湖北省住宅专项维修资金管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【目的依据】为规范住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，保障住宅共有部分正常使用，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）等法律、法规、规章规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条【适用范围】本办法适用于我省行政区域内国有建设用地上的商品住宅(包括安置房、保障性住房）维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条【术语含义】本办法所称维修资金，是指专项用于住宅共有部分保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称住宅共有部分，是指住宅物业区域内业主专有部分以外的共有部分，包括：

（一）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

物业区域内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

第四条【管理原则】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【职责分工】县级以上物业管理行政主管部门会同财政部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

市、州、县物业管理行政主管部门根据工作需要，可以设立维修资金管理机构，负责日常管理工作。

县级以上自然资源、审计、市场监督管理等行政主管部门以及消防救援机构按照各自职责，做好维修资金管理相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府按照规定的职责分工，负责本辖区内维修资金管理的相关工作。

第六条【信息化要求】市、州物业管理行政主管部门应当建立维修资金信息管理服务系统，实现业主查询、申请使用、表决等功能，提高维修资金使用管理效率，切实保障业主知情权、决定权和监督权。

第二章 交存

第七条【交存范围】下列物业的业主应当交存维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共有部分的除外；

（二）住宅物业区域内的非住宅或者住宅物业区域外与单幢住宅结构相连的非住宅。

（三）住宅物业区域内建设单位自持的物业。

住宅物业区域内为一个业主所有的非住宅独幢物业，且与住宅结构不相连、无共有部分的，可以不交存维修资金。

除业主交存商品住宅维修资金外，利用物业管理区域内共有部分从事经营活动取得的相关收益以及共有部分征收补偿、出让、报废后回收的资金，可以按照业主的共同决定设立该住宅小区全体业主所有的共有维修资金，主要用于该小区共有部分应急维修和经业主共同决定后购买房屋保险。具体管理办法由各市、州物业管理行政主管部门制定。

第八条【交存标准】维修资金按照业主所拥有物业的建筑面积交存。首期维修资金每平方米建筑面积交存金额为当地同类建筑安装工程每平方米造价的5％至8％。

市、州、县物业管理行政主管部门应当根据本地区建设行政主管部门公布的建安造价确定、公布首期维修资金的具体交存标准，并适时调整。

第九条【交存时点】新建商品房在办理网签备案时，由建设单位代为足额交存首期维修资金。购房业主应当在办理房屋入住手续前，向建设单位支付相应维修资金，具体支付方式由双方以合同形式约定。

第十条【专户银行管理】市、州、县物业管理行政主管部门应当会同有关部门，按照公开、公平、公正的原则，通过公开招标方式确定本行政区域内维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。

专户管理银行负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项。物业管理行政主管部门应当与专户管理银行签订协议，约定维修资金账户管理服务、维修资金使用第三方监督服务、增值收益服务等内容。

市、州、县物业管理行政主管部门应当加强专户管理银行服务质量考核。

第十一条【计息方式】维修资金的存储每年计息一次，计息标准不得低于人民银行公布的同期利率标准。

第十二条【政府代管】业主大会成立前，以及业主大会成立后未决定自行管理维修资金的，维修资金由所在地物业管理行政主管部门或维修资金管理机构在专户管理银行开立银行专户进行代管，实行专款专用。

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，按照房屋户门号设分户账。

小区共有维修资金，以物业管理区域为单位设账。

第十三条【业主自管】业主大会成立后，要求划转维修资金的，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，并同时对以下事项进行表决：

（一）专户管理银行的选定；

（二）维修资金使用和账目管理办法；

（三）确定业主委员会主任为维修资金管理责任人的决议；

（四）应急维修授权协议书；

（五）所在地物业管理行政主管部门认为需要由业主大会确定的与维修资金有关的其他事项。

业主大会通过关于上述事项的决议后，业主委员会应当到选定的专户管理银行开立业主大会维修资金专户。

第十四条【划转程序】业主委员会应当在业主大会通过划转决议后及时到所在地物业管理行政主管部门申请办理维修资金划转手续，并提交业主大会关于本办法第十三条所列事项的决议。

申请材料齐全的，所在地物业管理行政主管部门应当通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的维修资金本金及按本办法第十一条计息标准产生的利息扣除已使用的金额后，及时划转至业主大会维修资金专户，并将有关账目移交业主委员会。

业主委员会不得擅自变更开户银行，确需变更的，应当经业主大会决定，注销原银行专户，开立新专户，并报所在地物业管理行政主管部门备案。

第十五条【资金补交、续交】未按规定交存维修资金的，应当补交。业主分户账内的维修资金余额不足首期应交存额30%的，应当续交。利用业主共有部分进行经营所得收益，应当主要用于补充维修资金。

补交、续交的规则由管理规约、业主大会议事规则或者续交方案约定。鼓励通过业主大会议事规则明确将不低于50%的公共收益转入维修资金滚存使用。

尚未成立业主大会的，由街道办事处、乡镇人民政府组织召开业主大会续交。

建设单位不交存维修资金的，由项目所在地物业管理行政主管部门督促其限期交存。业主不交存维修资金的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第十六条【权属转让、灭失】房屋所有权转让时，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时转移。

房屋灭失的，业主交纳的维修资金结余部分应当返还所有权人。

第十七条【专用票据】收取维修资金应当出具由省级财政行政主管部门统一监制的维修资金专用票据。

第三章 使用

第十八条【使用范围】维修资金除根据本办法第三条使用外，涉及住宅共有部分维修和更新、改造过程中所发生的设计、施工、监理、咨询、鉴定、公证、审价、验收等费用列入维修和更新、改造成本，可以从维修资金中列支。

鼓励依法使用维修资金购买房屋保险，专用于住宅共有部分的维修、更新和改造，具体实施细则由市、州、县物业管理行政主管部门会同有关部门按照相关规定另行制定。

第十九条【申请主体】业主委员会应当作为维修资金使用申请人、责任人。

没有成立业主委员会或者业主委员会不履责的，居（村）民委员会应在街道办事处、乡镇人民政府的指导下，代为履行业主委员会的使用申请人职责。

经业主依法共同决定，可以由物业服务人作为维修资金使用申请人。

第二十条【分摊方式】住宅共有部分的维修和更新、改造费用，由受益范围内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊，业主管理规约、业主大会议事规则有约定的，从其约定。

受益范围是全体业主的，由全体业主分摊，包括小区道路、围墙、照明系统、监控系统、门禁系统等。受益范围是幢或单元业主的，由该幢或单元业主分摊，包括电梯、屋顶墙面渗漏等。

已交存维修资金的，应由业主分摊的费用从业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。

未交存维修资金的，分摊费用由该业主直接支付。

第二十一条【表决方式】维修资金应当经业主大会表决通过后使用。鼓励业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定以下表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期、一定额度内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

投票表决的形式可以采用书面征求意见，也可以由通过实名认证后的业主在物业行政主管部门或维修资金管理机构建立和管理的网络平台上投票表决。物业行政主管部门或维修资金管理机构负责审核确认网络平台上的表决信息并转换成书面材料存档。

第二十二条【使用规定】维修资金使用方式包括授权使用、即时使用和应急使用。

市、州、县物业管理行政主管部门应当制定授权使用、即时使用、应急使用维修资金的具体办法、流程和相关格式文本。

第二十三条【授权使用】授权使用是指业主委员会组织召开业主大会，一次表决通过维修多个项目及维修方案和预算，由在任期内的业主委员会或其授权委托的物业服务企业负责组织实施维修、更新和改造的维修资金使用方式。

授权使用应符合以下条件：

（一）业主委员会任期内可以预见发生和已经发生的、以维持物业使用质量和延长物业使用有效周期为目的的共有部分的维修、更新和改造；

（二）根据共有部分的使用年限、维修保养和损耗等情况编制了具体维修方案和预算；

（三）授权业主委员会在任期内组织实施或委托物业服务企业实施。逾期未实施的不得实施；

（四）授权使用计划报所在地维修资金管理机构备案。

第二十四条【即时使用】即时使用是指由全体业主或受益范围内的业主在发生需要使用维修资金情况时，表决通过的一次性使用维修资金的使用方式。

即时使用应符合以下条件：

（一）已经发生或短期内可预见发生的，以恢复、维持和提升物业使用质量为目的的共有部分的维修和更新、改造。

（二）没有授权使用计划或授权使用计划以外的维修事项；

（三）有具体的维修方案和预算，全体业主受益的，已由全体业主表决通过；部分业主受益的，已经受益业主表决通过；

（四）即时使用可以是一个维修项目，也可以是数个维修项目。

第二十五条【应急使用】应急使用是指物业区域内发生危及房屋安全和人身财产安全，需要立即进行的维修、更新和改造的紧急情况，采取应急维修措施前不用表决、事后公示的维修资金使用方式。

紧急情况主要包括：

（一）电梯安全主管部门认定存在重大安全隐患的；

（二）消防、供电、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患，且不属于专营单位责任范围或尚未向专营单位移交维修责任的；

（三）屋面、外墙防水严重损坏；

（四）建筑外立面装饰和公共构件脱落松动，玻璃幕墙炸裂，公共护栏（围）破损严重；

（五）其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。

第二十六条【支付方式】维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造工程费用的维修资金应当支付到维修方案确定的施工单位或者施工组织单位账户中；用于支付评估、监理等费用的维修资金应支付到维修方案确定的评估、监理单位账户中。

申请使用维修资金前已完成实际维修并垫付资金的，可以根据业主共同决定支付至垫付资金的维修单位、物业服务人或业主账户。

第二十七条【第三方监督】维修资金使用实行第三方监督服务，具体包括:招标代理服务、工程造价审核服务、监理服务、第三方检测服务等。维修资金行政主管部门可以统一选聘专业机构提供辖区内维修资金使用第三方监督服务。

对一次使用或单项使用维修资金达到一定金额以上的项目，申请人应当通过招标形式选择具有相应资质的施工单位，聘请具有相应资质的监理公司对工程实施监理，聘请工程造价咨询机构对工程预、决算进行审价。具体金额标准，由各市、州自行制定。

申请人选聘维修单位的形式、过程和结果应向业主公开，接受业主监督。

第二十八条【禁止使用】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有部分维修和更新、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维修、养护费用的；

（三）列入房屋买卖合同中产权或专属使用权属于业主的露台、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）根据有关法律法规规定及物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

因不可抗力或由第三方责任人、不明责任人造成住宅共有部分需要紧急维修和更新、改造的，可参照应急维修资金使用方式处理。事后由业主委员会或有利害关系的业主向第三方责任人依法追偿，追偿的资金应返还至维修资金账户。

第二十九条【保值增值】在保证维修资金正常使用的前提下，维修资金可以按照国家有关规定用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，实现资金的保值增值。

第四章 监督管理

第三十条【资金对账】物业管理行政主管部门或维修资金管理机构在维修资金划转业主大会前的代管期间，业主委员会在维修资金划转业主大会后的自主管理期间，应当每年与专户管理银行至少核对1次住宅专项维修资金账目。

专户管理银行应当定期向物业管理行政主管部门或维修资金管理机构、业主委员会发送维修资金对账单。

物业管理行政主管部门或维修资金管理机构、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。

第三十一条【信息公布】物业管理行政主管部门或维修资金管理机构应当定期公布下列情况：

（一）维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主分户账中维修资金本金、利息、使用、余额可依申请公开。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。物业管理行政主管部门或维修资金管理机构应当自收到复核申请之日起七个工作日内予以答复。

维修资金划转业主大会后，上述信息公布及答复由业主委员会负责。

第三十二条【专户银行查询制度】专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主对其分户账中维修资金本金、利息、使用、余额的查询。

第三十三条【一般规定】维修资金使用申请人应当对使用维修资金提供资料的真实性、合法性负责。使用申请人不得虚列工程项目或工程量，不得将已拨付的维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他工程。受理申请的物业管理行政主管部门或维修资金管理机构负责对申请材料的完整性进行核实。

第三十四条【使用巡查】市、州、县物业管理行政主管部门应当建立巡查制度，对维修资金的使用情况进行检查，发现不符合有关规定的，应当及时指出，并限期改正。

维修资金管理机构在日常工作中发现维修资金的使用不符合有关规定的，应当及时指出，并向物业管理行政主管部门报告。

第三十五条【审计监督】维修资金在划转业主大会前代管期间的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

维修资金在划转业主大会管理后，经业主大会投票通过，业主委员会可以聘请专业机构对维修资金的管理和使用进行审计和监督。业主委员会换届的，应当开展任期内维修资金使用的专项审计。

第三十六条【财务管理】维修资金收支财务管理、会计核算制度执行情况以及专用票据的购领、使用、保存、核算管理，应当按照财政部门的规定执行，并依法接受财政部门监督。

第三十七条【责任追究】对于违反本办法规定的单位和个人，由相关主管部门责令改正，并依据有关法律法规进行处理；情节严重的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十八条【公有住房】出售公有住房的，其维修资金的交存、使用和管理，按照国家有关规定执行。

第三十九条【实施细则】市、州、县物业管理主管部门可根据本办法制定实施细则。

第四十条【施行日期】本办法自202 年 月 日起施行。