

LCCR-2023-0060001

聊城市住房和城乡建设局  
聊城市财政局  
聊城市自然资源和规划局

聊建字〔2023〕25号



关于印发《聊城市住宅专项维修资金  
管理办法》的通知

各县（市、区）、市属开发区住房和城乡建设局（建设管理部）、财政局、自然资源和规划局：

为进一步加强住宅专项维修资金管理，保障共用部位及共用设施设备的正常使用和维修，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据国家和省有关法律、法规和规章，结合我市实际，制定了《聊城市住宅专项维修资金管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

此页无正文

聊城市住房和城乡建设局



聊城市财政局



聊城市自然资源和规划局



2023年6月5日

(此件主动公开)

# 聊城市住宅专项维修资金管理办法

## 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,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,维护业主的合法权益,根据《民法典》、《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》、《聊城市物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《山东省住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市市区范围内商品住宅、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

**第三条** 本办法所称的维修资金,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。

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: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,一般包括:电梯、天线、照明、消防设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、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。

本办法所称维修组织单位包括业主委员会、物业管理委员会、社区居委会、物业服务人等。维修单位包括参与维修资金使用活动的招标、施工、监理、造价、审计等企业或机构。

**第四条** 维修资金实行属地化管理，坚持专户存储、专款专用、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门会同市财政部门负责本市行政区域内维修资金的指导和监督工作。

**第六条** 县（市、区）物业主管部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理工作。

实行不动产交易、登记和维修资金交存信息的共享，不动产登记部门将住宅及其配套开发的商业用房的房屋信息推送至大数据中心，实现数据共享，由物业主管部门从大数据中心获取核查维修资金交存情况。

街道办事处、镇人民政府负责指导监督本辖区内业主、业主大会维修资金的使用、续筹、补交、补建等工作，调解处理因维修资金使用产生的矛盾纠纷。

**第七条** 业主大会成立前，维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代行管理或者自行管理。业主大会选择自行管理维修资金的，应当接受物业主管部门的管理和监督，在物业主管部门选定的银行设立维修资金专户。

各级物业主管部门应加强维修资金管理信息系统建设，逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化。

## 第二章 交存

**第八条** 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅物业；应当按照本办法的规定交存维修资金。

**第九条** 商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，未设电梯的多层住宅 50 元/平方米；设电梯的多层住宅及小高层、高层住宅 80 元/平方米；独立别墅 20 元/平方米。

出售公有住房的，售房单位须按多层住宅不低于售房款 20%、高层住宅不低于售房款 30%的比例从售房款中一次性提取维修资金。

市住房城乡建设部门应根据本市实际，依法适时调整首期维修资金交存标准。

**第十条** 商品住宅、非住宅的业主应当在办理房屋交付手续前，将首期维修资金一次性足额交存至维修资金专户，任何单位和个人不得代收。建设单位应当督促业主交存，业主未按规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

截至竣工交付尚未售出的房屋，由建设单位交存首期维修资

金，在房屋出售时可向业主收回。已交付但业主未按规定交存维修资金的房屋，由建设单位交存首期维修资金，建设单位有权向业主追偿。

建设单位应当交存的维修资金可从监管的预售资金中划转。开发企业申请办理商品房预售资金监管终止手续时，应提供已交付商品房和未售商品房维修资金交存相关材料。

**第十一条** 县（市、区）物业主管部门应当在商业银行开立维修资金专户，资金专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，以及房屋账户的增值收益，按照物业服务区域设总账，按房屋户门号设分账。

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，以及出售公有住房划转的维修资金，按照物业管理区域设总账，按幢设分账。一个物业管理区域内包含两个以上原公有住房售房单位物业的，按其物业范围设分账。

**第十二条** 物业服务区域内的公共收益主要包括利用物业服务区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益及共用设施设备报废后的回收残值。

**第十三条** 公共收益在扣除合理成本后归业主共有，扣除业主委员会（物业管理委员会）办公和业主大会同意的其他经费后，剩余部分用于交存、补充维修资金，扣除比例以公共收益的 20% 为限。业主大会另有决定的除外。

**第十四条** 房屋分户账户内的维修资金余额不足首期交存额30%的，物业主管部门应当向小区业主委员会（物业管理委员会）或相关业主发出续交通知，相关业主接到通知后应当及时续交。

**第十五条** 续交标准分两档，一档为续交后房屋账户内余额达到现行首期维修资金的标准，二档为续交后房屋账户内余额达到现行首期维修资金标准的50%，具体续交档次的选择由业主共同决定。

**第十六条** 业主委员会（物业管理委员会）接到续交通知后，应当及时到物业主管部门或通过维修资金系统截取业主房屋账户余额明细，分别计算业主按一档、二档需要续交的金额。

**第十七条** 经镇人民政府（街道办事处）审核后，在小区显著位置张贴组织业主共同决定续交维修资金的通知，并公示业主按一档、二档需要续交的金额明细，公示时间不少于7日。

**第十八条** 经业主共同决定，确定续交档次。业主委员会（物业管理委员会）向业主发出续交的通知，明确有关续交事宜。业主应当自收到续交通知之日起三十日内，将应续交的维修资金存入专用账户。

确定续交档次表决时，应当由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四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

物业服务企业或者其他机构应当配合维修资金收取、交存等

工作。由物业服务企业或者其他机构代收补交、续交维修资金的，应当将补交、续交维修资金及时划转维修资金银行专户。物业主管部门应当将物业服务企业划转补交、续交维修资金的情况纳入其信用档案管理。

### 第三章 使用

**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。

计划使用主要适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，通常一次集中表决一个或多个维修项目，可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

一般使用主要适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备非紧急性的维修、更新和改造，通常一次表决一个维修项目。

应急使用适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造，采取应急程序时事前不用表决、事后公示。

支持和鼓励建立救急维修制度，以小区为单位建立救急维修账户，通过业主共同决定，将房屋账户增值部分和公共收益存入救急维修账户，用于紧急情况下的维修。



**第二十条** 计划使用和一般使用时，应当由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。

**第二十一条** 维修资金计划使用，由业主委员会（物业管理委员会）根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划，经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，连同有关材料报物业主管部门审核备案并组织实施。委托物业服务人实施的，应当由业主委员会（物业管理委员会）和物业服务人签订委托协议书后执行。

支持和鼓励按照计划使用程序申请使用维修资金，购买与电梯维修、更新、改造有关的保险和电梯公共责任险。

**第二十二条** 维修资金的计划使用程序，业主委员会（物业管理委员会）或者其委托的物业服务人应当按照规定通过公开招标等方式，选聘信用较高、具有相应能力的维修单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作，并按照工程进度通知物业主管部门划款。

**第二十三条** 维修资金的一般使用程序，由物业服务企业接到业主报修或者发现问题后，进行现场核实，组织编制维修资金使用方案，经有利害关系的业主表决同意后，报物业主管部门审核备案并组织实施。

未聘请物业服务企业的，由业主委员会（物业管理委员会）

或者相关业主按照本办法规定实施。

**第二十四条** 受理计划使用和一般使用项目，物业主管部门或镇人民政府（街道办事处）应当在3个工作日内完成维修现场勘查，出具是否符合申请维修资金条件的书面意见。镇人民政府（街道办事处）和社区居委会应当跟踪指导维修组织单位尽快完成方案编制、招标、业主表决等后续手续。报批材料齐全的，物业主管部门应于3个工作日内完成审核审批或备案。

**第二十五条** 计划使用和一般使用，预算金额10万元以下的维修项目，根据实际情况，维修组织单位可以采取公开招标、邀请招标或其他法定方式择优选用信用好的维修单位组织实施，物业主管部门、镇人民政府（街道办事处）、社区居委会应当做好事前、事中、事后监管；10万元以上的维修项目，应当采取公开招标方式选择施工、监理单位，并通过当地物业主管部门网站或政府招投标平台发布公告。

**第二十六条** 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- （二）电梯发生故障影响正常使用需立即维修的；
- （三）消防设施存在严重故障需立即维修的；
- （四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动；
- （五）玻璃幕墙炸裂；
- （六）排水管道严重堵塞或爆裂；
- （七）地下车库雨水倒灌；

(八) 其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

**第二十七条** 出现需应急维修情形时,物业服务人或业主应当将有关情况报告业主委员会(物业管理委员会)或社区居委会,经现场共同查验确认后,立即按程序组织维修。

**第二十八条** 应急情况下使用住宅专项维修资金的申请人,已成立业主委员会且在任期内的,由业主委员会或者业主委员会委托物业服务企业提出住宅专项维修资金使用申请;未成立业主委员会或者业主委员会任期届满未换届的,由物业服务企业提出住宅专项维修资金使用申请;未成立业主委员会且无物业服务企业提供服务的,由社区居委会提出住宅专项维修资金使用申请。

**第二十九条** 业主委员会、物业服务企业、相关业主和单位应当按照公开、公平、公正的竞选方式择优选择有资质的施工维修单位。按规定符合比选、公开招标等要求的,应当通过比选、公开招标等方式确定施工维修单位。

住宅专项维修资金管理部门不得干预施工维修单位的选择。维修施工单位对实施的工程依法承担质量保证责任,保修期内出现质量问题的,由维修施工单位履行保修义务。

**第三十条** 在维修工程完工后5日内,申请人应当在维修现场以及物业管理区域内醒目位置公告维修相关情况,公告日期不少于5日,并留存公告影像资料。应当公告的材料如下:

- (一) 施工维修单位编制的竣工验收报告;
- (二) 工程结算(审价)报告(决算金额2万元以上提供);

(三) 维修费用(业主)分摊明细表;

(四) 其它相关资料。

**第三十一条** 相关业主在公示期间提出异议的,由维修组织单位向异议人进行解释说明。涉及异议人较多的,可以通过物业管理联席会议协调解决,协商不成的,异议人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

**第三十二条** 因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同,在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

**第三十三条** 下列费用不得从维修资金中列支:

(一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、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) 规划上专属于特定房屋,且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用;

(四) 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;

(五) 根据物业服务合同约定,依法应当由物业服务人承担的维修和养护费用。

## 第四章 监督管理

**第三十四条** 县（市、区）物业主管部门应当采用公开招标方式，开立维修资金专户，并把资金保值增值、管理高效等指标作为选择专业银行的依据，控制专户管理银行数量。

**第三十五条** 经业主共同决定，业主自行管理维修资金的，业主委员会应当具备相应条件并向物业主管部门提交以下材料：

- （一）维修资金自行管理申请表；
- （二）业主大会同意自行管理维修资金的表决结果；
- （三）维修资金管理方案；
- （四）管理规约；
- （五）物业主管部门认为必要的其他材料。

**第三十六条** 维修资金账户应当转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

**第三十七条** 维修资金应当建立公示和查询制度，公开电话、网站，接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，接受社会监督。

维修资金增值收益应当每年定期分配到业主房屋账户；

**第三十八条** 物业主管部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定、活期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值效益

的最大化。

**第三十九条** 房屋转让时,该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移;房屋灭失的,业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主。

**第四十条** 维修资金的财务管理和会计核算,应当执行国家和省财政部门有关规定。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** 各县(市、区)建立健全维修资金档案管理制度,维修项目档案应当长期保存。

**第四十二条** 市、县(市、区)物业主管部门应按照规定每年定期对维修资金管理情况开展财务审计,公开审计结果,并依法接受审计部门的审计监督。

**第四十三条** 收取维修资金,应当出具省财政部门统一监制的山东省财政票据(电子)。

**第四十四条** 市住房和城乡建设主管部门应当会同市财政部门加强维修资金归集、使用、增值等工作的监督管理,定期组织维修资金管理自查、互查、抽查等检查活动。

**第四十五条** 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人,或者因业主未按规定交存、补交、续交维修资金,导致延误维修时机给相关业主造成损失的,应当依法补偿相关业主损失,并承担相应法律责任。

## 第五章 附 则

**第四十六条** 在住宅物业管理区域内，单独依法登记权属的车库等其他非住宅物业，应当按照本办法规定建立维修资金制度。

**第四十七条** 保障性住房按照规定实行维修资金制度。国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

未建立专项维修资金制度的旧住宅区，业主应当按照国家和省有关规定交纳专项维修资金；物业服务人可以根据物业服务合同约定，代业主归集专项维修资金。

**第四十八条** 未成立业主委员会（物业管理委员会）的住宅小区，由社区居委会代行本办法规定的业主委员会、物业管理委员会职责。

**第四十九条** 本办法自 2023 年 6 月 30 日起施行，有效期至 2028 年 6 月 29 日。