

# 住宅专项维修资金政策解读

## 住宅专项维修资金的交存方式

方式一：刷卡交存。由业主持购房合同及身份证在市民中心三楼172号、173号窗口直接交存。  
方式二：预约交存。小区统一交房时，可由开发企业到维修

资金服务中心预约交存业务，届时会有工作人员前往集中办理。  
方式三：网上办理。维修资金系统建成后，可以网上交存办理。  
(坚决杜绝开发商违规代收维修资金的行为)

## 住宅维修资金交存有关规定

未按规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付买受人。

住宅专项维修资金未按规定统一交存到资金专户的，市、县房地产管理部门不予办理预告登记、所有权登记和产权过户登记手续。

## 什么是住宅专项维修资金

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。



## 住宅专项维修资金交存范围

下列物业的业主应当按照规定交存住宅专项维修资金：

- (一)住宅，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。



## 住宅专项维修资金交存标准

根据建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》规定商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业产权登记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%。

目前，我市首期住宅专项维修资金的交存数额为无电梯每平方米建筑面积50元，有电梯每平方米建筑面积80元。

## 住宅专项维修资金交存时间

首期住宅专项维修资金交存时间按下列规定执行：

- (一)商品住宅的业主应当在签署购房合同后30日内，将首期住宅专项维修资金存入维修资金专户。
  - (二)未售出部分应交的维修资金在办理房屋初始登记时由开发建设单位先予足额垫交，待房屋售出时由开发建设单位足额扣回。
  - (三)公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内将提取的维修资金存入住宅专项维修资金专户。
- 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，并于续交公告发布之日起30日内存入市、县住宅专项维修资金专户。



## 住宅专项维修资金的用途

住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

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，一般包括房屋的基础、承重结构、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊、非产权式楼内车库等。

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与之结构相连的非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括共用的给排水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、天线、共用照明、消防设施、住宅区的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

## 住宅专项维修资金使用办理程序

### 1 制订方案

物业服务企业应当依据业主、业主委员会或者居民委员会意见及查看结果提出维修计划建议，制订《维修和更新、改造方案》及相应的维修预算。

没有物业服务企业的由业主委员会或相关业主提出使用建议，并在市、县房地产管理部门指导下委托相关单位制订《维修和更新、改造方案》。

### 2 业主确认

《维修和更新、改造方案》应当经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物面积三分之二以上，且占有相关人数三分之二以上的业主讨论通过或书面同意，并在小区明显位置进行公示，公示时间为7天以上。

### 3 办理备案

物业服务企业或者相关单位到项目所在地市、县房地产管理部门办理专项维修资金使用备案。要件齐全的，房地产管理部门应当在接件后3个工作日内根据现场查看和有关资料作出使用决定。

办理备案需提交下列文件：1.《维修和更新、改造方案》及维修预算；2.《业主大会或相关业主书面确认证明》；3.《维修和更新、改造公示证明》。

### 4 竣工验收

工程竣工后，物业服务企业或相关单位应当组织业主、业主委员会、施工企业、监理单位对工程进行验收，并签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

### 5 工程决算

物业服务企业或相关单位按照工程量情况作出决算书并进行公示，公示时间为7天以上。



## 法律责任



开发建设单位违反规定将房屋交付买受人的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位违反规定，挪用住宅专项维修资金的，由县

级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

