



# 楚雄州人民政府关于印发楚雄彝族自治州 住宅专项维修资金管理办的通知

楚政规〔2024〕6号

各县市人民政府，州直各部门，楚雄高新区管委会：

现将《楚雄彝族自治州住宅专项维修资金管理办的》印发给你们，请认真贯彻执行。

楚雄州人民政府

2024年12月25日

（此件公开发布）



# 楚雄彝族自治州住宅专项维修资金管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强楚雄州住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合楚雄州实际，制定本办法。

**第二条** 楚雄州行政区域内住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业维修资金的交存、管理、使用和监督，适用本办法。

**第三条** 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。

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，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。



## 楚雄彝族自治州人民政府行政规范性文件

本办法所称共用设施设备，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，一般包括：电梯、消防设施、防雷设施、无障碍设施、集中供热系统、二次供水系统、供排水管道、供气管道、安防、照明、绿地、道路、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** 州住房城乡建设主管部门负责全州住宅专项维修资金的指导和监督工作。建立住宅专项维修资金监管信息平台，对全州的住宅专项维修资金进行统一监督管理。

县市住房城乡建设主管部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的日常管理工作。

财政、自然资源、应急管理、市场监管、审计、消防救援等部门按照各自职能职责做好住宅专项维修资金的监督管理工作。

乡镇人民政府及村（居）民委员会配合做好住宅专项维修资金管理相关工作和应急使用监督管理工作。

## 第二章 交 存

**第五条** 商品住宅、非住宅的业主，按照所拥有物业的建筑



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%。

县市住房城乡建设主管部门应当于每年2月底前，向社会公布上一年度当地每平方米住宅建筑面积交存首期住宅专项维修资金的具体标准和执行时限。

**第六条** 商品住宅、非住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

**第七条** 未按照本办法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购买人。

**第八条** 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，应及时续交，续交后的分户账面余额不得低于首次交存的金额。

### 第三章 使用

**第九条** 使用住宅专项维修资金，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。

住宅专项维修资金应当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。

**第十条** 申请使用住宅专项维修资金，可以由小区业主委员会、相关业主、业主委托的物业服务人或物业管理委员会（以下简称申请人）向县市住房城乡建设主管部门提出申请。

**第十一条** 商品住宅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，按照下列规定分摊：

（一）由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例分摊。

（二）涉及尚未售出的商品住宅、非住宅的，开发建设单位按照尚未售出房屋建筑面积的比例分摊。

（三）业主委员会根据业主大会决定约定的其他分摊方式。

**第十二条** 申请列支住宅专项维修资金，应当按照以下程序办理：

（一）提出使用方案。申请人根据需维修和更新、改造项目情况，提出使用方案。使用方案应当包含施工方案、工程预算、分摊列支范围、分摊方式等。

（二）业主表决及公示。申请人应组织住宅专项维修资金列支范围内的业主对使用方案进行表决。使用方案应当由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同意。表决前申请人应将使用方案向住宅专项维修资金列支范围内的业主进行公示，公示时间不少于7天。

（三）业主可以采用集体讨论、书面征求意见的形式进行表决。集体讨论、书面征求意见困难时，在确认业主身份的前提下，可使用短信、微信、电子邮件等形式征求业主意见。

（四）申请审核。申请人持申请书（表）、使用方案、工程预算、表决结果及其他证明材料，向县市住房城乡建设主管部门申请，县市住房城乡建设主管部门自受理之日起5个工作日内进行审核和实地勘查，符合条件的，做出核准决定。

（五）组织实施。申请人根据审核意见，按照工程实际情况和相关要求完善基本建设程序。申请人应当根据工程预算，采取公开招标或邀请招标等公平竞争方式选择有专业资质的施工单位。

（六）资金拨付。申请人持工程验收意见表、验收合格证明、结算审核报告、支付清册、支付公示结果等资料向县市住房城乡建设主管部门申请拨付工程款。符合拨付条件的，县市住房城乡建设主管部门应当在5个工作日内向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金通知。

（七）质量保证金拨付。质量保修期满后，申请人应当将



工程质量保修情况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天。公示期满无异议后，由申请人持公示结果等相关资料，向县市住房城乡建设主管部门申请拨付工程质量保证金。

县市住房城乡建设主管部门可按照本办法结合实际情况，细化、优化使用流程。

**第十三条** 物业保修期满后，房屋共用部位、共用设施设备发生下列严重危及人身、房屋安全情形之一的，可启动住宅专项维修资金应急使用程序：

（一）屋顶、墙体渗漏，排水设施严重堵塞，水泵故障、主管及支管爆裂或者闸阀严重漏水。

（二）线路故障引起停电或者漏电。

（三）楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手扶栏松动、损坏，楼体外立面有脱落危险。

（四）电梯发生危及人身安全故障。

（五）消防设施出现功能障碍，不能运行。

（六）其他危害或者可能危害公共安全、公共利益以及他人合法权益的情形。

**第十四条** 出现第十三条所列情形的，应当按照以下程序办



理：

（一）申请人持使用方案、工程预算和其他应当提供的材料向县市住房城乡建设主管部门提出申请，并向所在乡镇人民政府及村（居）民委员会报备。

（二）县市住房城乡建设主管部门收到申请后，应及时组织相关单位进行现场勘查，并在2个工作日内完成审核。需住房城乡建设、市场监管、消防救援等部门检测鉴定的，应当及时出具检测鉴定意见。经勘查、鉴定需应急维修的，由申请人组织施工单位进行维修。

（三）维修项目竣工验收后，申请人应当将维修情况在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不少于7天。公示期满无异议的，县市住房城乡建设主管部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

未按照规定实施维修、更新和改造的，县市住房城乡建设主管部门或乡镇人民政府及村（居）民委员会可以按照以上规定组织代修，代修费用从相关业主住宅专项维修资金分账户列支。

**第十五条** 住宅专项维修资金使用项目实行工程造价审核、工程招投标、工程监理等第三方监督服务制度，具体办法由县市住房城乡建设主管部门另行制定。





使用住宅专项维修资金涉及维修工程所需的工程造价审核、工程招投标、工程监理等费用，可以作为维修和更新、改造成本，按照国家规定标准从住宅专项维修资金中列支。

**第十六条** 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、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商品住宅、非住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

（五）法律法规规定不得使用住宅专项维修资金的其他情形。

**第十七条** 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可通过组合存款和购买国债方式实现保值增值。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，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。



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。

**第十八条** 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和利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益。

（二）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。

（三）住宅共用设施设备报废后回收的残值。

### 第四章 监督管理

**第十九条** 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过户。房屋买卖双方当事人应当持房屋所有权证、身份证、转让合同等到县市住房城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金分户账更名手续。

房屋所有权转移登记时，原业主未交存首期住宅专项维修资金或业主分户账面资金余额不足首期交存金额30%的，应当由转让当事人协商续交后再办理所有权转让登记。

**第二十条** 房屋灭失的，房屋分户账中结余的住宅专项维修



资金返还业主。

**第二十一条** 各县市住房城乡建设主管部门可以从省级或州级住房城乡建设主管部门公开招投标确定的银行及其所属分支机构中选择专户管理银行，签订专户管理协议，开设住宅专项维修资金专户。

开设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，核算到户；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。

各县市不得在专户管理银行之外开设住宅专项维修资金账户，不得以任何名义将住宅专项维修资金划转到非专户管理银行。

各县市住房城乡建设主管部门应当对签约银行资信状况、工作效率、服务质量等进行年度综合评价，将评价结果作为是否续签专户管理协议的重要依据。

**第二十二条** 专户管理银行应当统一使用州本级住宅专项维修资金信息化管理系统，负责办理住宅专项维修资金账户设立、交存、结息、划转、核算、对账、查询等事项。

**第二十三条** 县市住房城乡建设主管部门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，并通过门户网站等渠道，公布住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存等



相关信息。

**第二十四条** 业主、业主委员会，可以向住宅专项维修资金管理机构查询下列信息：

- （一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存情况。
- （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。

**第二十五条** 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。

县市住房城乡建设主管部门应按年度开展住宅专项维修资金审计工作。

**第二十六条** 申请人不得采用欺骗、诱导等方式取得业主意见，并为业主身份、签字和手印的真实性负责。

申请人、物业服务人、施工单位虚列维修改造工程项目或虚增维修工程量的，由县市住房城乡建设主管部门责令限期改正。逾期不改正的，对申请人、施工单位进行通报，将物业服务人纳入行业信用评价体系进行联合惩戒。

第三方监督服务机构违反本办法弄虚作假的，由县市住房城乡建设主管部门进行通报，并抄送相应主管部门依法处理。

**第二十七条** 违反本办法有关规定的，由县级以上地方人民



政府建设(房地产)主管部门按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定予以处罚,构成犯罪的依法追究刑事责任。

负责住宅专项维修资金管理工作的国家机关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,按照有关规定依法处理;涉嫌犯罪的,依法移交有关机关追究刑事责任。

### 第五章 附 则

**第二十八条** 住宅小区外有两个以上房屋所有权的非住宅的住宅专项维修资金的建立,参照本办法执行。

城市建设被征地农民搬迁新型安置、拆迁安置中实行产权调换的房屋、危(旧、棚)改回迁房住宅专项维修资金的管理可参照本办法执行。

涉及已售公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理、监督的执行国家有关规定。

**第二十九条** 本办法自2025年1月1日起施行。2007年11月1日楚雄州建设局 楚雄州财政局发布实施的《楚雄州住宅专项维修资金管理办法(试行)》(州建发〔2007〕254号)同时废止。