海口市人民政府令

第123号

《海口市住宅专项维修资金管理办法》已经2023年5月9日十七届市政府第42次常务会议审议通过，现予发布，自2023年7月6日起施行。

市　长　丁晖

2023年6月6日

（此件主动公开）

海口市住宅专项维修资金管理办法

第一条 为加强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，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《海南经济特区物业管理条例》等法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅(包括非租赁型保障性住房）专项维修资金的交存、使用、管理、监督等活动，适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设主管部门可以委托市住宅专项维修资金管理机构负责住宅专项维修资金交存、使用的日常管理，并进行监督指导。

财政、审计、自然资源和规划、市场监督、消防救援机构、综合行政执法等部门按照各自职责做好本市住宅专项维修资金相关工作。

镇人民政府、街道办事处按照有关规定做好辖区内住宅专项维修资金管理工作。

第四条 新建商品房在办理网签备案时，由建设单位先代为足额交存首期住宅专项维修资金，在房屋交付时凭交存凭证再向购房人收取，但是业主自愿到专户银行交存的除外。

新建商品住宅在办理不动产首次登记时尚未出售的，由建设

单位一次性交存首期住宅专项维修资金。

第五条 业主大会成立前，或者业主大会已成立但未申请自管专项维修资金的，住宅专项维修资金应当由市住房和城乡建设主管部门代管。

市住房和城乡建设主管部门应当综合资金安全、存款利率、资产规模和服务效能等因素，通过招投标方式确定住宅专项维修资金专户管理银行，并与其签订专户管理协议，开立住宅专项维修资金专户，建立管理系统。

第六条 住宅专项维修资金划转业主大会自管的，下列事项应当由专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并有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：

（一）住宅专项维修资金划转的决定；

（二）专户管理银行选择方案；

（三）住宅专项维修资金存储方案；

（四）住宅专项维修资金使用程序；

（五）有关住宅专项维修资金的其他重大事项。

业主大会应当择优选定所在地一家商业银行作为住宅专项维修资金专户管理银行。

第七条 业主大会决定自管住宅专项维修资金的，业主委员会应当通知市住房和城乡建设主管部门，并提供下列材料：

（一）本办法第六条规定的业主大会决定本物业管理区域专

项维修资金自管的相关决议;

（二）业主大会或业主委员会备案文件。

符合自管条件的，市住房和城乡建设主管部门应当在收到通知后二十日内将代管的住宅专项维修资金余额划转至业主大会在专户管理银行中开设的专户，并将有关账目等移交业主委员会。

第八条 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。

住宅专项维修资金由业主大会自管的，鼓励建立业主委员会主任的任期和离任审计制度，对住宅专项维修资金的管理和使用情况进行审计。委托第三方专业机构审计的，费用可以从物业公共收益中列支。

住宅专项维修资金管理和使用的审计结果应当向全体业主公布。

第九条 住宅小区已设立住宅专项维修资金账户的，未交存首期住宅专项维修资金的业主应当持房屋产权证明、业主身份证到专户管理银行，按照本幢楼首期住宅专项维修资金交存标准足额交存。

第十条 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期百分之三十的，应当及时续交。

成立业主大会的，住宅专项维修资金的续交方案由业主大会决定；未成立业主大会的，续交方案由物业服务企业或相关业主

提出，交由全体业主表决并组织实施。

第十一条 业主共同决定共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，按照决定执行；没有业主共同决定或者决定不明确的，按照下列规定分摊费用：

（一）用于物业管理区域全体业主的住宅共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（二）用于单幢或多幢住宅共用部位、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（三）用于单元住宅共用设施设备的，由单元内业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（四）非经营性停车场共用部位的维修、更新和改造，由车位（车库）所有权人按照拥有的建筑面积比例分摊。人防车位（车库）共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造由受益人承担。

业主未交存住宅专项维修资金的，应当由该业主按建筑面积比例分摊费用。涉及尚未出售房屋的，开发建设单位应当按尚未出售房屋建筑面积分摊费用。

第十二条 使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的，按照下列规定确定组织实施主体：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，已选举产生业主委员会的，由业主委员会组织实施或者委托物业服务企业组织实施；未选举产生业主委员会的，由物业服务企业组织实施；

未选聘物业服务企业的，由相关业主一至五名组织实施;

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由物业服务企业组织实施；没有物业服务企业的，由相关业主一至五名组织实施。

发生危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，组织实施主体未及时处理的，可以由镇人民政府或街道办事处代为组织实施。

第十三条 组织实施主体应当根据维修和更新、改造的项目提出住宅专项维修资金使用方案。使用方案应当包括下列内容:

（一）维修和更新、改造的项目;

（二）费用预算、列支范围和业主分摊资金明细;

（三）维修和更新、改造单位选择方式;

（四）更新电梯的，应列明电梯品牌、型号和主要参数;

（五）紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的处置办法等。

第十四条 住宅专项维修资金使用实行工程造价第三方审核监督制度。

需要咨询工程造价的，组织实施主体应当向工程造价咨询企业提供使用方案和预算书等相关资料，工程造价咨询企业如实出具预算审价报告。

工程造价咨询企业由专户管理银行按合同约定提供，也可以由组织实施主体自行委托。

第十五条 维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施主体应当对工程进行验收，签署竣工验收报告，并将竣工验收报告在物业管理区域内显著位置公告七日以上。

组织实施主体应当在竣工验收前三日将验收时间和地点予以公告，业主可以参与竣工验收。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。

第十六条 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）提出使用方案。组织实施主体按照本办法第十三条规定制定使用方案，经预算审价后，在物业管理区域显著位置向相关业主公示，公示期不少于五个工作日。业主对使用有异议的，组织实施主体应当记录并作出答复;

（二）业主表决。由相关业主依法表决通过，表决结果向业主公示，公示期不少于七个工作日;

（三）签订施工合同。施工合同约定的费用不得超过预算审价报告确定的费用。组织实施主体应当及时将施工合同向专项维修资金分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于五个工作日;

（四）申请。组织实施主体持有关材料向市住房和城乡建设主管部门提出使用申请;

（五）审核与预算资金拨付。市住房和城乡建设主管部门收到申请后五个工作日内审核，符合条件的，应向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知，专户管理银行在一个工作日内

完成核对和划转。预算资金可审核后拨付，也可待工程竣工验收后，与结算资金一并拨付。预算资金拨付比例不得高于使用方案确定的总金额的百分之三十;

（六）竣工验收和结算资金拨付。工程竣工后，组织实施主体按照本办法第十五条规定组织竣工验收，并向市住房和城乡建设主管部门申请拨付结算资金；符合拨付条件的，市住房和城乡建设主管部门向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知，专户管理银行应当在收到通知后一个工作日内完成划转。

第十七条 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）提出使用方案。组织实施主体按照本办法第十三条规定制定使用方案。经预算审价后，在物业管理区域显著位置向分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于五个工作日。业主对使用有异议的，组织实施主体应当记录并作出答复;

（二）业主表决。由分摊列支范围内的业主依法表决通过，表决结果向业主公示，公示期不少于七个工作日;

（三）签订施工合同。施工合同约定的费用不得超过预算审价报告确定的费用。组织实施主体应当及时将施工合同向专项维修资金分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于五个工作日;

（四）申请与审核。组织实施主体持有关材料向业主委员会提出申请，业主委员会审核同意后，报市住房和城乡建设主管部门备案;

（五）预算资金拨付。业主委员会报送后，及时通知专户管理银行划转款项，专户管理银行在一个工作日内完成核对和划转。预算资金可备案后拨付，也可待工程竣工验收后，与结算资金一并拨付。预算资金拨付比例不得高于使用方案确定的总金额的百分之三十；

（六）竣工验收和决算资金拨付。工程竣工后，组织实施主体按照本办法第十五条规定组织竣工验收，并向业主委员会申请拨付结算资金，符合拨付条件的，业主委员会向专户银行发出划转专项维修资金通知，专户银行在一个工作日内完成划转。

第十八条 发生《海南经济特区物业管理条例》第六十四条第二款规定的紧急情况，需要立即抢修的，可以不经过业主表决同意，其它程序按照本办法第十六条和第十七条的第一项、第三项、第四项、第五项、第六项规定简化办理，使用方案和施工合同可以不公示，但应当在抢修完成后五日内向分摊列支范围内的业主公示住宅专项维修资金申请、使用情况。

遇到紧急情况的，组织实施主体应当向物业所在地镇人民政府、街道办事处报告，镇人民政府、街道办事处收到报告后应当立即实地查勘现场，并当场出具意见；涉及电梯、消防设施的，还应当由市场监管部门、消防救援机构实地查勘现场，并在收到报告后一个工作日内出具意见。

第十九条 住宅专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造项目费用的住宅专项维修

资金应当支付到施工合同约定的施工单位。

用于支付审价、监理、检测等费用的住宅专项维修资金应当支付到约定的审价、监理等单位或者先行垫付的物业服务企业账户中。

第二十条 用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容，在使用方案中载明。

第二十一条 任何单位和个人不得侵占和挪用住宅专项维修资金。组织实施主体在申请住宅专项维修资金使用过程中，不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量，不得将已拨付的住宅专项维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目。组织实施主体应当对申请资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

依法应当由建设单位、供气、供电、供水等相关单位或按照约定应当由物业服务企业承担维修、更新和改造的，以及人为原因需要修复的，不得从住宅专项维修资金中列支。

第二十二条 建设单位未按照本办法第四条第二款规定一次性交存首期住宅专项维修资金的，由市住房和城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处三万元以下的罚款。

第二十三条 违反本办法的行为，本办法未设定处罚但其他法律、法规、规章已作出处罚规定的，从其规定。

第二十四条 任何单位或者个人违反本办法规定，在住宅专

项维修资金使用中弄虚作假的，市住房和城乡建设主管部门应当将其失信信息推送到公共信用信息系统，依法进行失信惩戒；情节严重的，依法追究相应的法律责任。

第二十五条 有关国家机关及其工作人员违反本办法规定，在住宅专项维修资金管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 办公、商业等非住宅的专项维修资金交存后的使用、管理和监督等活动可以参照本办法执行；其他法律、法规、规章及本办法未详尽规定的，由非住宅业主共同决定。

第二十七条 本办法由海口市住房和城乡建设主管部门负责解释。

第二十八条 本办法自2023年7月6日起施行。

海口市人民政府办公室　　2023年6月6日印发