



湛江市住房和城乡建设局 湛江市财政局文件

湛建物〔2022〕9号

湛江市住房和城乡建设局 湛江市财政局 关于印发《湛江市市区住宅专项维修 资金管理实施细则》的通知

市自然资源局、市城市管理和综合执法局、各区住房和城乡建设局（住房和规划建设局）、各开发建设单位、各物业服务企业、各有关单位：

《湛江市市区住宅专项维修资金管理实施细则》业经市司法局审查通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

(此页无正文)



2022 年 3 月 15 日

公开方式：主动公开

湛江市住房和城乡建设局办公室

2022 年 3 月 15 日印发

湛江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 为了加强我市市区住宅专项维修资金的管理，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保障住宅共用部位、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》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《湛江市物业管理暂行办法》和原建设部和财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规、规章和规范性文件的有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市市区商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

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。

本细则所称住宅共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、无障碍设施、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本细则所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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，一般包括电梯、中央空调、天线、照明、消防设施、智能系统、绿地、道路、路灯、排水设施、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。

下列各项不属于住宅共用部位、共用设施设备：

1. 居住区内属于城市市政公用部门负责管理的城市道路、公共排水、公共绿地、城市供水、供气管线等。
2. 居住区内属于供电、通讯、广播电视等部门负责管理的供电、通讯、有线电视线路等。
3. 居住区内不属于业主共有产权的其他设施、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 市住房城乡建设部门负责统筹全市住宅专项维修资金监管工作。

各区住房城乡建设部门负责本辖区内住宅专项维修资金的监管工作。

其他有关部门依法负责与住宅专项维修资金有关的监督管理工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当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。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照本细则的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金属于售房单位所有。

第八条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未要求划转住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金统一由市住房城乡建设部门代管。

市住房城乡建设部门应当委托商业银行，作为本市市区住宅专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

开立住宅专项维修资金专户，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。

开立公有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。

第九条 商品住宅的业主、非住宅的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金。

(一) 首期住宅专项维修资金按以下标准交存：

1. 不配备电梯的住宅按 44 元/平方米；
2. 非住宅及配备电梯的住宅统一按 68 元/平方米。

(二) 2008 年 2 月 1 日（《住宅专项维修资金管理办法》施行之日）以前取得《商品房预售许可证》的商品住宅项目，业主按以下标准交存：

1. 不配备电梯的住宅按 0.1 元/平方米. 月；
2. 非住宅及配备电梯的住宅统一按 0.15 元/平方米. 月；
3. 之前已按合同约定收取比例的执行到合同期满。

住宅专项维修资金的交存标准，可根据本市市区社会经济发展情况作动态调整。

第十条 业主交存住宅专项维修资金包括分期和日常交存。

日常交存的住宅专项维修资金由物业服务企业在收取物业服务费时向业主代收。物业服务企业应当将代收的维修资金存入住宅专项维修资金分户账中。业主也可以凭住宅专项维修资金交存凭据到专户管理银行交存。

第十一条 新建物业的首期住宅专项维修资金，购房人应在办理房屋入住手续前，按照首期住宅专项维修资金交存标准，将住宅专项维修资金足额直接存入住宅专项维修资金专户。

尚未出售的商品房及开发建设单位自留房的首期住宅专项维修资金，开发建设单位应当在申请注销商品房项目预售款监管前，按照首期住宅专项维修资金交存标准，将住宅专项维修资金

足额存入住宅专项维修资金专户。

第十二条 开发建设单位按照本细则规定的标准垫资交存首期住宅专项维修资金的，可以凭专户管理银行出具的《湛江市住宅专项维修资金分户交存凭证》相应联，向业主收取已垫资交存的首期住宅专项维修资金。

第十三条 房屋所有权转移时，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过户。在办妥房屋所有权转移手续后，新业主可凭本人身份证和不动产权属证书单方到市住房城乡建设部门办理维修资金过户手续。

第十四条 出售公有住房的住宅专项维修资金，由业主和售房单位共同交存。

(一) 业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，交存标准为每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额按照当地房改成本价的2%计算。交存时间为办理产权证前。

(二) 售房单位交存住宅专项维修资金的标准，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交存到专户。交存时间为售房单位在收到售房款之日起30日内。

第十五条 回迁安置房的首期住宅专项维修资金，由开发建设单位和被拆迁安置户协商约定交存；没有约定的，由被拆迁户按本细则标准交存。交存时间为办理产权证之前。

第十六条 业主分户账面住宅专项维修资金不足首期应交存

额 30%的（含 30%），应当及时续交。

（一）成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

（二）未成立业主大会，已实施物业管理的，住宅专项维修资金的续筹方式、时限和金额由实施物业管理的企业或房屋管理单位（包括专业服务公司）做出方案，由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，并向市住房城乡建设部门备案。

（三）未实施物业管理，也没有房屋管理单位的住宅，住宅专项维修资金的续筹方式、时限和金额，由业主或业主代表做出方案，并按本条第二项的表决方式进行表决，表决通过后，向市住房城乡建设部门备案。

业主应当将续筹的住宅专项维修资金交存至住宅维修资金专户。

第三章 使用

第十七条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人及负担人相一致的原则，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，不得挪作他用。

第十八条 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）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。

1. 用于涉及整个物业区域共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

2. 用于涉及部分业主住宅共用部位、共用设施设备的，由专属相关业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

3. 在一幢住宅内，专属于某单元、某层住宅内全体产权人使用的住宅共用部位、共用设施设备的，由该单元、该层住宅内的全体产权人按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者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，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，按本条第（二）项规定办理。

第十九条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十条 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)物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议和方案，方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、标准、费用预算、分摊明细、组织实施等内容；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议和方案，并将有关资料在小区显著位置内公示不少于5个工作日。

(二)由住宅专项维修资金列支范围内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讨论通过使用建议和方案。

(三)物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案，并与施工单位签订专项维修工程施工合同。

(四)物业服务企业或者相关业主持有关材料，向小区所在地的区住房城乡建设部门申请列支。

(五)区住房城乡建设部门审核通过后，向市住房城乡建设部门提交《湛江市住宅专项维修资金拨付核查表》，由市住房城乡建设部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(六)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十一条 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)业主委员会会同物业服务企业或者相关业主对维修项目

进行现场察看，确认属于维修资金使用的范围。物业服务企业或者相关业主提出使用方案，并在小区内公示不少于 5 个工作日。使用方案应当包括拟维修和更新改造的项目、费用预算、列支范围、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的情况的处置办法等。

(二) 业主大会依法通过使用方案。业主大会的决定应当由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签署确认同意才能生效。

(三) 物业服务企业或业主委员会组织实施使用方案，并与维修单位签订专项维修工程的施工合同。

(四) 物业服务企业或相关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，并报小区所在地的区住房城乡建设部门备案。动用公有住房住宅专项维修资金的，经市住房城乡建设部门审核同意；市住房城乡建设、区住房城乡建设部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正。

(六) 业主委员会、市住房城乡建设部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(七) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十二条 发生危及房屋安全和公共安全等紧急情况，经有关部门、专业机构认定、评估，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，物业服务企业、业主委员会应当及时书面报告市住房城乡建设部门，并立即进行抢修，所需费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住宅的，应当从公有住房专项维修资金中列支，并将专项维修费用的列支情况向业主公告。

发生危及房屋及配套设施设备安全紧急情况，使用住宅专项维修资金的，可以不经过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通过。

第二十三条 申请使用住宅专项维修资金的物业服务企业或相关业主，应当提交下列材料：

- （一）使用住宅专项维修资金备案申请书；
- （二）物业服务企业或相关业主在小区内公示维修内容、施工方案和报价单，提供公示图片；
- （三）由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签名同意使用住宅专项维修资金的征求意见表；
- （四）同意使用住宅专项维修资金的业主户数和面积的统计表；

(五) 发票;

(六) 与维修单位签订的维修工程协议书;

(七) 提供维修工程完工验收报告。

第二十四条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

(一) 在保修期内,住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用由建设单位承担;

(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。

第四章 监管

第二十五条 住宅专项维修资金自存入专户之日起按银行活期利率计息,利息计入业主分户账户。

第二十六条 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或银行定期存款,以确保住宅专项维修资金的保值增值。

利用住宅专项维修资金购买国债,应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

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,应当由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。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止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质押、抵押等担保行为。

第二十七条 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。

第二十八条 尚未交存住宅专项维修资金的，由各区住房城乡建设部门依法组织清缴。

第二十九条 房屋拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，产权人应凭房屋注销登记手续，到市住房城乡建设部门办理住宅专项维修资金房屋分户账户余额退还手续。个人交存的返还给个人；公有住房售房单位交存的按账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照其财务隶属关系，收缴同级国库，并办理账户注销手续。

第三十条 市住房城乡建设部门及业主委员会，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、公有住房售房单位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、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第三十一条 专户管理银行应当每年至少一次向市住房城乡建设部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

市住房城乡建设部门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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 住宅专项维修资金专用票据的领购、使用、保管、核销等工作由代管机构负责，按照国家、省财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第五章 相关责任

第三十五条 业主申请办理房产转让、租赁和抵押登记等手续时，也应当提交住宅专项维修资金交存凭证。对已建账交存住宅专项维修资金的小区，业主持有房屋权属证书，但未交存或欠交住宅专项维修资金的，市不动产登记部门不予办理该房产的相关手续。

第三十六条 公有住宅售房单位未按本细则规定交存住宅专项维修资金及不按规定分摊尚未售出房屋维修、更新和改造费用的，由市财政部门会同市住房城乡建设部门责令限期改正。

第三十七条 开发建设单位未按有关规定分摊尚未售出商品住宅的维修、更新和改造费用的，由市住房城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，依据《住宅专项维修资金管理办法》第三十六条的规定移交湛江市城市管理和综合执法局处以 1 万元以下的罚款。

第三十八条 开发建设单位和物业服务企业违反本细则规定，挪用住宅专项维修资金的，依照《物业管理条例》第六十条和《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条的规定，由市住房城乡建设部门依法追回挪用的住宅专项维修资金，并按规定移交湛江市

城市管理和综合执法局处以没收违法所得，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。

业主委员会侵占和挪用住宅专项维修资金的，由市住房城乡建设部门责令纠正，并依法追回挪用的住宅专项维修资金。造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究有关责任人员的刑事责任。

第六章 附则

第三十九条 每平方米住宅建筑安装工程造价由市住房城乡建设部门定期核定公布。

第四十条 未建立住宅专项维修资金制度的小区，经业主大会通过可按日常交存标准归集住宅专项维修资金。

第四十一条 本实施细则由湛江市住房和城乡建设局负责解释。

第四十二条 本实施细则自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期 3 年。

