

梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2021〕19号

梅州市人民政府办公室关于印发 梅州市市区住宅专项维修资金 管理实施细则的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州市市区住宅专项维修资金管理实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

梅州市人民政府办公室
2021年8月18日

梅州市市区住宅专项维修 资金管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步加强梅州市市区（不含梅县区，下同）住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，结合市区实际，制定本细则。

第二条 梅州市市区商品住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，按国家和广东省有关规定执行。

第三条 本细则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。

（一）本细则所称住宅共用部位，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、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、走廊通道、门厅、楼梯间、物业服务用房以及房屋外墙面等。

（二）本细则所称共用设施设备，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，一般包括供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、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。

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 市房地产主管部门是梅州市市区住宅专项维修资金的行政主管部门，会同市财政局负责梅州市市区住宅专项维修资金的指导和监督工作。

梅江区人民政府负责梅州市市区住宅专项维修资金管理协调工作。街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会和区房地产主管部门予以协助和配合。

第六条 市房地产主管部门应按规定委托市区商业银行作为市区住宅专项维修资金的专户管理银行，并与受委托的商业银行签订住宅专项维修资金管理协议，明确双方权利义务，并在专户管理银行设置住宅专项维修资金一级账户。已划定物业管理区域的，以物业管理小区名称设置一个二级账户，小区内每幢楼为单位设置三级账户，交存住宅专项维修资金的业主按房屋户门号设置四级账户核算管理；未划定物业管理区域的，以每幢楼为单位设置二级账户，交存住宅专项维修资金的业主按房屋户门号设置三级账户核算管理。

专户管理银行应协助市房地产主管部门开展专项维修资金账户设立、交存、使用、结算和对账等工作。

第二章 资金交存

第七条 下列物业的业主应按照本细则的规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，但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。

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

第八条 首期住宅专项维修资金的交存主体和时间。

（一）商品房预售的，购买人在签订商品房预售合同之日起10个工作日内，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

（二）商品房现售的，开发建设单位在办理商品房现售备案前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

2014年1月1日前，商品住宅已出售且业主已交存住宅专项维修资金（包括已交存属于住宅专项维修资金范围的各项费用）的，代收代管单位应在本细则施行之日起3个月内，将住宅专项维修资金收支明细情况汇总，列出已收和应收未收住宅专项维修资金的业主明细表，按要求报市房地产主管部门备案，并将代收代管资金存入住宅专项维修资金专户。未达到首期住宅专项维修资金交存额的，业主应当补足；商品住宅已出售但未建立住宅专项维修资金账户的，除国家和省另有规定外，由相关业主自行组织业主大会决定后进行补建、补交。

第九条 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由市房地产主管部门根据梅州市区实际合

理确定、公布，并适时调整。

第十条 住宅专项维修资金属于业主共有。

第十一条 首期住宅专项维修资金的交存按以下程序办理：

（一）开发建设单位在销售商品房前，应向市房地产主管部门提交该商品住宅项目的名称、地址、幢号、房号、建筑面积、首期应交存金额等资料办理开户申请手续。

（二）开发建设单位应当在售楼现场公示住宅专项维修资金交存标准，与购买人签订商品房买卖合同时，标明交存住宅专项维修资金的金额，同时将住宅专项维修资金缴款通知书一并提供给购买人。

（三）购买人持住宅专项维修资金缴款通知书到专户管理银行将首期住宅专项维修资金一次性存入住宅专项维修资金专户。

（四）专户管理银行在购买人（含开发建设单位）交存首期住宅专项维修资金后，应向其出具广东省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用收据，以便购买人办理入住和产权确认手续。

第十二条 商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

未按本细则规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

第十三条 业主大会成立前，业主交存的住宅专项维修资金由市房地产主管部门代管。业主大会成立后，业主委员会应当书面向市房地产主管部门提出划转申请，市房地产主管部门应当在收到申请之日起 30 日内办理相关移交手续，移交后的住宅专项维修资金账户同样接受市房地产主管部门监督。

第十四条 业主住宅专项维修资金账面余额不足首期应交存额的 30%时，应当及时续交，续交后账面余额不得低于首期应交金额。

（一）成立业主大会的小区，续交方案由业主大会拟订，续交方案经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，并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后实施。面积和业主人数（下同）可按照下列方法认定：

1. 专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

2. 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；总人数，按照前项的统计总和计算。

（二）未成立业主大会、已实施物业管理的小区，由物业服务企业或者其他管理人拟订续交方案，续交方案经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，并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后实施。

（三）未成立业主大会且未实施物业管理的小区，由对共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主（或业主代表）共同提出续交方案，经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，并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后实施。

第三章 资金使用

第十五条 住宅专项维修资金应当专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修及更新、改造，不得挪作他用。

第十六条 商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、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拥有物业建筑面积的比例分摊。

涉及尚未售出的商品住宅或者非住宅的，开发建设单位应当按照尚未售出商品住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第十七条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业或者其他管理人根据维修和更新、改造项目提出使用建议(方案)；没有物业服务企业或者其他管理人的，由相关业主提出使用建议(方案)；使用建议(方案)应当包括拟维修和更新、改造项目、费用预算、列支范围、相关业主分摊的费用、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金情况的处置办法、专项维修工程的具体实施要求和措施、维修工程的施工方案等。

（二）物业服务企业或者其他管理人、相关业主组织召开业主会议通过使用建议(方案)；使用建议(方案)应当经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，并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，并在小区内公示不少于5个工作日。

使用方案可以采用集体讨论、书面征求意见、系统投票等形

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书面委托的代理人签名；采用系统投票形式的，应当通过梅州市住宅专项维修资金信息管理系统或微信投票方式进行投票。

（三）物业服务企业或者其他管理人、相关业主组织实施使用方案，并与维修单位依法签订施工合同。施工合同应当包括专项维修工程项目、价格、完成时间、工程安全责任、工程质量验收标准、组织工程质量验收的方式和程序，以及支付工程款项的划款方式和要求等。

（四）物业服务企业或者其他管理人、相关业主等向市房地产主管部门申请列支。

（五）市房地产主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知书。

（六）专户管理银行在收到划转住宅专项维修资金的通知后将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十八条 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，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业或者其他管理人根据维修和更新、改造项目提出使用建议(方案)；未有物业服务企业或者其他管理人的，由相关受益业主提出使用建议(方案)。使用建议(方案)应当包括拟维修和更新、改造项目、费用预算、列支范围、相关业主分摊的费用、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金情况的处置办法、专项维修工程的具体实施要求和措施、维修工程的施工方案等。

（二）业主大会依法通过使用方案。

（三）物业服务企业或者其他管理人、业主委员会组织实施使用方案，并与维修单位依法签订施工合同。施工合同应当包括专项维修工程项目、价格、完成时间、工程安全责任、工程质量验收标准、组织工程质量验收的方式和程序，以及支付工程款项的划款方式和要求等。

（四）物业服务企业或者其他管理人、相关受益业主持有关材料，向业主委员会提出列支住宅专项维修资金。

（五）业主委员会依据使用方案审核同意，报市房地产主管部门备案；市房地产主管部门发现不符合有关法律、法规、规章规定和使用方案的，应当责令改正。

（六）业主委员会向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知书。

（七）专户管理银行在收到划转住宅专项维修资金的通知后将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十九条 发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造，按照以下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，按照本细则第十七条第四项、第五项、第六项的规定办理；

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本细则第十八条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，区房地产主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

第二十条 物业服务企业或者其他管理人、业主委员会或者相关业主应当在维修、更新或改造物业竣工验收合格后 10 个工作日内，在物业区域内显著位置将资金使用、分摊等情况进行公示，接受业主监督。

第二十一条 下列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住宅共用部位、共用设施设备维修、更新或改造费用；

（二）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业或者其他管理人从物业服务费用中支出的维修、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）物业管理区域内，依法应当由相关部门承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

第四章 资金监管

第二十二条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

第二十三条 因房屋拆迁或其他原因造成房屋灭失的，房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主。

商品房预售期间，开发建设单位与购买人解除商品房预售合同的，购买人交存的首期住宅专项维修资金予以返还。

第二十四条 市房地产主管部门负责建立信息化管理系统，

依法对住宅专项维修资金的归集、查询、使用等环节进行监督管理。

第二十五条 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；
- （四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第二十六条 业主委员会应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，并向业主公布下列情况：

- （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，可以要求业主委员会进行复核，也可通过梅州市住宅专项维修资金信息管理系统或向专户管理银行查询。

第二十七条 专户管理银行应当每月向市房地产主管部门发送住宅专项维修资金对账单。市房地产主管部门对资金账户变化情况有异议的，可要求专户管理银行进行复核。

专户管理银行应当建立健全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交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

第二十八条 住宅专项维修资金自存入监管专户之日起计

息，定期计入业主分户账户。

第二十九条 住宅专项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。

第三十条 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有关规定。

市财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受市财政部门的监督检查。

第五章 附 则

第三十一条 其他县（市、区）可依据本细则结合实际另行制定住宅专项维修资金的管理办法，也可以参照本细则执行。

第三十二条 本细则自印发之日起施行，有效期为5年。《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市区住宅专项维修资金管理实施细则的通知》（梅市府办〔2013〕64号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各单位，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室秘书科

2021年8月20日印发
