

市人民政府关于修改《武汉市住宅专项维修资金管理办法》的决定

市人民政府决定对《武汉市住宅专项维修资金管理办法》作如下修改：

删除第十三条第二款。
《武汉市住宅专项维修资金管理办法》根据本决定修改后,重新予以公布。

武汉市住宅专项维修资金管理办法

(2011年3月25日市人民政府令第216号公布。根据2018年5月2日市人民政府第56次常务会议审议通过的《关于修改〈武汉市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》第一次修订。根据2018年12月20日市人民政府第76次常务会议审议通过的《市人民政府关于修改和废止部分市政府规章的决定》第二次修订。根据2019年8月27日市人民政府第96次常务会议审议通过的《关于修改〈武汉市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》第三次修订)

第一章 总则

第一条 为了加强本市住宅专项维修资金管理,保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》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、规章的规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内商品住宅(含经济适用住房、廉租住房等保障性住房)、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

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。

本办法所称住宅共用设施设备,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 市房屋行政主管部门负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作,日常工作由市住宅专项维修资金管理机构承担。

区房屋行政主管部门负责本辖区内住宅专项维修资金的交存、使用的管理工作。

财政、审计、国土规划、质监、公安消防等部门按照各自职责,做好住宅专项维修资金管理的相关工作。

各区人民政府(含武汉东湖新技术开发区管委会、武汉经济技术开发区管委会、市东湖生态旅游风景区管委会,下同)负责本辖区内住宅专项维修资金管理的综合协调工作;街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区内住宅专项维修资金管理的相关工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的开发建设单位和业主应当按照本办法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。

前款所列物业属于售后公有住房的,售房单位也应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 商品住宅(含住宅小区内的非住宅或者结构与之相连的非住宅,下同)的首期住宅专项维修资金按照下列规定交存:

(一)开发建设单位按照物业总规模建安造价的1.5%(配置有电梯的按照2.5%)交存;

(二)购房人按照所拥有物业的建筑面积交存,每平方米建筑面积交存金额为每平方米建安造价的5%。

市房屋行政主管部门应当根据市建设行政主管部门公布的建安造价确定、公布首期住宅专项维修资金的具体交存标准,并适时调整。

第八条 售后公有住房的首期住宅专项维修资金按照下列规定交存:

(一)购房人按照所拥有物业的建筑面积交存,每平方米建筑面积交存金额为本市房改成本价的2%;

(二)售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%,从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条 开发建设单位、业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 市房屋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,根据商业银行的服务质量等因素,依法择优确定本市住宅专项维修资金专户管理银行(以下简称专户管理银行),并向社会公布。

专户管理银行负责办理住宅专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项。市房屋行政主管部门应当与专户管理银行签订专户管理协议,就专户管理银行提供的上述服务项目及住宅专项维修资金使用所涉及的第三方监督服务的内容进行约定。

第十一条 商品住宅的购房人应当在办理房屋交付使用手续前交存首期住宅专项维修资金,交存的时间和方式由购房人与开发建设单位在商品房销售合同中约定。

开发建设单位应当在办理项目不动产登记前按照物业总规模交存住宅专项维修资金。

不动产首次登记时尚未售出的房屋,开发建设单位还应当作为业主交存首期住宅专项维修资金;房屋售出后,购房人应当向开发建设单位交纳该住宅专项维修资金。

第十二条 售后公有住房的购房人应当在办理房改手续时交存首期住宅专项维修资金或者委托售房单位交存。

公有住房的售房单位应当自收到售房款之日起30日内,将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条 购房人未按照本办法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给购房人。

第十四条 业主大会成立前或者业主大会虽已成立但未要求划转住宅专项维修资金的,住宅专项维修资金由市住宅专项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。

开立商品住宅专项维修资金专户,业主交存的住宅专项维修资金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,按房屋户门号设分户账;开发建设单位交存的住宅专项维修资金应当以物业管理区域为单位设账,按幢设分账,未划定物业管理区

武汉市人民政府令 第296号 《市人民政府关于修改〈武汉市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》已经2019年8月27日市人民政府第96次常务会议审议通过,现予公布,自公布之日起30日后施行。 市长 周先旺 2019年11月26日

域的,以幢为单位设账。

开立售后公有住房住宅专项维修资金专户,应当按照售房单位设账,按幢设分账;其中业主交存的住宅专项维修资金,按房屋户门号设分户账。

第十五条 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的公有住房的售房单位应当使用由财政部门统一印制的住宅专项维修资金专用票据。

第十六条 业主大会成立后,要求划转住宅专项维修资金的,应当经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表决同意,并同时对以下事项进行表决:

(一)专户管理银行的选定;

(二)住宅专项维修资金使用和账目管理办法;

(三)确定业主委员会主任为住宅专项维修资金管理责任人的决议;

(四)应急维修授权协议书;

(五)市房屋行政主管部门认为需要由业主大会确定的与住宅专项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住宅专项维修资金专户。

第十七条 业主委员会应当在业主大会通过划转决议之日起10个工作日内,到区房屋行政主管部门申请办理住宅专项维修资金划转手续,并提交业主大会关于本办法第十六条所列事项的决议。

申请材料齐全的,区房屋行政主管部门应当自受理之日起10个工作日内报告市住宅专项维修资金管理机构;市住宅专项维修资金管理机构应当自收到报告之日起10个工作日内通知专户管理银行将该物业管理区域内的住宅专项维修资金账面余额划转至业主大会住宅专项维修资金专户,并将有关账目移交业主委员会。

第十八条 划转住宅专项维修资金时,业主委员会应当与开户银行、所在地的街道办事处、乡镇人民政府签订发生本办法规定的紧急情况时,同意所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织代修并从维修工程涉及的住宅专项维修资金中支付相应费用的授权协议书。

第十九条 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、改造工程费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的施工单位或者物业服务企业账户中;用于支付评估、监理等费用的住宅专项维修资金只能支付到约定的评估、监理单位账户中。

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,并报区房屋行政主管部门备案。

第二十条 业主分户账中住宅专项维修资金余额不足首期应交存额30%的,应当按照业主大会决定的续交方案及时续交住宅专项维修资金。尚未成立业主大会的,续交的具体管理办法由市房屋行政主管部门会同市财政部门制定。

第三章 使用

第二十一条 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。

业主不交存住宅专项维修资金的,业主大会可以在管理規約和业主大会议事规则中对其共同管理权的行使予以限制。

第二十二条 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括:

(一)屋面防水层破损,顶层房间渗漏的;

(二)楼房外墙出现雨水渗漏,引起外墙内表面浸湿;

(三)楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值;

(四)建筑保温层出现破损或者脱落,或者建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变;

(五)外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染;

(六)公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的;

(七)公共区域门窗或者窗纱破损的;

(八)住宅共用部位需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十三条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括:

(一)电梯及主要部件的维修或者更换;

(二)避雷设施不能满足安全要求的;

(三)监控系统、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重的;

(四)楼内排水(排污)设备出现故障,排水管道漏水、锈蚀严重,排污泵锈蚀或者其他设备损坏的;

(五)水箱、泵房等二次供水设施损坏需要维修和更新、改造的,但依法或者依合同约定应当由供水企业承担的除外;

(六)住宅共用设施设备需要维修和更新、改造的其他情形。

第二十四条 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)属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;属单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备,由该侧房屋的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(四)相邻业主共有的部位的维修,由相邻业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担;

(五)与房屋结构相连的汽车车库的维修,由车库共用关系的业主按照各自拥有车位的比例共同承担。

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。

第二十五条 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,按照下列程序办理:

(一)物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案。没有物业服务企业的,成立业主大会的由业主委员会提出使用方案,未成立业主大会的由社区居民委员会组织相关业主提出使用方案;使用方案应当包括申请使用住宅专项维修资金的原因,维修和更新、改造部位、费用及组织方式等内容;

(二)业主委员会或者社区居民委员会应当组织业主对使用方案进行表决,并经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占该范围内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。表决前应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示,公示时间不少于7日;

(三)使用方案通过后,业主委员会或者社区居民委员会持住宅专项维修资金使用备案表、相关业主表决结果及其证明、使用方案及预算、施工合同等材料,向区房屋行政主管部门提出备案申请;

(四)材料齐全的,区房屋行政主管部门自受理之日起3个工作日进行备案,并向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知,划转金额不超过预算资金50%;

(五)业主委员会或者社区居民委员会按照使用方案组织实施维修和更新、改造工程;

(六)工程验收合格后,业主委员会或者社区居民委员会持下列材料向区房屋行政主管部门办理拨付维修和更新、改造费用余额的手续:

1.维修和更新、改造工程验收单;

2.维修和更新、改造工程决算单;

3.维修和更新、改造工程的发票;

4.其他相关材料。

(七)材料齐全的,区房屋行政主管部门应当在3个工作日内,向专户管理银行发出划转维修和更新、改造费用余额的通知。

第二十六条 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,按照下列程序办理:

(一)物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案;

(二)业主大会依法通过使用方案;

(三)业主委员会持住宅专项维修资金使用备案表、使用方案及预算等有关材料报区房屋行政主管部门备案;区房屋行政主管部门发现不符合有关法律、法规、规章规定的,应当责令改正;

(四)业主委员会按照区房屋行政主管部门备案的使用方案组织实施维修和更新、改造工程,并通知专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位;

(五)工程竣工后,业主委员会在物业管理区域内公示工程质量验收报告和维修费用决算情况。

第二十七条 鼓励业主大会在管理規約和业主大会议事规则中就住宅专项维修资金使用等问题约定以下表决方式:

(一)委托表决:业主将一定时期、一定额度内住宅专项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行使;

(二)集合表决:业主大会对特定范围内的住宅专项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住宅专项维修资金使用事项,相应投票权数计入已投的赞成票;

(四)异议表决:在住宅专项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。

第二十八条 住宅专项维修资金使用实行工程造价审核、工程监理等第三方监督服务制度,具体办法由市房屋行政主管部门另行制定。

第二十九条 共同承担住宅专项维修资金的业主,可以推荐代表或者聘请专业人员参与维修和更新、改造项目的方案制订、组织实施、竣工验收的监督管理。

第三十条 发生危及房屋使用安全 and 人身财产安全,严重影响业主正常生活的紧急情况,需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,业主委员会或者社区居民委员会应当将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示,公示时间不少于7日;业主无异议的,业主委员会或者社区居民委员会持住宅专项维修资金使用申请材料,向区房屋行政主管部门提出备案申请,并按照下列规定使用住宅专项维修资金:

(一)住宅专项维修资金划转业主大会管理前,由业主委员会或者社区居民委员会按照本办法第二十五条第(四)项至第(七)项的规定办理;

(二)住宅专项维修资金划转业主大会管理后,由业主委员会按照本办法第二十六条第(四)项至第(五)项的规定办理。

前款所称紧急情况包括:

(一)屋面、外墙严重渗漏;

(二)电梯故障;

(三)楼体外立面有脱落危险;

(四)消防设施设备故障;

(五)二次供水设施设备故障,但依法或者依合同约定应当由供水企业承担的除外;

(六)共用排水设施设备因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍;

(七)供电系统设施设备故障;

(八)危及房屋使用安全 and 人身财产安全,严重影响业主正常生活的其他紧急情况。

发生特别紧急情况,不及时排除险情,将严重危及房屋使用安全 and 人身财产安全的,区房屋行政主管部门可以先行受理,并在当日会同业主委员会或者社区居民委员会组织相关单位进行现场勘查;情况属实的,在1个工作日内按照不超过工程概算50%的比例预拨工程款;工程竣工后,业主委员会或者社区居民委员会组织工程验收、做好工程造价决算,向列支范围内全体业主公示7日后,在3个工作日内进行备案并据实拨付剩余工程款。

第三十一条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,发生紧急情况且危及公共安全,物业服务企业或者业主委员会未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以按照下列程序组织代修,维修费用从住宅专项维修资金中列支:

(一)组织相关专业部门进行鉴定并出具鉴定报告;

(二)由具有相应资质的施工单位制作工程预算并经工程造价咨询机构审定;

(三)组织施工单位进行抢修;

(四)会同相关业主对维修工程进行验收后,将工程费用在该物业区域内公示7日;

(五)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

住宅专项维修资金划转业主大会管理后,发生紧急情况且危及公共安全,物业服务企业或者业主委员会未按照规定对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以根据应急维修授权协议书按照前款规定的程序组织代修,维修和更新、改造费用从住宅专项维修资金中列支。

第三十二条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:(一)依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、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。

第三十三条 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下,住宅专项维修资金可以按照国家有关规定用于购买国债。

不得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抵押、质押等担保行为。

第三十四条 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。

第四章 监督管理

第三十五条 房屋所有权转让时,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转移;未按规定交存住宅专项维修资金的,应当按照规定补交。

第三十六条 房屋灭失的,在办理注销登记时按照下列规定退还住宅专项维修资金:

(一)属于业主所有的住宅专项维修资金退还业主;

(二)属于公有住房售房单位所有的住宅专项维修资金退还公有住房售房单位;公有住房售房单位不存在的,按照其财务隶属关系,收缴同级国库。

第三十七条 市住宅专项维修资金管理机构在住宅专项维修资金划转业主大会前的代管期间,业主委员会在住宅专项维修资金划转业主大会后的自我管理期间,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。

第三十八条 专户管理银行应当定期向市住宅专项维修资金管理机构及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市住宅专项维修资金管理机构及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。

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、公有住房售房单位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。

第三十九条 市住宅专项维修资金管理机构在住宅专项维修资金划转业主大会管理前,业主委员会在住宅专项维修资金划转业主大会管理后,应当每年至少1次向业主、公有住房售房单位公布下列情况:

(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)其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的,可以要求复核。

第四十条 住宅专项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。

住宅专项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住宅专项维修资金的管理和使用进行审计和监督,审计监督费用可从住宅专项维修资金中列支。

第四十一条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门的有关规定执行。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金的财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十二条 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,并接受财政部门的监督检查。

第四十三条 市房屋行政主管部门应当会同财政部门组织相关单位对商品住宅、已售公有住房住宅专项维修资金交存和使用情况进行检查,逐步规范和完善住宅专项维修资金的使用和管理。

第五章 法律责任

第四十四条 开发建设单位违反本办法规定将房屋交付给购房人的,由区房屋行政主管部门责令限期改正;逾期不予改正的,每套处以5000元以上30000元以下罚款。

第四十五条 违反本办法规定,挪用住宅专项维修资金的,按照《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部第165号令)的规定予以处理。

第四十六条 违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的,按照《财政违法行为处罚处分条例》(国务院第427号令)的有关规定予以处理。

第四十七条 专户管理银行违反本办法规定,未向缴存人出具维修资金缴存凭证,或者未履行资金支出规定程序而支出资金的,或者发现资金支出违反本办法规定而未向市房屋行政主管部门及时报告的,市房屋行政主管部门可以单方取消与专户管理银行的资金代管协议,情节严重的,依法追究专户管理银行的法律责任。

第六章 附则

第四十八条 市房屋行政主管部门可以依据本办法制定实施细则。

第四十九条 本办法自2011年5月1之日起施行。