

江苏省住房和城乡建设厅文件 江苏省财政厅

苏建房管〔2014〕208号

省住房城乡建设厅、省财政厅关于印发 《江苏省住宅专项维修资金管理办法》 的通知

各省辖市建设局（委）、房产局，财政局：

现将《江苏省住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：江苏省住宅专项维修资金管理办法

江苏省住房和城乡建设厅



2014年5月7日

附件：

江苏省住宅专项维修资金管理办法

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，促进其保值增值保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护业主合法权益，根据相关法律、行政法规和《江苏省物业管理条例》相关规定，制定本办法。

第二条 市、县物业管理行政主管部门会同同级财政行政主管部门负责住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理工作的指导和监督。

区物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）按照规定的职责分工，负责维修资金管理相关指导、协调、监督工作。

第三条 业主大会（包括业主代表大会、物业管理委员会）成立前，维修资金由物业所在市、县（市）物业管理行政主管部门代管（以下简称代管部门）。

代管部门应依法依规履行好维修资金代管职责。

第四条 代管部门应当通过竞争的方式，择优选择所在地政府认可的商业银行作为开立维修资金的专户管理银行。

维修资金管理实行专户存储、分账核算，一个物业管理区域

应分别设立总账、业主分户账、专项分账和统筹分账。

第五条 业主大会成立后决定自行管理维修资金的，应当就下列事项进行表决：

- （一）维修资金自行管理的决议；
- （二）维修资金管理制度；
- （三）账目管理单位和维修资金账目责任人的决议；
- （四）维修资金保值增值及续交方案；
- （五）其他与维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主表决同意并签署书面意见。业主大会决议的事项及业主大会会议召开的情况在本物业管理区域内进行公示，公示期不得少于 15 日。

代管部门、区物业管理行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当对业主大会决议进行指导与监督。

第六条 业主大会决定自行管理维修资金，应以业主大会实名按本办法第四条之规定开立账户，并同步纳入代管部门的维修资金管理系统，接受监管。

第七条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主，应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时，将首期维修资金存入维修资金业主分户账。

维修资金首期交存可以由建设单位代收代交，也可以约定由

业主自行交存。

第八条 物业所在地建立商品住宅维修资金制度后，业主未交存的，按所在地同期同类商品住宅首次交存标准交存。维修资金业主分户账余额不足首期交存金额 30% 的，应当及时续交。

代管部门应对建设单位或物业服务企业代收代交未入账的维修资金进行清理与追缴，并建立明细账。

具体清理、追缴、补建及续筹办法由各市、县制定。

第九条 《江苏省物业管理条例》施行后受让土地所建住宅物业需配置电梯的，建设单位应当在交付使用前按照建筑安装总费用 1% 的比例标准交存电梯、消防等设施设备更新改造专项维修资金，或按物业所在城市同期同类业主拥有商品住宅建筑安装工程每平方米造价测算交存，设立维修资金专项分账，核算到栋，专项用于电梯、消防等设施设备保修期满后的更新和改造。

第十条 已售公有住房维修资金未纳入所在城市代管部门统一管理的，出售公有住房单位应建立住宅专项维修资金明细账，并承担维修资金的缴存、使用及保值增值等管理责任。已售公有住房单位拟将维修资金交由所在城市代管部门代管的，应对维修资金账目进行清理，未交的应负责追缴或补交。

第十一条 物业管理区域可以设立维修资金统筹分账。统筹维修资金主要用于物业区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用以及受益人为全体业主或无法界定受益人时的维修。

物业管理区域内统筹维修资金由下列渠道筹集：

（一）利用业主共用部位、共用或共有设施经营所得收益的70%，但业主大会另有约定的，从其约定；

（二）维修资金增值（孳息）部分支付业主房屋分户账滚存剩余的资金；

（三）共用设施设备报废回收的残值；

（四）人民防空工程平战结合提取的资金；

（五）业主共同决定，以及其他应当计入的资金。

第十二条 维修资金交存统一使用由省级财政部门监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十三条 维修资金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。

（一）可以经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主一次性表决同意，由业主委员会在任期内执行。

（二）可以区分所有，按照维修涉及利害关系的物业管理区域或栋或单元为单位，经维修利害关系范围内专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主表决同意，决定维修资金使用。

第十四条 对发生危及房屋安全情形需紧急维修、更新和改造动用维修资金，可以由物业服务企业、业主委员会、物业管理

委员会、社区居（村）民委员会、相关业主提出申请，经代管部门组织相关专业人员现场确认，及时维修。

第十五条 代管部门应当按照科学合理、规范高效、公开透明的原则，制定应急维修工作流程，并建立健全质量监督、招标投标、预决算和审计制度，加强监管。

代管部门应当建立应急维修施工预决算、房屋鉴定、设施设备检测评估、招标、监理、审计以及房屋修缮、建筑防水等专业队伍备选目录，并向社会公开联系方式，供维修选用。

第十六条 应急单项维修费用在 5000 元以上的，应当经过审计并向业主公示；应急单项维修费用不足 5000 元的，可以经利害关系业主、业主委员会或物业管理委员会同意，委托代管部门采取审核结算并公示。应急维修费用审核结算当事人合同另有约定的，从其约定。

第十七条 维修资金使用从维修涉及范围内共有或者共用关系的业主交存的分户账中按照专有面积分摊列支。其中涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支；未售出的空置商品房，由建设单位按空置房屋专有面积分摊。

物业管理区域特定地下空间取得专有车位、摊位、库位发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主的房屋分户账中分摊列支。

第十八条 维修资金代管部门应根据当地维修资金总额及

使用计划等因素制定合理的保值增值方案，在确保维修资金安全的前提下，努力实现维修资金保值增值利益最大化。

第十九条 业主委员会可以向维修资金代管部门提出申请，将物业管理区域内的维修资金按不低于业主交存维修资金 80% 的款项转存为超过一年以上的定期存款，维修资金代管部门应当自收到申请之日起 5 个工作日内予以办理。具体申请办法由各省辖市制定。

第二十条 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。投资收益归全体交存维修资金的业主所有，可优先划入本物业管理区域设立的维修资金统筹账户，用于本物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备的维修。业主大会另有约定的，从其约定。

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 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意。

禁止利用住宅专项维修资金买卖股票、从事国债回购、委托理财业务、质押、抵押等担保行为。

第二十一条 代管部门应当将维修资金管理情况向业主公开，业主有权查询本人分户账的维修资金结存情况。

未成立业主大会的，代管部门应当定期将物业管理区域内业主交存的维修资金情况在物业管理区域公开。

业主大会或物业管理委员会成立时，代管部门应当将物业管理区域内交存维修资金详细至分户以及物业管理区域维修资金统筹分账户的情况，书面告知业主委员会或物业管理委员会，并在物业管理区域内公开。

第二十二条 代管部门、业主委员会或物业管理委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目，并向业主公布下列情况：

- （一）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、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；
- （四）其他有关维修资金使用和管理的情况。

第二十三条 代管部门、专户管理银行应当制定相关措施，提高应急维修处置效率与能力，方便业主、公有住房售房单位对维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第二十四条 代管部门应当加快信息化建设，建立健全涵盖交存、使用、查询等内容的维修资金监管系统，实现信息互通，公开透明，提高管理效率，接受监督。

第二十五条 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。代管部门 3 年内委托政府专项审计不得少于一次，并公布审计报告，接受社会监督。对违反本办法相关规定的

单位和个人，将按《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究责任。

第二十六条 代管部门应当建立健全维修资金年度报告、投诉登记及信息公开等制度，推进维修资金标准化、规范化管理。省住房和城乡建设行政主管部门将会同财政行政主管部门不定期组织开展维修资金管理抽查或互审，通报监管情况。

第二十七条 非住宅物业实施维修资金专项管理的，参照本办法执行。

第二十八条 各省辖市物业管理行政主管部门会同同级财政行政主管部门依据本办法制定实施细则。

