证到指定银行交存,银行根据市住房保障和房产管理局核定的分户明细资料进行核对收款,并出具专用收据。专用收据由省财政厅统一印制,市财政局与市住房保障和房产管理局共同监督管理,专储银行购买、使用。

第十二条 未按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,市住房保障和房产管理局不予办理房屋所有权转移登记。

第三章 使用

第十三条 住宅专项维修资金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。

第十四条 住宅专项维修资金的使用,应当遵循方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则。

第十五条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,按照下列规定分摊:

(一) 单幢住宅整体共用部位、共用设施设备维修的,由单幢住宅的全体业主按照各自拥有专有部分建筑面积比例决定使用及共同分摊。

(二) 单幢住宅涉及一个单元的维修,由单元内的业主按照各自拥有专有部分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,由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有专有部分建筑面积的比例决定使用及共同分摊。

(三) 物业区域内全体业主共用设施设备的维修，由全体业主按照各自拥有专有部分建筑面积的比例决定使用及共同分摊。

(四) 物业区域内如有未交纳专项维修资金的物业，由物业所有权人按照专有部分建筑面积的比例分摊维修费用。

第十六条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一) 专业施工队伍、物业服务企业、相关业主根据维修和更新、改造项目提出使用建议；

(二) 住宅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；

(三) 专业施工队伍、物业服务企业、相关业主持有关材料，向市住房保障和房产管理局申请列支，市住房保障和房产管理局组织对维修项目进行审核；

(四) 使用金额 2 万以下的，出具现场勘察情况报告；

(五) 使用金额 2 万元以上的，审计部门对施工决（预）算出具审计报告；

(六) 工程竣工验收单及保修文件；

(七) 市住房保障和房产管理局审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

(八) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十七条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一) 专业施工队伍、物业服务企业、相关业主提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、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情况的处置办法等；

(二) 业主大会依法通过使用方案；

(三) 业主委员会依据使用方案审核同意，并报市住房保障和房产管理局备案。市住房保障和房产管理局对维修项目预算进行审核，审核中如发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

(四) 业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

(五) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十八条 申请使用住宅专项维修资金时应提供下列材料：

(一) 使用住宅专项维修资金申请表；

(二) 召开业主大会情况报告及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业主同意动用维修资金的签字表；

(三) 业主委员会根据业主大会决议对专业施工队伍、物业服务企业、相关业主办理住宅专项维修资金使用事宜的授权书；

(四) 维修施工方案、预算、合同、业主委员会意见；

(五) 按照专有部分建筑面积比例各户住宅专项维修资金的分摊表；

(六) 维修资金不敷使用、未缴维修资金及未出售的房屋，提供按其所占房屋建筑面积比例的分摊维修费用说明；

(七) 公示的图文资料；

(八) 施工单位的营业执照和资质证书；

(九) 办理人身份证复印件。

第十九条 发生危及房屋安全等紧急情况，可动用住宅专项维修资金增值收益并由市住房保障和房产管理局组织应急维修专业队伍立即组织实施，同时办理维修资金申报手续。住宅专项维修资金按照以下规定列支：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照以下程序办理：

1、专业施工队伍、物业服务企业、相关业主提出紧急维修申请书、维修（更新、改造）项目、费用预算及组织实施使用方案等有关材料，向市住房保障和房产管理局申请列支；

2、市住房保障和房产管理局审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

3、专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照以下程序办理：

1、专业施工队伍、物业服务企业、相关业主提出紧急维修申请书、维修（更新、改造）项目、费用预算及组织实施使用方案等有关材料，向业主委员会提出列支；

2、业主委员会依据使用方案审核同意，并报市住房保障和房产管理局备案。市住房保障和房产管理局如发现不符合法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

3、业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；

4、专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十条 共用部位、共用设施设备维修涉及范围内的相关业主、业主大会，要对专项维修资金使用方案认真审议、真实表决，严格把关。业主委员会要对业主表决情况、费用分摊方案与维修决算数额提出审核意见，并公示。未成立业主大会的以及业主委员会自管的项目，需经社区居委会见证，并公示。

第二十一条 市住房保障和房产管理局负责对维修资金使用审核和备案。审核同意的，应出具备案通知，不同意的应提出责令改正意见。

第二十二条 业主大会要求审计的，应经有资质的审计单位进行工程决算审计，审计费用在该项目专项维修资金中列支。维修项目分次实施的可合并审计。

第四章 收益管理

第二十三条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，市住房保障和房产管理局会同市财政局按照国家有关规定，可以委托专户银行将其代管的住宅专项维修资金转存银行定期存款或购买国债。

第二十四条 业主大会也可按照国家有关规定，委托专户银行将其自管的住宅专项维修资金的部分转存银行定期存款或购买国债。利用住宅专项维修资金购买国债的，业主大会应当经全体业主同意。

第二十五条 住宅专项维修资金管理费用由住宅专项维修资金增值收益中提取。

第五章 账户管理

第二十六条 新建住宅项目在办理入住手续前一个月，开发建设单位应按指定格式报送市住房保障和房产管理局测绘后的项目基本情况和分户明细资料。项目基本情况和分户明细资料经市住房保障和房产管理局审核确认后开具《新建项目住宅专项维修资金开户通知单》。银行凭《新建项目住宅专项维修资金开户通知单》和上述资料开户。

第二十七条 业主大会成立前，住宅专项维修资金由市住房保障和房产管理局代管，并委托两家银行作为住宅专项维修资金的专户管理银行，开立住宅专项维修资金专户，以物业管理区域为单位设账，按住宅户门号建账到户。未划定物业管理区域的，以项目或幢为单位设账，按住宅户门号建账到户。

第二十八条 业主大会成立后，住宅专项维修资金可继续由市住房保障和房产管理局代管，也可由业主大会决定账目管理单位并设专户管理。业主大会决定账目管理单位并建专户管理的，须经物业管理区域内全体业主同意，同时将业主缴交维修资金单据收齐，形成业主大会决议并经市住房保障和房产管理局确认后，方可立户建账并划转业主交存的住宅专项维修资金。

第二十九条 业主大会开立专项维修资金账户的，应将原市住房保障和房产管理局委托银行，作为本物业区域内的专户管理银行，以物业管理区域为单位设账，按住户门号设分户账，并建立住宅专项维修资金管理制度，继续接受市住房保障和房产管理局监督。

第三十条 专户管理银行应当每年至少二次向市住房保障和房产管理局及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

第六章 查询管理

第三十一条 专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、业主委员会对其分户账中住宅专项维修资金使用查询。查询内容为：

（一）业主查询：个人住宅专项维修资金交存、使用和结存余额，发生列支的项目、费用和分摊情况。

（二）业主委员会查询：物业服务区域内分户账中住宅专项维修资金交存、使用和结存余额，发生列支的项目、费用和分摊情况。

第三十二条 市住房保障和房产管理局及业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

第七章 组织实施

第三十三条 为规范使用住宅专项维修资金，住宅专项维修资金的施工由市住房保障和房产管理局通过招投标方式确定的专业施工队伍组织实施；中标后的专业施工队伍必须交纳一定数额的保证金。

第三十四条 市住房保障和房产管理局负责对各县（包括昌黎、抚宁、青龙、卢龙）住宅专项维修资金管理业务指导和监督。

第三十五条 2012年1月1日前取得施工许可证的开发建设项目仍按以前的规定执行。2012年1月1日后取得施工许可证的开发建设项目，按本办法执行。

第三十六条 本办法自2012年1月1日起实施，《秦皇岛市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（秦房字[2002]12号）同时废止。本市制定的住宅专项维修资金交存和使用的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第三十七条 本办法未尽事宜按建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）以及河北省的有关规定执行。