

和田地区住房和城乡建设局关于印发 《关于规范和田地区住宅专项维修资金管理 相关事项的通知》

和地建规〔2021〕1号

各县(市)住房和城乡建设局、财政局:

《关于规范和田地区住宅专项维修资金管理相关事项的通知》已经行署同意,现印发你们,请结合实际,认真抓好贯彻落实。

和田地区住房和城乡建设局

和田地区财政局

2021年9月16日

关于规范和田地区住宅专项维修资金管理 相关事项的通知

为进一步规范住宅专项维修资金管理，充分发挥维修资金的使用效能，保障业主的合法权益及住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用。根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）及自治区住建厅、财政厅《关于加强和改进自治区住宅专项维修资金管理的意见》（新建规〔2021〕6号）等法律法规和规章，全面推进新建商品房维修资金交存，城镇老旧小区改造维修资金使用，促进完整（智慧）社区建设，改善居民小区环境，引导居民逐步实现小区自治，发挥好住宅专项维修资金的作用，现将住宅专项维修资金管理相关事项通知如下：

一、加大住宅专项维修资金归集力度

各县市须加强政策法规和规章制度宣贯，正确引导业主在办理房屋入住手续前，及时交存首期住宅专项维修资金。对未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。在推动不动产产权在办理网签备案时，由开发建设单位代为足额缴纳住宅专项维修资金；加大对开发建设单位、物业服务企业代收住宅专项维修资金的清缴力

度；业主共有部分经营收益应当主要用于补充住宅专项维修资金；逐步实行商品房与已售公房住宅专项维修资金并轨管理。

二、严格落实住宅专项维修资金专用账户机制

各县市须严格落实《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）第四条规定，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。

三、住宅专项维修资金使用范围

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。

住宅专项维修资金使用范围：业主入户单元门到小区大门之间，产权证登记的房屋套内建筑面积之外的共用部位和共用设施设备。

住宅共用部位是指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。

共用设施设备：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、绿地、道路、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。

老旧小区改造、智慧化建设、既有住宅加装电梯等小区内公共设施增设，可按正常情况提取使用住宅维修资金用于居民个人

出资部分，具体额度由各县市自行确定，但账户留存余额不得少于应缴额度的 30%。

四、住宅专项维修资金申请主体

住宅专项维修资金的申请人为依法成立并履行职责的业主委员会、依法代替业主委员会行使业主大会职责的社区以及依法选聘的物业公司、小区内业主代表等。

五、规范住宅专项维修资金使用环节

（一）正常情况：住宅维修前实施单位编制实施方案→实施单位在物业管理区域内公示 7 天实施方案，征求业主意见，并公示表决结果→提出申请、工程造价报告→监管部门现场勘察→监管部门审批→工程施工合同签订→工程施工→工程竣工验收→验收后信息公示 7 天→公示业主无异议后，方可支付申请的住宅专项维修资金。

（二）紧急情况：实施单位抢修完成后或抢修中申请、工程造价报告→监管部门现场勘察→监管部门审批→实施单位在物业管理区域内公示 7 天实施方案，征求业主意见，并公示表决结果→工程施工合同签订→工程竣工验收→验收后信息公示 7 天→公示业主无异议后，方可支付申请的住宅专项维修资金。

地区及各县市住建部门作为住宅专项维修资金的监管部门要切实履行好法定职责，依法依规履行审批程序，不得无故拖延；要加强廉洁自律和廉政风险教育，防止产生违纪违法问题。监管部门在申请人提交申请使用住宅专项维修资金所需资料齐全的

情况，申请、审核、审批、资金划转，总时限不得超过 20 个工作日。

（三）紧急情况主要包括：

1. 入户单元门到小区大门之间供水、供暖管道爆管、排水管道严重堵塞或存在安全隐患等影响居民正常生活的情形；

2. 屋顶、屋面、外墙面突然发生渗漏、地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用的情形；

3. 电梯运行系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障，电梯专业检测机构出具整改通知书的情形；消防设施设备存在安全隐患或发生故障，消防部门出具整改通知书的情形；

4. 屋顶女儿墙、房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患的情形；

5. 其他影响居民正常生活、出行安全等重大安全隐患的情形。

小区内共有设施产权已移交专业经营单位管理的，由专业经营单位承担维护维修责任；尚在保修期内的，由相关责任方承担维修责任。

六、申请使用住宅专项维修资金提供资料

实施单位申请使用住宅专项维修资金需提供以下资料：

（一）实施单位提取住宅专项维修资金申请；

（二）实施单位编制所要维修部位工程实施方案；

（三）所维修部位住宅专项维修资金余额清单、具有资质的第三方造价企业出具的造价报告、业主分摊金额明细表（按照各

自拥有物业建筑面积的比例分摊)、专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且总人数2/3以上的业主讨论通过使用建议证明、所维修部位现场图片、工程施工合同书、工程竣工验收报告、公示后意见书,须签署意见书;维修(或增设)事项内容清单及价格明细(需维修单位或材料供应方签字盖章)。

各县市住宅专项维修资金监管部门可自行确定并以文件形式予以明确申请住宅专项维修资金所需资料清单;如未明确,按此《通知》执行,不得随意增加其他所需资料;紧急抢修情况,可事后补办资料受理;工程竣工验收后,7天内补全相关手续。

七、住宅专项维修资金缴纳方式

各县市住建部门作为住宅专项维修资金监管部门要协同相关部门定期公开已缴纳、未缴纳、需要补缴的住户清单,以小区或楼栋为单位进行公示。

新建住宅交房前须足额缴纳住宅专项维修资金,不得减免、暂缓。对未足缴纳住宅专项维修资金的,各县市自行制定并公布住宅专项维修资金补缴方案和补缴方式;历史遗留未足额缴纳住宅专项维修资金的,上市交易时务必按最新政策全额追缴。

商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。各县市可根据本行政区域实际,合理确定、公布商品房住宅、非住宅及安置房每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金

的数额，并适时调整。

八、加强住宅专项维修资金监督管理

（一）加强住宅专项维修资金管理信息系统建设。各县市住建部门牵头积极推进住宅专项维修资金信息化建设，提高住宅专项维修资金管理专业化、规范化、信息化水平；充分利用信息系统，融合物业管理与维修资金监管，提升系统使用监管效能和统计分析功能；加强与金融机构合作，推进住宅专项维修资金线上归集、存储、续筹、使用等资金闭环管理体系，实现维修资金的实时动态管理，并同相关部门信息系统互联互通，及时掌握项目开发建设、交易、物业管理等相关信息。

（二）建立专户管理银行竞争机制。根据金融机构（各大银行）服务质量、服务效率、增值收益水平，协助管理能力、信息化管理等效能，可通过公开招标方式，也可采取多家银行存储方式，择优确定专户管理银行，形成竞争机制，提高住宅专项维修资金收益率；要建立健全对专户管理银行的定期考核机制，促进专户管理银行拓展服务渠道，改造服务方式，提升住宅专项维修资金收益率和使用率。

（三）保障住宅专项维修资金人员配置、法规及政策培训平台。各县市对住宅专项维修资金人员进行合理配置，由业务办理专人负责；要保障办理相关业务工作人员的政策知识面，不断提高工作人员业务能力和工作效率；严禁将住宅专项维修资金本金及相关增值收益用于相关人员工资、办公经费、房屋征收补偿、

城市建设等费用。

(四) 严肃查处违法违规行为。各县市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、公有住房售房单位公布交存、使用、增值收益和结存的金额；定期开展自查自纠，严肃查处侵占、挪用、占用住宅专项维修资金等违法违规行为，对开发建设单位、物业服务企业侵占住宅专项维修资金的，要依法追回；对政府或有关部门挪用、占用的，责令限期归还；如有违反法律和规章制度的，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）承担相应的法律责任。

九、相关部门监管责任

各县市住建部门作为住宅专项维修资金监管部门，牵头做好使用住宅专项维修资金所维修事项的内容核实、维修价格审核、公示、支付等工作；按照《住宅专项维修资金管理办法》履行职责，由专人负责辖区内住宅专项维修资金日常管理、审核、审批及支付等相关工作。

住宅小区内使用住宅专项维修资金的各项工程量、材料价格正常情况下遵循市场价，不得随意加价；紧急抢修情况下，可双方约定价格，但不能明显高于同期市场行情，或由第三方进行评估确定价格。

各县市住建部门要会同财政部门加强对住宅专项维修资金的指导和监督，应将商品房和政策性住房分设专户管理。住宅专项维修资金的财务管理、会计核算和专用票据管理严格执行《住

住宅专项维修资金管理办法》和《住宅专项维修资金会计核算办法》（财会〔2020〕7号）等有关规定，并依法接受审计部门审计监督。鼓励各县市在满足正常使用的前提下，按照《住宅专项维修资金管理办法》购买一级市场发行的国债，增加住房专项维修资金收益。

本通知自2021年10月16日起施行，有效期至2026年10月15日，由和田地区住房和城乡建设局负责解释。