

索引号:	11220000013544541J/2022-04647	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省住宅专项维修资金管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕48号	发布日期:	2022年10月26日

关于印发《吉林省住宅专项维修资金管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕48号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、财政局，长白山管委会住房和城乡建设局、财政局，梅河口市住房和城乡建设局、财政局，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、财政局：

现将《吉林省住宅专项维修资金管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省住宅专项维修资金管理办法

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省财政厅

2022年10月18日

附件

吉林省住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《吉

林省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省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。

本办法所称住宅专项维修资金是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

由两个或两个以上业主区分所有的房屋及住宅小区内独立房屋并独立业主的，业主应按规定交存维修资金。

第三条 维修资金应遵循统一归集、专户存储、专款专用、所有者决策、政府监管的原则。

第四条 省住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门对本省行政区域内维修资金的交存、管理和使用进行指导和监督。

市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门会同同级财政部门对本行政区域内维修资金的交存、管理和使用进行指导和监督。

设区城市的区级人民政府物业行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府按照规定的职责分工，负责维修资金管理的相关工作。

市（州）、县（市）物业行政主管部门的维修资金管理部门（以下简称管理部门），具体负责本行政区域内维修资金的交存、管理和使用的日常工作。

第二章 交存

第五条 符合《住宅专项维修资金管理办法》规定的新建房屋（含商品房、经济适用房、集资建房、棚改回迁房、廉租住房），由业主按照所拥有房屋的建筑面积交存维修资金。首期交存的标准为房屋建筑安装工程每平方米造价的5%—8%。

市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门应当根据本地情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅和非住宅部分维修资金的具体标准，并适时调整。

第六条 公有住房出售时，按照《住宅专项维修资金管理办法》第八条、第九条的规定交存维修资金。维修资金由管理部门统一管理。

第七条 新建房屋首次交存维修资金，由建设单位在办理房屋买卖合同备案时，按照房屋买卖合同约定的建筑面积代交维修资金，待房屋交付时凭维修资金专用票据向业主收取。

建设单位应当在签订房屋买卖合同时向购房人说明，并将该内容约定为合同条款。未售出的房屋维修资金应当自业主交存第一份维修资金之日起两年内或商品房销售 80%时由建设单位一次性交存。

具体由市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门根据本地情况合理确定。

第八条 公有住房房改时，售房单位在办理房屋所有权登记前，按照当地房改或政府部门出具的维修资金交存通知中的标准，交存维修资金。

管理部门应当向交存人出具维修资金专用票据。

第九条 业主申请房屋转让、抵押时，应当向房屋交易管理部门提供已足额交存维修资金的相关凭证。

第十条 业主账面维修资金余额不足规定的首次应交存数额 30%的，管理部门应当通知业主委员会或者居（村）民委员会催告业主续交，并向业主发出续交通知，业主接到通知后应当及时续交。续筹后账面应当不少于规定的首次应交存数额。

本办法施行前，已售出但未建立维修资金的房屋，应当按本办法的交存标准进行补建。

市（州）、县（市）物业行政主管部门应当制定具体补交、续交标准和流程。

第三章 管理监督

第十一条 管理部门应当通过招标方式，择优选择所在地银行作为本行政区域内维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。将资金保值增值、管理高效等指标列入招标条件。

管理部门应当结合银行资信状况、能够提供的资金收益水平、服务效率和质量、资金支取使用监管、为业主提供第三方服务等因素，建立专户管理银行考评退出机制，按年进行考核测评。对于考核测评不合格的专户管理银行，应当解除合同。

第十二条 专户管理银行应按照管理部门要求，建立维修资金信息化管理子系统，并纳入管理部门统一的管理系统之中。管理系统应以物业管理区域为核算单位，按栋建账、核算到户，建立业主分户明细账，对维修资金交存、使用、结存和查询等环节统一管理。建立维修资金查询系统，保证业主随时查询分户账中的资金数额。

第十三条 维修资金应当建立公开和查询制度，接受业主和业主委员会对维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

业主对维修资金查询结果有异议的，可以向管理部门申请重新复核。管理部门应当自收到业主申请之日起5个工作日内，给予书面答复。

管理部门在接受业主、业主委员会查询时，应当书面提供维修资金交存、使用、增值收益和账面余额等情况。

第十四条 管理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，对闲置的维修资金在法律规定的范围内，采用科学管理模式，努力实现维修资金增值保值利益最大化，提高业主的收益率。

在保证维修资金正常使用的前提下，管理部门可以按照国家有关规定将闲置资金用于购买一级市场国债，但不得用于其他投资。

维修资金当年实现的收益要在本年内分配至业主维修资金账户中滚存使用，确保维修资金增值收益据实分配。

第十五条 维修资金自存入专户之日起，按照国家规定的利率计息。

新建房屋业主首期交存的维修资金自存入专户起5年内，按5年期定期利率给业主计息，期间发生使用的部分按国家规定的利率计息；新建房屋5年期满后及公有住房和其它非新建房屋业主交存的维修资金应根据实际按相应定期利率给业主计息，期间发生使用的部分按国家规定的利率计息。

第十六条 业主交存的维修资金及产生的孳息属于业主所有，任何单位和个人不得将维修资金挪作他用。下列资金应当转入业主维修资金账户滚存使用：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用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所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）住宅公用设施设备报废后回收的残值；

（五）其他应计入维修资金的收益。

第十七条 业主大会成立后决定自行管理维修资金的，应在街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下召开业主大会。业主大会应当就下列事项进行表决：

（一）业主大会自行管理维修资金的决议；

（二）维修资金管理制度；

（三）账目管理委托单位和维修资金账目责任人；

（四）维修资金保值增值方案；

（五）维修资金续交方案；

（六）其他与维修资金有关的决议事项。

以上事项应当由物业管理区域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。决定第（五）项规定的事项，应当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。决定其他的事项，应当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。业主大会决议的事项及业主大会表决情况，由业主委员会以书面形式在物业管理区域内显著位置公告，并报送物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案。

第十八条 业主大会决定自行管理维修资金的，经业主大会表决通过后，业主委员会应在物业所在地管理部门通过招标方式选择的维修资金专户管理银行开设维修资金账户，并向所在地管理部门备案。管理部门应依据业主大会申请，将代管的维修资金，划转至该业主委员会设立的维修资金账户。

业主委员会设立的维修资金账户应纳入管理部门资金管理系统，并接受市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门、财政部门以及专户银行的监督。

具体管理办法由市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门负责制定。

第十九条 业主转让物业时，专项维修资金应当随房屋所有权一并转让，业主无权要求返还。

第二十条 因征收、自然灾害等原因致使房屋灭失的，相关业主应当持注销房屋所有权证的证明、本人身份证向管理部门申请办理维修资金账户注销手续后，可以提取账户剩余的维修资金。

第二十一条 管理部门每年应当与专户银行至少核对一次维修资金账目，并将有关情况及时通报业主、公有住房售房单位。

第二十二条 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。

市（州）、县（市）人民政府审计部门每二年应对维修资金专项审计一次，审计结果应予以公开，对违反本办法相关规定的单位和个人，将按照国家有关规定追究责任。

第二十三条 维修资金的财务管理和会计核算应当执行国家和省财政部门的有关规定。

市（州）、县（市）人民政府财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第二十四条 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省级人民政府财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第二十五条 市（州）、县（市）人民政府物业行政主管部门应对本行政区域内维修资金的管理和使用情况，每年进行一次审计，并将审计结果报送当地人民政府审计部门备案。

第四章 使用

第二十六条 维修资金的使用，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。

第二十七条 物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，由全体业主或相关业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊。

第二十八条 房屋自然损坏，使用维修资金按以下原则区分分摊：

（一）单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由单幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊。

（二）单幢房屋涉及一个单元的维修、更新和改造，由单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；涉及两个或者两个以上单元的维修、更新和改造，由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

（三）单幢房屋涉及外墙面的维修、更新和改造，由单幢房屋内各业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

（四）属全体业主共有的物业用房等房屋的维修、更新和改造，物业管理区域内共用设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

业主委员会根据业主大会决定，或者维修、更新和改造涉及范围内相关业主另有约定维修资金使用分摊的，从其决定或者约定。利用房屋从事经营活动的，是否需要增加维修资金分摊比例，由业主规约或者由涉及范围内相关业主约定。

第二十九条 未建立维修资金制度或者已建立维修资金制度，但维修资金账户余额不足的，发生应分摊维修、更新和改造费用时，由涉及范围内共有或者共用关系的业主按照各自拥有物业建筑面积承担。

第三十条 未售出的房屋维修、更新和改造，由建设单位或产权单位按照房屋专有面积的比例分摊相应费用。

第三十一条 申请使用维修资金，可以由业主大会、业主委员会、相关业主或者物业服务人向管理部门提出申请。

第三十二条 申请人向管理部门申请使用维修资金，应提供下列资料：

- （一）申请书；
- （二）维修资金使用方案；
- （三）相关业主同意实施使用方案的书面决议；
- （四）街道办事处、乡镇人民政府出具的关于上述材料真实性的证明。

第三十三条 维修资金使用方案应当包括维修项目基本情况、费用预算、使用维修资金分摊清册、维修资金不足时的工程款补足方案、建设工程施工合同等内容。

维修资金使用方案应当在表决前提前 15 日通知业主，将维修资金使用方案在物业管理区域和维修项目的显著位置公告。

维修资金使用方案应当经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，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。

表决通过后的使用方案和相关业主同意的书面决议应当在物业管理区域和维修项目的显著位置公告 7 天。

第三十四条 使用维修资金涉及维修工程预结算编制与审核、招标代理、工程监理等事项，业主委员会或者相关业主可以委托具有专业资质的中介机构代理。

中介机构代理费用，可以按照国家规定标准在维修资金中列支。

第三十五条 管理部门对申请材料做书面审查。

对符合维修资金使用条件并履行规定手续及程序的，管理部门应当自受理申请之日起 7 个工作日内予以划拨。

不符合维修资金使用条件和规定手续及程序的，应当书面说明原因或者书面要求申请人修正或者补正。

第三十六条 业主大会或业主委员会按照维修资金使用方案，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和竣工验收。

未成立业主大会、业主委员会的，经业主同意后，可由街道办事处、乡镇人民政府按照维修资金使用方案，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和竣工验收。

竣工验收材料应当交管理部门备案。

第三十七条 下列费用不得在维修资金中列支：

（一）依法应当由相关单位承担的供水、排水、供电、燃气、供热、通讯、有线电视等设施的维修、更新和养护费用。

（二）保修期内应由建设单位履行保修义务，原则上不得动用业主的维修资金。经业主大会同意的方可列支。

（三）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务费用中支出的日常维修养护费用。

（四）房屋共用部位、共用设施设备属于人为损坏，应由责任人承担的修复费用。

第三十八条 使用维修资金的相关档案，应由管理部门统一存档备案。

第三十九条 物业保修期满后，发生以下严重危及人身、房屋安全等紧急情况，需要立即使用专项维修资金的，由业主委员会或者居（村）民委员会提出应急使用方案，也可以由相关业主、物业服务人提出应急使用方案经业主委员会或者居（村）民委员会同意，向物业行政主管部门书面提出资金使用申请：

（一）屋顶、外墙体防水损坏造成严重渗漏的；

（二）电梯出现故障危及人身安全的；

（三）楼体外立面有脱落危险的；

（四）共用消防设施设备出现故障，不能正常使用的；

（五）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；

（六）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（七）发生其他严重危及人身、房屋安全紧急情况的。

物业行政主管部门应当自收到应急维修资金使用申请之日起2日内完成审核。维修工程竣工验收后，物业行政主管部门应当将维修资金使用情况在物业管理区域内显著位置进行不少于7日的公告。

保修期内发生应急情况需要维修共用部位、共用设施设备的，由相关责任主体负担维修、更新和改造的费用；保修期满的由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊维修、更新和改造的费用。

第五章 附 则

第四十条 本办法所称物业共用部位和设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位和附属设施设备。一般包括：建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。单幢房屋内相关业主共有的外墙面、屋面、落水管等。单幢房屋涉及一个单元业主共有的门厅、楼梯间、电梯、电梯间、走廊通道、照明、消防设施等。

第四十一条 建制镇维修资金管理可以参照本办法执行。

第四十二条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施。2015 年 5 月 29 日吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅发布的《吉林省物业专项维修资金管理办法》（吉建办〔2015〕16 号）同时废止。