

河源市住房和城乡建设局 河源市财政局 文件

河住建通〔2019〕281号

河源市住房和城乡建设局 河源市财政局关于 印发《河源市住宅专项维修资金管理办法》 的通知

市直有关单位，各县（区）住房和城乡建设局：

经报市政府同意，现将《河源市住宅专项维修资金管理办法》
印发给你们，请认真贯彻执行。

河源市住房和城乡建设局



河源市财政局
2019年12月24日



河源市住宅专项维修资金管理办法

第一章总则

第一条 为规范住宅专项维修资金管理，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》(财政部令第165号)等法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内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；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。

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 市住房和城乡建设局组织实施本办法，负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作。

各县（区）住房和城乡建设主管部门具体负责本辖区住宅专

项维修资金的管理工作

市、县（区）财政、审计主管部门按照各自职责负责住宅专项维修资金的财务监督和审计监督工作。

第六条 各县（区）住宅专项维修资金主管部门综合考虑安全、增值、便利等因素，合理确定本辖区一定数量的住宅专项维修资金专户管理银行(以下简称“专户管理银行”)，并建立统一的住宅专项维修资金业务管理系统。

第七条 专户管理银行应当按照住宅专项维修资金委托管理协议约定，协助县（区）住宅专项维修资金主管部门开展住宅专项维修资金账户设立、交存、使用、结算、对账及查询等工作。

第二章 资金交存

第八条 物业的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，但物业属于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。

前款规定的物业含商品住宅、售后共有住房、住宅小区内的非住宅或住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款规定的建筑面积包括不动产登记簿记载的套内面积和分摊面积。

县（区）住宅专项维修资金主管部门应当根据当地工程造价部门核定的物业建筑安装工程每平方米平均造价的5%确定、公布首期住宅专项维修资金每平方米建筑面积交存标准，并适时调整。

业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有，如果出现物业产权转让，已缴交的住宅专项维修资金也随之转移至新业主所有，新业主可以凭权属证书直接到专户管理银行办理更名手续。

第九条 业主大会成立前或住宅专项维修资金划转业主大会管理前，业主交存的住宅专项维修资金由县（区）住宅专项维修资金主管部门代管，县（区）住宅专项维修资金主管部门应当在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按照幢、房屋户门号分级设分户账；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。

住宅专项维修资金应登记在以房屋户门号设立的分户账名下。

本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域设立的账户名下；具备设立分户账条件的物业管理区域按照本条执行。

业主大会成立后，业主大会决定划转本物业管理区域住宅专项维修资金自管的，应当制定住宅专项维修资金管理制度，在住宅专项维修资金的交存、使用、查询和监管等方面必须严格按照国家的有关政策和法律法规的规定执行。

住宅专项维修资金管理制度应当对下列事项作出规定：

- （一）专户管理银行选择、专户开设及资金划转；
- （二）专项维修资金自管后，需要划转至代管账户的情形；
- （三）专项维修资金自管账户核算和委托第三方专业机构负

责账目管理的事项；

- (四) 专项维修资金续交；
- (五) 应急使用的情形和流程；
- (六) 违反专项维修资金管理公约应当承担的责任；
- (七) 有关专项维修资金的其他重大事项。

业主委员会应当按照上述规定拟订本物业管理区域住宅专项维修资金管理制度，并予以公示，公示期不少于 7 个工作日，期满后组织业主表决，经本物业管理区域内专有部分面积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表决同意后，报县（区）住宅专项维修资金主管部门备案。

第十条不同情形交存住宅专项维修资金的规定。

(一) 2010 年 8 月 15 日前，已按月交存住宅专项维修资金的业主，可继续按原标准执行，直至累计交存额达到住宅专项维修资金首期交存额，也可一次性缴存首期住宅专项维修资金。

(二) 本办法实施前尚未销售的物业（含商铺、其他商品用房、可独立确权办证的车位），可参照河府办〔2010〕102 号规定缴交。或由建设单位在本办法实施后 6 个月内按该物业所在楼宇、区域核准的测算面积代交首期住宅专项维修资金。

(三) 本办法实施后办理销售的商品房项目，应当按照下列规定将首期住宅专项维修资金存入专户管理银行：

1. 以预售方式销售的，在申请《商品房买卖合同》备案之前，按照预售房屋所在楼宇、区域核准的预测算面积，由购房人直接到专户管理银行缴交首期住宅专项维修资金。

2. 以现楼方式销售的 ,在申请办理不动产权分户转移登记前 ,购房人按照房屋的实测面积直接到专户管理银行缴交首期住宅专项维修资金。

3. 可独立确权办证的车位 ,在申请办理车位不动产权转移登记前 ,依住宅专项维修资金的统一标准 ,买受人按照车位的实测建筑面积 (含分摊共用面积) 缴交首期住宅专项维修资金。

房屋购买人未按照本办法交存首期住宅专项维修资金的 ,建设单位不得将房屋交付购买人。住房和城乡建设部门或不动产登记部门在办理商品房网签合同备案时应按照本办法对住宅专项维修资金的缴存情况进行监督 ,收存查验专户银行出具的住宅专项维修资金缴存凭证。

第十一条 按照本办法第十条第三款规定交存首期住宅专项维修资金的 ,应当按照下列程序办理 :

(一) 建设单位向县 (区) 住宅专项维修资金主管部门提交下列材料 :

1. 住宅专项维修资金委托监管协议 ;
2. 缴交首期住宅专项维修资金账户明细表 ;
3. 不动产测绘机构对房屋所在楼宇建筑面积的预算 (测算) 成果报告书 (以预售方式销售 , 申请核发商品房预售许可证前提供) , 或房地产测绘机构对房屋、车位所在楼宇建筑面积的实测成果报告材料 (以现楼方式销售 , 办理房屋、车位产权初始登记前提供) 。

(二) 县 (区) 住宅专项维修资金主管部门对提交材料进行

查验核对，并在 5 个工作日内完成。

(三) 专户管理银行建立住宅专项维修资金分户账。

(四) 专户管理银行向买受人出具已缴交首期住宅专项维修资金凭证。

第十二条 建设单位代交住宅专项维修资金的，县（区）住宅专项维修资金主管部门会同专户管理银行应当按照物业管理区域、幢、房屋户门号，将住宅专项维修资金登记在以房屋户门号设立的分户账名下，分户账应当对应登记建设单位名称信息。

第十三条 建设单位代交住宅专项维修资金的，建设单位销售房屋时，应当凭专户管理银行出具的已代交首期住宅专项维修资金凭证，向买受人收回已代交的首期住宅专项维修资金。

建设单位已向买受人收回首期住宅专项维修资金的，应及时到银行办理房屋住宅专项维修资金分户账的业主信息变更手续。

第十四条 属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的物业办理产权转移登记后，物业分割属于 2 个以上（含 2 个）拥有独立产权业主共有的，由业主共同决定是否缴存首期住宅专项维修资金，同意缴存的，按照县（区）住宅专项维修资金主管部门现行公布的首期住宅专项维修资金交存标准足额交存，并按照下列程序办理：

(一) 持下列材料向县（区）住宅专项维修资金主管部门开设交存首期住宅专项维修资金账户：

1. 住宅专项维修资金委托监管协议；
2. 交存首期住宅专项维修资金账户明细表；

3. 房地产测绘机构对房屋所在楼宇建筑面积的实测成果报告材料；

(二) 县(区)住宅专项维修资金主管部门自受理材料之日起5个工作日内完成材料核对，核对无误的，向业主发出交存通知书；核对有误的，一次性书面告知需补正的有关材料。

(三) 业主持交存通知书，将首期住宅专项维修资金交存至专户管理银行，专户管理银行建立住宅专项维修资金分户账。

第十五条 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。

已成立业主大会的，由业主大会决定续交方案。未成立业主大会的，由县(区)住宅专项维修资金主管部门制定续交方案。续交方案应当约定住宅专项维修资金的交存标准和交存时限，交存标准可以参考县(区)住宅专项维修资金主管部门现行公布的首期住宅专项维修资金交存标准。业主应当按照交存标准及时、足额交存至专户管理银行。

第十六条 对2010年8月15日前，已代收了住宅专项维修资金的建设单位、物业服务企业、业主委员会等单位，要将已收取的住宅专项维修资金，全额划转到相应业主的住宅专项维修资金专户上。具体程序如下：

(一) 原已向业主代收了住宅专项维修资金的建设单位、或物业服务企业、或业主委员会，向县(区)住宅专项维修资金主管部门申请并到专户管理银行开设住宅专项维修资金项目账号及分户账号，办理住宅专项维修资金的划转手续，纳入统一的管理

系统。

(二)原已交存住宅专项维修资金的业主，可到专户管理银行各网点一次性交清首期住宅专项维修资金标准余额;或按原方式每月继续向原代收单位缴交住宅专项维修资金，由代收单位于每月10日前，到专户管理银行将上月已代收的住宅专项维修资金存入业主相应的专户。

第十七条 业主委员会或物业服务企业应定期核查业主住宅专项维修资金交存情况，业主未将住宅专项维修资金及时、足额交存至专户管理银行的，已成立业主委员会的，由业主委员会督促业主交纳；未成立业主委员会的，由物业服务企业督促业主交纳。

第三章 资金使用

第十八条 住宅专项维修资金应当专项用于住宅的共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造以及涉及住宅的共用部位、共用设施设备安全的预防性维修和更新、改造，不得挪作他用。涉及房屋外墙面的整饬应符合城市区域管理的要求。

住宅专项维修资金可用于投保住宅共用部位、共用设施设备的专项财产保险。利用业主交存的住宅专项维修资金购买专项财产保险的，应当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业主同意。

第十九条 物业服务合同应当约定由物业服务企业承担费用

的物业日常维修和更新范围、标准等事项。

物业服务合同约定使用住宅专项维修资金有关事项的，不得违反法律法规和本办法规定。

第二十条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则，并接受住宅专项维修资金列支范围内的业主监督。

第二十一条 可使用维修资金的共用部位及设施范围如下：

(一) 房屋本体

1. 拆换加固受损房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等），恢复承载能力。

2. 修缮屋面渗漏部位（超过整幢屋面面积 20%以上），重铺、新换隔热板。

3. 整体修缮户外墙面、顶棚、踢脚线、外檐、雨篷抹灰层或块料面层。整体修缮公共部位楼地面面层。

4. 玻璃幕墙整体灌注结构胶，更换变形铝合金框架、损坏玻璃。（铝塑板墙面参照执行）

5. 户外走廊通道、楼梯间、门厅、地下室门窗整体修换。

(二) 公建配套

1. **道路（路幅宽 7 米以下）**：整体修复路面、路牙。

2. **绿地**：经验收投入使用后，原有绿地率下降 30%的，进行补栽、补植。

3. **公益性文体设施（亭廊、台、池、雕塑、游乐场、健身设施等）**：经验收投入使用后，设施自然损坏需修换的。

(三) 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业主同意维修和更新、改造的其他共用部位及设施。

第二十二条 可使用维修资金的共用设备范围如下：

(一) 垂直电梯

1. 机房部分：

(1) 曳引机组：更换曳引机、曳引轮、电动机、油封。

(2) 限速安全系统：更换限速器、安全钳、张紧轮、上行超速保护。

(3) 控制屏：更换控制屏、主控板、励磁板、电源板、变频器、接触器。

(4) 选层器：整体更换。

(5) 终端保护装置：更换上、下极限杠杆、钢丝绳。

2. 轿厢部分：

(1) 更换轿厢、轿架、层轿门，更换操纵箱（内召）、超满载装置。

(2) 自动门机构：更换轿门安全防夹人装置、开关门电机。

3. 井道部分：

(1) 导轨：更换变形损坏部件及支架。

(2) 导靴：整体更换。

(5) 曳引钢丝绳：全部更换。

(6) 对重：更换对重架、对重块。

(7) 缓冲器：更换全套。

4. 厅站部分：

(1) 更换召唤按钮箱（外召），各层包括选层系统。

(2) 更换层楼指示器，各层灯具、线路。

(3) 增加或减少层站。

(二) 中央空调

1. 空调压缩机部分：

(1) 活塞式压缩机：更换气缸套、盖，更换活塞、气阀、连杆衬套、轴瓦、轴封器、截止筏，更换油泵泵体、齿轮、转子、轴承，更换联轴器柱销、档圈、传动组。

(2) 离心式压缩机：更换电动机、主轴、工作叶轮组件、轴承、进口导叶。

(3) 螺杆式压缩机：更换转子、平衡活塞、轴承、卸载滑筏。

2. 中央空调给水：更换钠离子交换器、各类水泵、膨胀水箱、 $\Phi 150$ 以上（含 $\Phi 150$ ）管道、阀门、过滤器，修换电机绕组、绝缘。

3. 冷凝器：更换阀门、管道。

4. 蒸发器：更换阀门，修换壳管、盘管。

5. 膨胀阀：更换。

6. 控制系统：更换主控板。

7. 辅助设备：更换油分离器、贮液器、过滤器、电磁阀、压力控制器、油压差控制器、冷却塔外壳及通风机。

8. 风机盘管：更换风机、盘管。

9. 新风及变风量机组：更换风机、电动机、表冷器、控制箱。

10. 双效溴化锂吸收式机组：更换各类泵及电机，修换发生器、吸收器、引射器、U型管、换热器、蒸发器、冷凝器。

11. 通风设备：整体更换风机、风扇、散流器、除尘器。

(三) 电气系统

1. 强电：

(1) 高压柜：更换各类柜体、仪表，修换断路器、隔离开关、负荷开关、操纵机构、互感器、熔断器、避雷器、接地开关、手车及机械闭锁电器连锁。

(2) 变压器：更换冷却风扇、控制箱、柜体、温度指示仪、绝缘油，修换绕组、绝缘、油枕、散热片。

(3) 低压电器：电动机整机更换（5kw以上），转子、定子绕组修换（10kw以上），更换蓄电池、不间断电源，更换各类柜体、仪表，修换断路器、开关及接触器（100A以上）、互感器、隔离器、电容器，整体更换配电箱、控制箱、照明箱，全部更换照明灯具、线路、插座。

2. 弱电：

(1) 电话通讯：修换各类型程控交换机，更换交接箱、中继箱。

(2) 广播音响：更换全部音箱、扬声器、音响布线。

(3) 火灾报警：修换区域报警、集中报警控制器，全部更换探测器、报警器。

(4) 安保监控：更换电视监控控制台、监视器（多画面），小区周边防范的远红外探头（5米以上）和彩色摄像头（多方位、

多焦距) ，修换入侵报警系统。

(5) 综合布线系统 : 整体更换配线箱、交接箱、电缆、光缆 , 全部更换适配器。

(四) 消防设备

1. 整体更换防火卷帘 , 更换防火门、防排烟风机、排烟防火阀。

2. 消防给水 : 修换消防泵 , 更换接合器 , 整体更换消防栓箱 , 全部更换喷淋装置 , 整体翻修水池 , 更换 $\Phi 150$ 以上 (含 $\Phi 150$) 管道、阀门。

(五) 给排水

1. 生活给水 : 整体翻修水池、水箱 , 更换水泵、电机、液位控制器、气压水罐、 $\Phi 150$ 以上 (含 $\Phi 150$) 管道、阀门 , 水泵维修需解体更换叶轮、泵轴。

2. 排水设备 : 全部更换排水管、水封 , 整体更换管道 , 翻新化粪池、窨井、检查井、雨水井 , 更换动力、有源化粪池动力设备。

(六) 其他共用设备。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业主同意维修和更新、改造的其他共用设备。

第二十三条 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 , 约定共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的 , 按照约定 ; 没有约定或者约定不明确的 , 按照下列规定分摊费用 :

(一) 属于物业管理区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(二) 属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(三) 属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

(四) 属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；

(五) 上述(一)至(四)款情况外的共有部位、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拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及建设单位尚未售出的物业的，建设单位应当按照本条规定分摊维修和更新、改造费用。

第二十四条使用住宅专项维修资金的组织实施单位按照下列规定确定：

(一) 住宅专项维修资金由县(区)住宅专项维修资金主管部门代管的：

1. 有物业服务企业的，由物业服务企业组织实施；

2. 没有物业服务企业的，由业主委员会组织实施；

3. 没有物业服务企业，且没有业主委员会的，由相关业主组织实施，街道办事处（镇人民政府）、居民委员会应当给予指导和协助。

（二）住宅专项维修资金由业主大会自管的，由业主委员会组织实施。

第二十五条 组织实施单位应当根据维修和更新、改造的项目提出住宅专项维修资金使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）维修和更新、改造的项目；

（二）费用预算；

（三）列支范围；

（四）分摊明细。

使用方案应当向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示 7 个工作日内，并征得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同意，但属于本办法第三十六条规定的应急使用住宅专项维修资金情形的除外。

组织实施单位可以根据物业管理区域内共用部位、共用设施设备的使用情况，编制年度维修计划。年度维修计划经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同意后，可以按照年度维修计划向县（区）住宅专项维修资金主管部门申请使用住宅专项维修资金，其具体操作细则由县（区）住宅专项维修资金主管部门另行制定。

第二十六条使用方案可以采用书面征求意见、电子投票、集体讨论等形式进行表决。采取书面征求意见形式的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名。条件允许的，也可以通过业主决策电子投票系统采用电子投票形式表决。

使用方案表决结果应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示。采用书面征求意见产生的表决结果应当公示 30 日以上，采用集体讨论形式产生的表决结果应当公示 7 个工作日内，采用电子投票形式产生的表决结果应当按照县（区）住宅专项维修资金主管部门制定的电子投票操作细则的规定进行公示。公示内容应当包括下列内容：

- （一）业主房号和专有部分面积；
- （二）业主对使用方案赞同、反对、弃权的意见；
- （三）业主对使用方案赞同、反对、弃权意见的汇总结果。

业主对公示的使用方案表决结果有异议的，可以向县（区）住宅专项维修资金主管部门反映。

第二十七条 使用方案中维修和更新、改造项目的费用预算总额在 5 万元以上（含 5 万元）的，组织实施单位应当委托有相应资质的第三方机构进行预算审核，但经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主同意不进行预算审核的除外。

按照本条第一款规定应当实行预算审核的，组织实施单位在提出使用方案前，应当向预算审核机构提供实施方案、预算书等相关材料，由预算审核机构出具预算审核报告。组织实施单位应

当将预算审核报告及时向住宅专项维修资金列支范围内的业主公告 7 个工作日内。

第二十八条 维修和更新、改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修和更新、改造全部项目的费用总额、费用支付方式、住宅专项维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

实行预算审核的，施工合同约定的费用总额不得超过预算审核报告确定的费用总额。

组织实施单位应当将施工合同及时向住宅专项维修资金列支范围内的业主公告，公告期限不少于 7 个工作日。

第二十九条 提倡公开招标确定维修和更新、改造项目的施工单位，并聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

招标、投标的具体操作细则可以参照现行有关规定执行。

第三十条 维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施单位应当对工程进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。住宅专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

维修和更新、改造等工程竣工验收合格后，组织实施单位应当在 10 个工作日内将工程竣工验收表、工程决算、维修费用分摊明细表向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，公示期限不少于 7 个工作日。

公示无异议后，组织实施单位应当将工程竣工验收表、工程结算书、维修费用分摊明细表、公示照片提交业主委员会，未成

立业主委员会的，提交县（区）住宅专项维修资金主管部门。

第三十一条 组织实施单位聘请的鉴定、设计、预算审核、监理、施工等单位应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、预算审核、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入使用方案的费用预算内容。

第三十二条 住宅专项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、改造项目费用的住宅专项维修资金只能支付到施工合同约定的施工单位或者物业服务企业账户中；用于支付预算审核、监理等费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的预算审核、监理等单位账户中。

第三十三条 施工合同约定的费用总额在 5 万元以下，组织实施单位申请使用住宅专项维修资金的，应当向县（区）住宅专项维修资金主管部门提供下列材料：

- （一）住宅专项维修资金使用申报表；
- （二）使用方案；
- （三）业主同意使用方案的表决结果（紧急情况申请使用的不需提供）及公示情况；
- （四）施工合同；
- （五）竣工验收合格报告；
- （六）维修和更新、改造项目的发票。

施工合同约定的费用总额在 5 万元以上（含 5 万元），组织实施单位在工程竣工前申请使用住宅专项维修资金的，除提供本

条前款规定的第（一）至（四）项材料外，还应当提供下列材料：

- （一）预算审核报告（符合本办法第二十七条规定的需提供）；
- （二）其他法律法规规定的材料。

施工合同约定的费用总额在 5 万元以上（含 5 万元），组织实施单位在工程竣工后申请使用住宅专项维修资金的，且组织实施单位在工程竣工前已申请使用过住宅专项维修资金的，应当提供本条第一款规定的第（五）、（六）项材料，以及其他必要的相关材料；组织实施单位在工程竣工前未申请使用过住宅专项维修资金的，应当提供本条第一款规定的第（一）至（六）项材料和第二款规定的第（一）、（二）项材料。

第三十四条住宅专项维修资金划转业主大会管理前，住宅专项维修资金由县（区）住宅专项维修资金主管部门代管的，使用住宅专项维修资金应当按照以下程序办理：

（一）组织实施单位按照本办法第二十五条第一款的规定提出使用方案。

（二）使用方案按照本办法第二十五条第二款、第二十六条的规定征得业主同意。

（三）组织实施单位持本办法第三十三条规定的相关材料，向物业所在地的县（区）住宅专项维修资金主管部门提出使用申请。施工合同约定的费用总额在 5 万元以上（含 5 万元）的，组织实施单位可以分期提出使用申请。

（四）县（区）住宅专项维修资金主管部门自受理使用申请材料之日起 5 个工作日内完成审核。经审核不符合使用条件的，

一次性书面告知需补正的有关材料。

(五)县(区)住宅专项维修资金主管部门按照下列规定向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知：

1. 施工合同约定的费用总额未分期提出使用申请的，通知专户管理银行全额划转住宅专项维修资金；

2. 施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元)，且分期提出使用申请的，工程竣工前，通知专户管理银行按照施工合同约定费用总额的30%划转住宅专项维修资金；工程竣工后，通知专户管理银行划转维修和更新、改造费用的全部余额。

(六)专户管理银行收到县(区)住宅专项维修资金主管部门发出的划转住宅专项维修资金通知之日起1个工作日内，按照划转通知要求，将住宅专项维修资金划转至相应帐户。

第三十五条 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，应当按照以下程序办理：

(一)组织实施单位按照本办法第二十五条第一款的规定提出使用方案。

(二)使用方案按照本办法第二十五条第二款、第二十六条的规定征得业主同意。

(三)组织实施单位持本办法第三十三条规定的相关材料，向业主委员会提出使用申请。施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元)的，组织实施单位可以分期提出使用申请。

(四)业主委员会对使用申请进行审核通过后提交县(区)住宅专项维修资金主管部门进行备案及复核。住宅专项维修资金

行政主管部门自收到使用申请材料之日起5个工作日内完成复核，经复核发现不符合使用条件的，退回备案材料，并责令改正，符合备案条件的，出具备案回执。备案回执由住宅专项维修资金行政主管部门抄送给专户管理银行。

(五) 业主委员会按照下列规定向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知：

1. 施工合同约定的费用总额未分期提出使用申请的，通知专户管理银行全额划转住宅专项维修资金；

2. 施工合同约定的费用总额在5万元以上(含5万元)，且分期提出使用申请的，工程竣工前，通知专户管理银行按照施工合同约定费用总额的30%划转住宅专项维修资金；工程竣工后，通知专户管理银行划转维修和更新、改造费用的全部余额。

(六) 专户管理银行收到业主委员会划转住宅专项维修资金通知和县(区)住宅专项维修资金主管部门出具的备案回执之日起1个工作日内，按照划转通知要求，将住宅专项维修资金划转至相应帐户。

业主大会决定不再继续自行管理住宅专项维修资金的，可交回业主交存的住宅专项维修资金由县(区)住宅专项维修资金主管部门实施代管，业主委员会应当将住宅专项维修资金专户余额划转至指定的专户管理银行账户。

业主委员会将住宅专项维修资金划转县(区)住宅专项维修资金主管部门代管的程序如下：

(一) 业主委员会向县(区)住宅专项维修资金主管部门提

出代管申请，并提交以下材料：

1. 住宅专项维修资金代管申请表；
2. 业主大会表决同意代管的书面材料及经公示的表决结果；
3. 物业管理区域住宅专项维修资金审计报告。

（二）县（区）住宅专项维修资金主管部门应当在收到申请材料之日起 10 个工作日内作出审核意见，公告审核结果，报送材料齐全和符合要求的，县（区）住宅专项维修资金主管部门应向业主委员会发出同意代管通知；报送材料不齐全或不符合要求的，县（区）住宅专项维修资金主管部门应向业主委员会说明不予代管的理由。

（三）业主委员会持县（区）住宅专项维修资金主管部门同意代管的通知到原专户管理银行办理销户手续，并将原专户管理银行账户中住宅专项维修资金余额划转至县（区）住宅专项维修资金主管部门指定的专户管理银行账户。

第三十六条发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障和事故造成的损坏。发生冲顶、蹲底等严重影响乘客安全的故障，由于电梯事故造成对电梯的损坏；经电梯法定检验机构、电梯原制造企业进行安全技术评估，认为电梯存在安全隐患，可能发生危及人身财产安全事件，需要整改的；电

梯安全监察部门认定存在故障隐患发出监察指令书，要求停梯整改的。

(二) 消防设施故障。消防行政主管部门出具《责令改正通知书》或《火灾隐患限期整改通知书》的。

(三) 屋面、外墙渗漏。房屋安全鉴定机构出具证明的。

(四) 楼体外立面存在脱落危险。房屋安全鉴定机构出具证明的。

(五) 未移交供水公司的二次供水水泵运行中断。

(六) 排水设施堵塞、爆裂。

(七) 其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

符合前款紧急情况的，可由业主委员会和物业服务企业共同申请，先使用物业专项维修资金进行抢修，事后进行公示，并按照下列规定列支住宅专项维修资金：

(一) 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，组织实施单位按照本办法第三十四条第(一)、(三)、(四)、(五)、(六)项的规定办理。

(二) 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，组织实施单位按照本办法第三十五条第(一)、(三)、(四)、(五)、(六)项的规定办理。

第三十七条 住宅共用部位及设施使用范围以外的维修费用，不得从住宅专项维修资金中列支：

(一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

(二) 依法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共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第三十八条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债。

利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当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业主同意。

禁止利用住宅专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十九条 下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

(一) 住宅专项维修资金的存储利息；

(二) 利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；

(三) 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营及各类广告收益，扣除必要的管理成本后剩余部分（但业主大会另有决定的除外）；

(四) 物业共用设施设备报废后回收的残值；

(五) 经整个小区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的其它收益。

第四章 监督管理

第四十条不动产权转移时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存情况，并移交住宅专项维修资金存折，房屋分户账的账户信息随不动产权转移而变更，分户帐中的资金余额随之转移。原业主未交存首期住宅专项维修资金，或者交存的首期住宅专项维修资金已使用的，应当按照本楼宇中应交存首期住宅专项维修资金的交存标准足额交存住宅专项维修资金。

第四十一条 房屋灭失的，房屋分户账中结余的住宅专项维修资金应当返还业主。业主可持房屋灭失的证明材料到县（区）住宅专项维修资金主管部门申请办理住宅专项维修资金账户余款返还手续。

第四十二条县（区）住宅专项维修资金主管部门、业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对住宅专项维修资金账目，并向业主公布上一年度住宅专项维修资金管理情况，包括：

- （一）住宅专项维修资金交存、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）业主分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- （四）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。县（区）住宅

专项维修资金主管部门、业主委员会应当在收到复核申请之日起10个工作日内予以回复。

第四十三条 专户管理银行应当每年至少一次向县（区）住宅专项维修资金主管部门、业主委员会、物业服务企业发送住宅专项维修资金对账单。

县（区）住宅专项维修资金主管部门、业主委员会、物业服务企业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。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第四十四条县（区）住宅专项维修资金主管部门可会同财政等有关部门应当根据专户管理银行管理住宅专项维修资金的安全、增值收益、服务质量等综合因素对其定期进行考核，并根据考核结果对专户管理银行进行动态调整。

第四十五条县（区）住宅专项维修资金主管部门应当建立巡查制度，对住宅专项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，并限时改正。

第四十六条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。

第四十七条 违反本办法第二十七条第二款、第二十八条第三款、第三十条第二款规定，组织实施单位未及时向住宅专项维修资金列支范围内的业主公告7个工作日以上的，物业所在地的

县（区）住宅专项维修资金主管部门可以责令其限期公告并通告业主。

第四十八条 对违反本办法规定的单位和个人，根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》等其他有关规定应当予以处罚的，由相关行政管理部门依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第四十九条 本办法自2020年1月1日开始施行，有效期5年。本办法施行前本市颁布的相关政策文件与本办法规定不一致的，按照本办法执行。相关法律政策依据发生变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。原《河源市住宅专项维修资金管理规定》（河府办〔2010〕102号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：各县（区）人民政府（管委会），市、县不动产登记中心，市物业管理行业协会。