金普新区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，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）等法律、法规规定，参照《大连市城市房屋专项维修资金管理办法》（大政发[2017]24号），结合新区实际，制定本办法。
　　第二条本办法所称住宅专项维修资金（以下简称维修资金），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（含阳台外墙面）、单元门、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、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，由住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、安保设施、避雷设施、排水设施、落水管、水箱、加压水泵、绿地、道路、区域围栏、路灯、沟渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备用房等。
　　第三条本办法适用于大连金普新区国有土地范围内维修资金的交存、使用、管理和监督。
　　第四条维修资金使用管理遵循“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”的原则。
　　第五条新区住房和城乡建设主管部门负责维修资金政策制定，并会同财政部门对维修资金管理工作进行指导和监督。新区城乡建设管理事务服务中心（以下简称城建中心）负责维修资金的归集、存储、保值增值、划转使用、结算分摊和信息查询服务等日常管理工作。

　　 第二章 维修资金的交存
　　第六条维修资金交存范围包括：
　　(一)住宅，但一个业主所有且与其他住宅不具有共用部位、共用设施设备的除外；
　　(二)住宅小区内的非住宅，以及住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。
　　第七条维修资金交存标准：
　　(一)本办法施行后，在取得国有建设用地使用权成交确认书或划拨决定书的土地上建设的住宅，应当按照以下标准交存首期维修资金：
　　1. 电梯住宅每平方米建筑面积交存200元，其中业主交存50元，开发建设单位交存150元（含电梯专项70元）；
　　2. 无电梯住宅每平方米建筑面积交存130元，其中业主交存50元，开发建设单位交存80元。
　　(二)本办法施行之日前，在取得国有建设用地使用权成交确认书（中标通知书）或划拨决定书的土地上建设的住宅，业主和开发建设单位的维修资金按原区域原交存标准执行。
　　1. 原金州区业主每平方米建筑面积交存40元。《大连市金州城镇住宅售后修缮资金计提及使用管理暂行规定》（大金政发［2000］17号）文件下发前购买商品房和二手房的，购房人在办理房屋产权证和买卖登记手续时，须按建筑面积每平方米40元标准补缴维修资金；动迁上楼的原私有房屋也须按建筑面积每平方米40原标准补缴维修资金。开发建设单位建设的多层和高层的商品房，分别每平方米建筑面积交存56元和63元。
　　2. 原开发区动迁户迁居新住宅（临时周转房除外），每平方米建筑面积交存20元，再过户交易时须按每平方米20元标准补缴；购买安居房（经济适用房）和商品房，均按建筑面积每平方米40元交存，过户交易时，若未缴纳过维修资金的房屋，需按建筑面积每平方米40元标准补缴。回迁楼按每平方米40元标准收增加面积维修资金，原房交20元/平方米的，需按建筑面积每平方米20元标准补缴。开发建设单位每平方米建筑面积交存55元。
　　3. 原保税区业主每平方米建筑面积交存40元。过户交易时，若未缴纳过维修资金的房屋，需按建筑面积每平方米40元标准补缴。开发建设单位每平方米建筑面积交存40元。
　　4. 原普湾新区业主每平方米建筑面积交存40元。过户交易时，若未缴纳过维修资金的房屋，需按建筑面积每平方米40元标准补缴。开发建设单位建设的多层和高层的商品房，分别每平方米建筑面积交存56元和63元。
　　(三)出售公有住房的，业主和售房单位的维修资金按原区域原交存标准执行。
　　1. 原金州区业主每平方米建筑面积交存12元，售房单位每平方米建筑面积交存28元。
　　2. 原开发区业主每平方米建筑面积交存20元。过户交易时，部分公有住房已交存40元/平方米维修资金，则无需补缴，原房交20元/平方米的，需按建筑面积每平方米20元标准补缴。
　　3. 原普湾新区业主每平方米建筑面积交存40元。售房单位按照公有住房售房成本价20%的标准交存维修资金。
　　新区住房和城乡建设主管部门应根据建筑市场变化情况，经测算论证并报新区管委会批准后，适时调整首期维修资金交存标准。
　　第八条业主交存的维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。
　　第九条进行房屋预售的开发建设单位应在办理预售许可证前，按照预测绘面积交存维修资金，同时代交开发项目涉及的业主应交维修资金。在办理房屋初始登记时，按照最终房屋面积测绘成果报告和多退少补的原则进行维修资金决算。
　　进行现房销售的开发建设单位应在办理房屋初始登记时一次性交存维修资金，同时代交开发项目涉及的业主应交维修资金。
　　业主应在办理房屋入住手续前，向开发建设单位支付其应交维修资金部分。
　　购买公有住房的业主应在办理房屋产权时，将首期维修资金存入公有住房维修资金专户。
　　公有住房售房单位应在收到售房款之日起30日内，将提取的维修资金存入公有住房维修资金专户。
　　第十条维修资金专户由城建中心负责设立。维修资金专户的开户银行须报新区财政部门审批。维修资金交存应当使用由财政部门统一监制的维修资金专用票据。
　　第十一条维修资金实行专户存储。业主交存的维修资金以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设业主分户账；公有住房售房单位交存的维修资金以物业管理区域为单位设账，其中的50%按房屋户门号设业主分户账，另外50%按栋设分户账；开发建设单位交存的维修资金以物业管理区域为单位设账，按栋设分户账；电梯专项维修资金以物业管理区域为单位单独设账，按房屋户门号设业主分户账。
　　第十二条设立住宅专项统筹维修资金。将除公有住房外的房屋灭失后无法退返的维修资金，作为住宅专项统筹维修资金，用于补充业主分户账利息余额。
　　第十三条业主分户账面维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。成立业主大会的，续交维修资金的方案由业主委员会拟订，提交业主大会通过后，由业主委员会具体实施；未成立业主大会的，由所在地街道办事处组织业主按照现行维修资金交存标准及时续筹。新区住房和城乡建设主管部门和所在地街道办事处负责做好维修资金续交的监督指导工作。

　　 第三章 维修资金的使用
　　第十四条维修资金的使用，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。
　　第十五条维修资金应当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。
　　第十六条住宅共用部位、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)商品房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自房屋建筑面积的比例分摊；
　　(二)售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，使用维修资金的，由受益的业主和公有住房售房单位按照所交存维修资金的比例分摊，其中业主承担的部分，由相关业主按照各自住宅建筑面积的比例分摊；
　　(三)售后公有住房与商品房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关住宅，其中售后公有住房应分摊的费用，再按照本条第(二)项规定进行分摊；
　　(四)已售出但业主未交存维修资金的商品房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由业主按照拥有住宅建筑面积比例分摊；尚未售出且未交存维修资金的商品房和公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由开发建设单位或者公有住房管理单位按照拥有住宅建筑面积比例分摊。
　　（五）公有房屋的维修费用，应从房屋租金中支付，不得使用维修资金利息。
　　第十七条下列费用不得从维修资金中列支：
　　(一)应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用；
　　(二)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住宅共用部位、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住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。
　　第十八条住宅共用部位、共用设施设备保修期满后10年内的维修项目，应使用维修资金利息实施；保修期满后10年外的维修项目，维修资金账户利息余额不足的，可以按照每年不超过维修资金原始本金2%的比例提取使用。
　　维修资金本金应按照开发建设单位、售房单位、个人的顺序使用。
　　实施应急维修项目使用维修资金，可不受本条款限制。
　　第十九条维修资金划转使用职责分工：
　　街道办事处：负责监督指导业主大会，并对业主大会决议及年度维修计划的制定和调整进行签章确认；工程竣工后，参与工程验收，并对工程认定的相关验收材料进行签章确认；负责对维修资金开户、资金划转使用、分摊结算、计划调整的上报材料进行签章确认；未成立业主委员会的住宅小区，明确相关部门代行业主委员会职责。
　　新区住房和城乡建设主管部门：负责维修资金管理工作的指导和监督。
　　城建中心：负责对维修资金开户、资金划转使用、分摊结算、计划调整的上报材料进行资金和要件审查；负责维修资金开户、资金划转使用、分摊结算、计划调整的实施。
　　第二十条申请使用维修资金，应当先按照下列程序开立维修资金使用结算账户（以下简称开户）：
　　(一)申请人向所在地街道办事处提出维修资金开户申请，所在地街道办事处进行签章确认。
　　有产权单位管理的住宅小区，由产权单位申请开户；成立业主委员会的住宅小区，由业主委员会委托物业服务企业申请开户；未成立业主委员会但有开发建设单位委托前期物业企业管理的住宅小区，经所在地街道办事处核实后，由前期物业服务企业申请开户；无物业服务企业管理的住宅小区(含零散楼栋和多产权住宅小区等)，由所在地街道办事处明确的物业管理工作机构组织业主委托一家物业服务企业、管理单位或维修单位申请开户。
　　(二)申请人持经所在地街道办事处核实后的有关材料到城建中心开户。
　　第二十一条已开户的住宅小区申请维修资金划转使用，应当按照下列程序办理：
　　(一)由维修资金申请开户单位制定年度维修计划。
　　(二)业主委员会组织召开业主大会（未成立业主委员会的，由所在地街道办事处明确的物业管理工作机构组织召开），对年度维修计划进行讨论，所在地街道办事处应参加业主大会。年度维修计划经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后，形成业主大会决议，经所在地街道办事处签章确认后，在物业管理区域内公示5日。
　　(三)年度维修计划公示无异议后，申请人持有关材料到所在地街道办事处进行审核，街道办事处应在5个工作日内完成审核。
　　成立业主委员会的住宅小区，业主委员会为申请人；未成立业主委员会或无物业服务企业管理的住宅小区（含零散楼栋和多产权住宅小区等），所在地街道办事处明确的物业管理工作机构为申请人。
　　(四) 维修工程竣工后，由业主委员会负责组织相关人员到现场进行工程认定(未成立业主委员会的，由所在街道办事处明确的物业管理工作机构负责组织)，对维修工程的真实性及是否与维修计划相一致进行审核确认并出具相关验收材料，所在地街道办事处应参与验收并对验收材料进行签章确认。申请人应当将《完成工程结算分摊明细表》在物业管理区域内显著位置公示5日。
　　(五)《完成工程结算分摊明细表》经公示无异议后，申请人持有关材料到所在地街道办事处进行签章确认。
　　(六) 申请人登录城建中心网站进行网上结算分摊申报；城建中心审核通过后，申请人持有关材料到城建中心办理划转工程结算款。
　　(七) 城建中心应聘请专业工程造价咨询机构对工程预决算进行审核，相关费用从住宅专项维修资金利息中列支。
　　第二十二条发生危及住宅安全、严重影响居民生活等紧急情况，应当作为应急维修项目，立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造。应急维修项目一般包括：
　　(一)屋面、外墙大面积渗漏的；
　　(二)电梯及消防设施出现故障，经专业技术机构判定需要维修的；
　　(三)楼体外立面局部有坍塌、脱落危险的；
　　(四)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；
　　(五)其他涉及公共安全或严重影响业主正常生活的。
　　实施应急维修项目需要使用维修资金的，业主委员会应当把维修资金用于应急维修的有关情况告知业主（未成立业主委员会的，由物业服务企业告知）。
　　第二十三条应急维修项目使用维修资金，应当按照以下程序办理：
　　(一)由业主委员会向所在地街道办事处提出申请（未成立业主委员会的，由街道办事处明确的物业管理工作机构或物业服务企业或其他利益相关人提出申请）。
　　(二)所在地街道办事处收到申请，应立即进行现场勘察，对确认需要应急维修的或发现存在紧急情况的，出具《应急维修项目确认书》，通知申请人先行组织抢修；涉及电梯及消防设施等相关专业部门的，应通知专业部门共同勘察，并在《应急维修项目确认书》中提出明确意见。申请人不维修或无能力组织维修的，由所在地街道办事处组织维修。《应急维修项目确认书》应在物业管理区域内显著位置公示5日。
　　(三)申请人或所在地街道办事处持《应急维修项目确认书》到城建中心申请划转工程款项，城建中心按照预算维修费用的30%直接划转到维修项目施工合同约定的账户。
　　(四)维修项目竣工后，由业主委员会负责组织相关人员到现场进行工程认定（未成立业主委员会的，由所在街道办事处明确的物业管理工作机构负责组织），对维修工程的真实性及是否与维修计划相一致进行审核确认并出具相关验收材料，所在地街道办事处应参与验收并对验收材料进行签章确认。申请人应将《完成工程结算分摊明细表》在物业管理区域内显著位置公示5日。
　　(五)《完成工程结算分摊明细表》经公示无异议后，申请人持有关材料到所在地街道办事处进行签章确认。
　　(六) 申请人登录城建中心网站进行网上结算分摊申报；城建中心审核通过后，申请人持有关材料到城建中心办理划转工程结算款尾款。
　　(七) 城建中心应聘请专业工程造价咨询机构对工程预决算进行审核，相关费用从住宅专项维修资金利息中列支。
　　第二十四条在维修项目施工过程中，业主、物业使用人及相邻人应当给予配合，不得阻挠正常施工。
　　第二十五条下列资金应当转入维修资金滚存使用：
　　(一)维修资金的存储利息；
　　(二)利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；
　　(三)住宅共用设施设备报废后回收的残值。
　　前款第(二)项、第(三)项所列资金经业主大会决定转入维修资金滚存使用的，由城建中心转入项目维修资金专户。

　　 第四章 维修资金的管理
　　第二十六条房屋所有权转让时，房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权一并转移。
　　第二十七条住宅灭失的，维修资金结余部分应当按照以下规定办理：
　　(一)住宅分户账中的维修资金返还业主；
　　(二)本办法施行后灭失的已售公有住房，售房单位交存的维修资金返还售房单位，售房单位灭失的，上缴国库；
　　(三)本办法施行后灭失的商品房，开发建设单位交存的维修资金返还业主，未销售或业主不存在的，作为住宅专项统筹维修资金提存使用；
　　(四)本办法施行前灭失的商品房，开发建设单位交存的维修资金不予退返，作为住宅专项统筹维修资金使用。
　　第二十八条城建中心应当向业主、业主委员会、公有住房售房单位及相关物业服务企业提供以下查询服务：
　　(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)业主、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
　　(四)其他有关维修资金使用和管理的情况。
　　业主、业主大会对查询的情况有异议的，可以要求新区住房和城乡建设主管部门复核。
　　第二十九条维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定。
　　第三十条维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省、市财政部门的有关规定执行，并接受新区财政部门的监督检查。
　　第三十一条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 附 则
　　第三十二条违反本办法以及国家、省、市有关维修资金管理规定的行为，按照《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》及其他物业管理相关文件的规定予以处理。
　　第三十三条本办法自2020年10月1日起施行，有效期至2025年9月30日。