

秦皇岛市住房和城乡建设局 **文件**
秦皇岛市财政局

秦建〔2025〕6号

秦皇岛市住房和城乡建设局
秦皇岛市财政局
印发《关于落实<河北省住宅专项维修资金管理
实施细则>的实施意见》的通知

各县（区）住建设局、财政局，开发区城建委、北戴河新区住建局：

现将《关于落实<河北省住宅专项维修资金管理实施细则>的实施意见》印发你们，请各单位结合本地实际情况，抓好工作落实。

秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市财政局

2025年12月30日

关于落实《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》的实施意见

为深入贯彻落实《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《住宅专项维修资金管理办法》等法律法规和政策精神，进一步规范全市住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主合法权益，依据《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》相关规定，结合我市实际，制定本实施意见。

本市城市区、开发区和北戴河新区的商品住宅、售后公有住房等维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本意见。各县参照本意见执行。

一、总体要求

（一）基本原则。维修资金管理作为提升城市精细化管理水平和基层治理能力的重要举措，坚持“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则，规范管理行为，落实监管责任，保障资金安全，提升使用效益。

（二）主要目标。建立健全制度科学、管理规范、使用高效、监督有力的维修资金管理体系，持续推进交存、使用、监督机制有效运行，不断提升管理智能化水平，切实保障资金安全，提高资金使用效率。

（三）职责划分

1. 市住房和城乡建设局会同市财政局，负责全市维修资金的政策指导与监督管理。
2. 市住房和城乡建设局作为市级维修资金日常管理部门（以下简称“市维修资金管理部门”），具体负责城市区、开发区和北戴河新区的维修资金日常管理工作。各县级住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内维修资金的日常管理工作。

二、交存管理

（一）交存范围和标准

住宅专项维修资金包括首期交存及续交。

1. 下列物业应当交存或提取维修资金：
 - (1) 商品住宅（包括附属储藏室、车位），但只属于一个业主所有且不具有共用部位、共用设施设备的除外；
 - (2) 商品住宅小区内的非住宅用房或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅用房；
 - (3) 能够办理产权登记的车库、地下车位（库）。
 - (4) 售后公有住房。

人防设施的维修养护责任依法由受益人承担，不适用本意见。

2. 首期维修资金的交存标准如下：

- (1) 不配备电梯的住宅房屋，每平方米 84 元；
- (2) 配备电梯的住宅房屋，每平方米 109 元；
- (3) 非住宅，每平方米 116 元；

(4) 地下车库、车位及储藏室等地下附属设施，参照其地上相连建筑类别的标准执行。

在本意见实施前取得建筑施工许可的项目，按照原标准交存。交存标准由市维修资金管理部门根据我市住宅建筑安装工程造价的变化情况适时调整。

3. 交存面积依据房屋买卖合同中载明的建筑面积确定。

4. 业主交存的维修资金归业主所有，开发建设单位或者物业服务企业不得代收。已经代收的，应当将代收的维修资金及利息交存至指定的专用账户。

5. 未按规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人。鼓励新建商品房在办理网签备案时，由开发建设单位足额交纳维修资金。

6. 维修资金交存后，维修资金管理部门或其委托的商业银行应当出具由财政部门统一监制的专用票据（含电子票据）。

（二）售后公有住房维修资金的提取

1. 出售公有住房的，一次性从售房款中提取 30%作为售后公有住房维修资金，70%作为住房发展资金。市属售后公有住房发展资金由市政府统筹使用，可用于本市老旧小区的更新、改造，基础设施建设等。

2. 从公有住房售房款中提取的维修资金属于售房单位所有。

3. 驻秦单位售后公有住房售房款中不区分维修资金与住房发展资金，全部用于该售后公房住房共有部位、共用设施设备保

修期满后的维修和更新、改造。

（三）补交与续交

1. 本意见实施前已交付使用的商品住宅、已售公有住房，其业主、售房单位尚未足额交存、提取维修资金的，应按照本意见规定的标准完成补交、提取。

2. 商品住宅分户账余额低于首期交存额 30% 时，应及时通知业主续交。已成立业主大会的，续交方案由业主大会依法审议决定；未成立业主大会的，续交方案由市维修资金管理部门会同财政部门制定并组织实施。

三、使用管理

（一）使用原则及范围

1. 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、更新和改造。

2. 物业服务企业应当定期检查共用部位、共用设施设备，制定年度维修计划、编制费用预算，并向业主公示。

3. 费用分摊遵循公开透明、受益与负担相一致原则，优先由业主大会约定；未约定或约定不明的，按照以下规则分摊。

（1）物业管理区域内的共用部位、共用设施设备，由全体业主按建筑面积的比例分摊；

（2）单幢、单元或多户共用部位、共用设施设备，由相关业主按建筑面积的比例分摊；

（3）分户账面余额不足的，差额部分由该业主承担。

（4）涉及未售出房屋的，费用由开发建设单位承担。

4. 已购公有住房上市出售后，其维修费用应由新的房屋所有人承担，另有约定的从其约定。

（二）使用申请

1. 相关业主或受其委托的业主委员会、物业服务企业（以下简称“申请人”），提出维修资金使用申请，并提交以下材料：

- (1) 使用维修资金申请表；
- (2) 符合法律规定的业主共同决定证明材料；
- (3) 申请人办理维修资金使用事宜的授权书及身份证明；
- (4) 工程合同、预算、施工方案、图纸；
- (5) 公示的图文资料（公示期不得少于 5 个工作日）；
- (6) 施工单位的营业执照和资质证书；
- (7) 其他法律法规规定的材料。

申请人对申报材料的真实性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料，不得虚列或虚增维修项目。

2. 维修资金管理部门对不符合维修资金使用条件或不予核准的，应当书面说明原因；发现不符合规定的，应当责令改正。

3. 未按规定履行申请程序而先行维修的，费用由当事人自行承担。

（三）应急使用范围和程序

1. 住宅房屋保修期满后，发生下列危及房屋安全和人身财产安全等紧急情形的，可以申请应急使用维修资金。

- (1) 屋面、外墙损坏、渗漏严重的；
- (2) 电梯存在重大安全隐患、发生故障危及人身安全或者严

重影响居民正常生活的；

- (3) 消防设施损坏严重的；
- (4) 楼体外立面有脱落危险的；
- (5) 共用排水设施功能障碍的；
- (6) 二次供水水泵运行中断造成用水困难的；
- (7) 危及房屋安全和人身财产安全的其他情形。

发生第2、3项规定情形的，应一并提交专业技术机构出具的书面检测、鉴定意见。

2. 维修资金由管理部门代为管理的，应急使用程序如下：

- (1) 申请人应当先行采取告知、警示、隔离、停止使用等应急措施，经所在地街道办事处、乡（镇）人民政府确认后，持资金使用计划、维修方案提出书面申请；
- (2) 维修资金管理部门应当在2个工作日内完成审核；
- (3) 工程竣工验收后，应当将决算审计、费用分摊情况在物业管理区域内显著位置进行公告；
- (4) 应急使用维修资金应当以解危救困、排险抢修、保障正常使用为目的，不得随意扩大工程范围。

3. 街道办事处、乡（镇）人民政府负责协调应急维修等重大物业管理问题。

4. 单次使用应急维修资金超过两万元的维修项目，应当进行审价、监理，保障资金安全。

（四）下列费用可以在维修资金中列支

- 1. 工程费用；

2. 勘察设计、检验检测或鉴定费用；
3. 工程招标、预决算审核、监理等相关费用；
4. 依法可以列支的其他费用。

（五）使用过程监督

1. 鼓励公开招标选择施工单位，支持聘请专业造价咨询机构及监理机构。

2. 实行现场签证制度，申报人应当参与施工现场管理，对工程范围、数量、材料、工艺与技术、安全措施等现场签证确认。

四、信息化建设与监督引导

（一）信息化建设

1. 市维修资金管理部门负责建设并维护全市统一的维修资金信息管理系统，系统应具备业主实名认证、投票校验、全程留痕等功能，逐步实现线上交存、事项表决、信息查询等便民服务。

2. 维修资金管理部门应加强与房地产交易管理机构、不动产登记机构协作，实现预售合同网签、楼盘信息、权属登记及维修资金交存使用情况等数据的互联共享，共同推进维修资金交存、使用与监督全流程信息化、智能化。

（二）监督考核与宣传引导

1. 市、县（区）各级住房和城乡建设部门会同同级财政部门共同建立健全审计监督、社会监督机制，将维修资金管理纳入相关考核体系，对违反规定的，各相关职能部门按照职责分工，依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》及《秦皇岛市物

业管理条例》等相关政策规定处理。

2. 市、县（区）各级住房和城乡建设部门和财政部门应加强政策宣传解读，普及维修资金知识，提高业主责任意识和参与度，总结推广良好实践经验。

（三）其他事项。

1. 本意见未尽事宜按《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第 165 号）《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》及《秦皇岛市物业管理条例》的有关规定执行。

2. 本实施意见自发布之日起施行，有效期两年。此前有关规定与本意见不一致的，以本意见为准。