

## 洛阳市房屋专项维修资金管理办法

(2012年5月2日洛阳市人民政府令第118号公布 根据2017年7月24日洛阳市人民政府令第127号公布的《洛阳市人民政府关于修改〈洛阳市房屋专项维修资金管理办法〉的决定》修正)

### 第一章 总则

**第一条** 为了加强对房屋专项维修资金的管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护房屋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》、《建设工程质量管理条例》、《物业管理条例》，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的商品房、经济适用房、售后公有住房、拆迁安置房等专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称房屋专项维修资金，是指专项用于房屋共用部位、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** 本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和

房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位，一般包括房屋的基础、承重结构、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊等。

本办法所称房屋共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同楼幢业主共有的附属设施设备，一般包括共用的上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、公用天线、供电干线、共用照明、消防设施，住宅区的道路、绿地、景观、路灯、沟渠、池、井、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** 房屋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、县（市）、吉利区房地产行政主管部门负责本行政区域内房屋专项维修资金的指导和监督工作，其设立的房屋专项维修资金管理机构，具体负责房屋专项维修资金日常管理工作。

财政、审计等有关部门按照各自职责，共同做好房屋专项维修资金的监督管理工作。

## 第二章 交存

**第六条** 有两户及以上业主的下列房屋应当建立房屋专项维修资金。

- (一) 商品房；
- (二) 城市房屋拆迁安置房；
- (三) 经济适用房；
- (四) 售后公有住房。

**第七条** 商品房、城市房屋拆迁安置房、经济适用房等房屋的业主按照所拥有房屋的建筑面积交存房屋专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金的数额为多层房屋 45 元每平方米，小高层房屋 78 元每平方米，高层房屋 90 元每平方米。

首期交存每平方米维修资金数额每两年按造价管理部门核定的上一年度第四季度的建安成本的 5%调整一次。

**第八条** 出售公有住房的，按照下列规定交存房屋专项维修资金：

(一) 业主按照所拥有物业的建筑面积交存房屋专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期房屋专项维修资金的数额为当地房改成本价的 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房屋专项维修资

金。

**第九条** 业主交存的房屋专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第十条** 业主大会成立前，商品住宅、非住宅、已售公有住房，工、矿、区范围内自建房、房改房所交存的房屋专项维修资金，由房屋所在地房屋专项维修资金管理机构代管。

市、县（市）、吉利区房屋专项维修资金管理机构应当委托所在地的商业银行，作为本行政区域内房屋专项维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立房屋专项维修资金专户。

开立房屋专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设立账户，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设立账目，按房屋户门号设分户账。

开立公有住房房屋专项维修资金专户，应当按照售房单位设立账户，按幢设分账，其中业主交存的房屋专项维修资金，按房屋户、门号设分户账。

**第十一条** 首期专项维修资金交存时间按下列规定执行：

（一）购买预售商品房的业主在办理入住手续前，将首期房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

（二）由维修资金管理部门委托房地产开发建设单位代收的，

自代收之日起 15 日内转存至房屋专项维修资金专户。

(三) 公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内将提取的房屋专项维修资金存入房屋专项维修资金专户。

**第十二条** 业主或公有住房售房单位未按规定交存、续交、补交房屋专项维修资金的，房屋行政主管部门不予受理产权登记申请。

**第十三条** 业主大会成立后，经业主大会同意，业主所交存的房屋专项维修资金由本物业管理区域的业主委员会管理。房屋专项维修资金管理机构应自收到业主大会申请 30 日内，通知专户管理银行将物业管理区域内业主交存的房屋专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的房屋专项维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

业主大会开立的房屋专项维修资金账户，应当接受所在地房屋专项维修资金管理机构监督。

**第十四条** 房屋专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立房屋专项维修资金管理制度。

**第十五条** 业主分户账面房屋专项维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由所在区域房屋专

项维修资金管理机构确定。

### 第三章 使用

**第十六条** 房屋专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

**第十七条** 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营服务单位，为业主提供服务并在物业管理区域内所发生相关管线和设施设备的维修、养护费用不得从专项维修资金中列支。

房屋共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工损坏或者管理不到位损坏或者人为损坏的应当及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。

**第十八条** 房屋专项维修资金使用程序由市、县（市）、吉利区房地产行政主管部门依照有关规定确定。

**第十九条** 发生下列危及房屋安全或严重影响使用功能的情况之一的，经本区域内业主委员会或相关业主共同认定后直接提出房屋维修资金使用申请，办理相关手续，其维修费用由相关业主按各自拥有的房屋建筑面积的比例据实分摊：

（一）屋顶、墙体渗漏的（已有约定的除外）；



(二) 因线路故障而引起停电或者漏电的;

(三) 电梯发生冲顶、蹲底或意外灾害危及人身安全的,定期检验时被责令停梯整改的;

(四) 因水泵故障,进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水的;

(五) 楼体外墙饰面五分之一以上面积有脱落危险的;

(六) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;

(七) 消防系统出现功能障碍,消防管理部门要求对消防设施设备维修及更新、改造的;

(八) 安全、监控设施出现故障不能运行的;

(九) 物业管理区域内围墙、道路、管网严重影响安全及使用的。

发生前款情况后,未按规定实施维修和更新、改造的,市、县(市)、吉利区房屋专项维修资金管理机构可以组织代修,维修费用从相关房屋专项维修资金中列支。

**第二十条** 当年交存或者使用的房屋专项维修资金按银行同期活期存款利率计息,超过一年的结余部分按银行一年期同期定期存款利率计息。

**第二十一条** 在保证房屋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房屋专项维修资金用于购买国债。

禁止利用房屋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。

**第二十二条** 下列资金应当转入房屋专项维修资金滚存使用：

- （一）房屋专项维修资金的存储利息；
- （二）利用房屋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）房屋共用设施设备报废后回收的残值。

**第二十三条** 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明房屋专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋结余的房屋专项维修资金超过首期应交维修资金的30%时随房屋所有权同时过户，不足首期交存额30%的，受让人应按首期交存标准补交后办理过户手续。

## **第四章 监督管理**

**第二十四条** 房屋灭失的，按照以下规定返还房屋专项维修资金：



(一) 房屋分户账中结余的房屋专项维修资金返还业主；

(二) 公有住房售房单位交存的房屋专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

**第二十五条** 市、县（市）、吉利区房屋专项维修资金管理机构，应当每年至少一次与专户管理银行核对房屋专项维修资金账目，并向业主、业主委员会及公有住房售房单位公布房屋维修资金的使用情况和余额。

**第二十六条** 审计部门应当加强对房屋专项维修资金的审计监督。财政部门应当加强对房屋专项维修资金财务管理情况的监督。

## 第五章 法律责任

**第二十七条** 房地产行政主管部门、房屋专项维修资金管理机构，违反本办法规定，有下列情形之一的，由主管部门责令其限期改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法予以行政处分，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

(一) 未按本办法设立房屋专项维修资金专户或未按每户业主设立账户的；

(二) 未按本办法拨付维修资金的;

(三) 利用房屋专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买国债用于质押、抵押等担保行为及其他风险较大的理财和投资的;

(四) 挪用、侵占房屋专项维修资金的。

**第二十八条** 本办法自 2012 年 6 月 1 日起施行。