

镇江市人民政府文件

镇政规发〔2018〕6号

镇江市人民政府 关于印发《镇江市市区住宅专项维修资金 管理办法》的通知

各市、区人民政府，镇江新区、高新区管委会，市各委办局，各直属单位：

《镇江市市区住宅专项维修资金管理办法》已经市政府第21次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

镇江市人民政府

2018年12月26日

镇江市市区住宅专项维修资金管理办法

第一条 为了加强住宅专项维修资金的管理,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人的合法权益,根据《江苏省物业管理条例》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》等规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市市区住宅小区内的住宅、非住宅和售后公有住房的住宅专项维修资金(以下简称维修资金)交存、使用、管理和监督,适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设行政主管部门会同市财政部门负责本市行政区域内维修资金管理工作的指导和监督。

市住房和城乡建设行政主管部门具体负责京口区、润州区、镇江高新区管辖区域内的维修资金归集管理。

丹徒区物业管理行政主管部门、镇江新区住房和城乡建设部门具体负责本管辖区域内的维修资金归集管理。京口区、润州区物业管理行政主管部门负责本管辖区域内维修资金管理相关协调工作。

镇人民政府(街道办事处)按照法定职责,协助做好本管辖区域内的维修资金管理监督工作。

第四条 维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、受益人和负担人相一致、政府监督的原则。

第五条 业主、公有住房售房单位、开发建设单位、物业服务单位应当按照规定交存维修资金。

收取维修资金应当开具省级财政部门统一监制的专用票据。

第六条 住宅小区内的住宅、非住宅业主，应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的标准为本市住宅建筑安装工程每平方米造价的百分之五至百分之八。

市住房和城乡建设行政主管部门、财政部门应当根据本市住宅建筑安装工程造价的市场变化情况，适时调整并公布维修资金的交存数额。

第七条 在办理出售公有住房产权变更前，业主、售房单位应当按照下列规定交存首期维修资金：

（一）业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为本市当年房改成本基价的百分之二；

（二）售房单位从售房款中一次性提取交存维修资金，未配备电梯的住宅和配备电梯的住房交存标准分别不低于售房款的百分之二十和百分之三十。

第八条 维修资金首期交存由开发建设单位代交代收。开发建设单位在办理房屋产权首次登记前，按照实测的分户建筑面积将首期维修资金一次性交存至维修资金专户；在办理房屋交付手续时向业主收取维修资金。开发建设单位不得向业主超标准收取

维修资金，也不得收取手续费等额外费用。

业主在本办法施行后仍未交存维修资金的，应当按照所在地同期同类住宅首期交存标准交存。

不动产登记部门不将交存首期维修资金作为办理房屋产权首次登记的前置条件，法律、法规另有规定的除外。

第九条 在已经设立维修资金账户的物业管理区域，业主维修资金分户账资金余额不足首期交存金额百分之三十的，应当及时续交。

业主大会成立前，业主应当按照首次交存标准续交；业主大会成立后，由业主大会决定续交方案。

第十条 物业管理区域可以设立维修资金统筹分账。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、共用或者共有设施设备经营所得收益的百分之七十，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）业主共同决定列入统筹的资金；

（六）其他应当计入的资金。

第十一条 住宅物业交付后，电梯、消防等设施设备的日常维护费用由业主承担；其更新和改造按照相关法律、法规执行，

所需资金由业主承担，政府可以给予补贴。

《江苏省物业管理条例》施行后受让土地的住宅物业配置电梯的，建设单位应当在交付使用前按照规定交存资金，专项用于电梯、消防等设施的更新和改造。该资金归业主所有，纳入物业管理区域维修资金管理。

第十二条 物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会、居（村）民委员会、相关业主为维修资金使用的申请人。

第十三条 维修资金的使用，可以经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主并且占总人数三分之二以上的业主同意，由业主委员会在任期内执行。

维修资金的使用，也可以按照维修涉及利害关系的物业管理区域，以幢或者单元为单位区分所有，经维修利害关系范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主并且占总人数三分之二以上的业主同意。

第十四条 维修资金使用时，由相关业主按照比例分摊。涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支。涉及未售出物业的，建设单位已经交纳维修资金的，在维修资金中分摊；未交纳的，由建设单位承担。

第十五条 一般维修需要使用维修资金管理部门代管的维修资金的，申请人应当向维修资金管理部门提出使用申请，经确认属于维修资金使用范围的，应当提交下列材料：

（一）维修资金使用方案，包括维修方案、工程预算、维修

资金列支范围及分摊方式、工程组织实施方式等内容；

（二）维修费用业主分摊清册；

（三）维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上并且占总人数三分之二以上的业主同意的证明。

第十六条 维修资金管理部门收到维修资金使用申请后，按照下列程序办理：

（一）组织现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围。对属于维修资金使用范围的，保存维修前的图片以及相关资料；

（二）核准维修资金状况并公示，公示时间不少于七个工作日；

（三）进行造价审核；

（四）竣工验收合格后拨付维修资金。

维修资金管理部门应当实行一次性告知制度，对手续齐全且无异议的，应当予以受理并在三个工作日内完成审核，公示时间除外。

第十七条 有下列情形之一的，需要应急维修的，可以应急使用维修资金：

（一）屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；

（二）电梯、消防设施设备故障危及人身安全的；

（三）公共护（围）栏破损严重，危及人身安全的；

（四）二次供水水泵运行中断的，但由专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；

（五）楼顶、楼体单侧外立面有脱落危险的；

（六）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（七）危及房屋使用 and 人身财产安全的其他紧急情形。

应急维修费用从相关业主的维修资金分户账中分摊列支；其中涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支。

第十八条 使用维修资金，一般单项维修费用在八千元以上的，应当经过维修资金管理部门审计并且向业主公开审计结果；应急单项维修费用在五千元以上的，应当经过维修资金管理部门审计并且按照规定向业主公示审计结果。

使用维修资金，单项维修费用在二十万元以上的，应当聘请监理公司实施监理。

鼓励申请人通过招投标等公开竞争方式择优选择维修单位。

第十九条 统筹维修资金主要用于下列情形：

（一）受益人为全体业主的维修项目；

（二）无法界定受益人的维修项目；

（三）物业管理区域内房屋共用部位和共用设施设备无法正常使用的维修项目；

（四）业主维修资金分户账资金不足的应急维修项目。

第二十条 下列费用不得从维修资金中列支：

（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、更新和改造费用；

(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。

第二十一条 物业管理区域应当分别设立总账、业主分户账、统筹分账和电梯、消防等设施设备专项分账。

维修资金管理部门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（单元）为单位设账，按房屋户门号设分户账。

统筹维修资金以物业管理区域为单位设立分账，电梯、消防等设施设备专项维修资金按幢（单元）设立分户账；已售公有住房维修资金按售房单位设账；改制、注销企业已售公有住房维修资金可由原改制、注销企业行政主管部门或者市住房和城乡建设行政主管部门代为设账，按户设分户账。

第二十二条 物业灭失后，业主持注销物业所有权证的证明、业主身份证明等材料，向维修资金管理部门申请提取其账户内的剩余维修资金，并办理注销手续。

售房单位交存的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。

第二十三条 维修资金的财务管理、票据管理和会计核算应

当符合国家有关规定。

财政部门依法监督维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况。审计部门依法监督维修资金的管理和使用。

第二十四条 维修资金管理部门可以向不动产登记机构查询有关不动产权属信息,保障维修资金账户信息与不动产权属信息一致。

第二十五条 维修资金管理部门、业主委员会、物业管理委员会或者公有住房售房单位维修资金管理部门应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目,并通过专户管理银行人工或者自助查询、慧通住建网络发布等方式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。

维修资金管理部门应当提高信息化管理水平,建立维修资金对账电子查询平台。业主有权查询本人的维修资金结存情况。

业主、业主委员会、物业管理委员会或者公有住房售房单位对核对、查询或者公布情况有异议的,可以要求维修资金管理部门、专户管理银行复核。

第二十六条 丹阳市、句容市、扬中市的维修资金管理可以参照本办法执行。

业主大会自行管理的维修资金，可以参照本办法执行。

第二十七条 本办法中有关住宅共用部位、共用设施设备、业主、业主大会、物业、物业管理等术语，《中华人民共和国物权法》《国务院物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《江苏省物业管理条例》已有规定的，从其规定。

本办法所称住宅共用部位、共用设施设备的维修，是指保修期满后的大中修、更新、改造。保修范围、保修年限、大中修范围按国家有关规定执行。

本办法所称物业的建筑面积，是指开发建设单位出具的用于业主进行首次不动产登记的建筑面积或者房产所有权文书中载明的建筑面积。

第二十八条 本办法由市住房和城乡建设行政主管部门、财政部门负责解释。

第二十九条 本办法自2019年3月1日起施行，有效期为五年。2001年6月4日市人民政府颁布的《镇江市市区住宅共用部位共用设施设备维修基金管理暂行办法》（镇政发〔2001〕120号）同时废止。

抄送： 市委各部门，市监委，市人大常委会，市政协办公室，市法院、检察院，军分区，各人民团体。

镇江市人民政府办公室

2018 年 12 月 28 日印发
