

三亚市人民政府文件

三府规〔2024〕20号

三亚市人民政府 关于印发《三亚市住宅专项维修资金管理办法》 的通知

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市住宅专项维修资金管理办法》已于2024年10月15日经八届三亚市人民政府第64次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市人民检察院，市城郊法院，市城郊检察院，中央、省、部队驻三亚单位，各人民团体。

三亚市人民政府办公室

2024年10月29日印发

三亚市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障物业管理区域内共用部位、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权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《海南经济特区物业管理条例》等规定，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅专项维修资金的交存、使用、监督和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于物业管理区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称物业管理区域内共用部位，一般包括：建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部位，通道、楼梯、大堂等公共通行部位，避难层、架空层、设备层（间）等结构部位；房屋买卖合同约定属于业主共有的物业；法律、法规规定的其他共用部位等。

本办法所称物业管理区域内共用设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、泳池、路灯、监控、门禁、道闸、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、未抄表到户的供水、供电设施设备；法律、法规规定的其他共用设施设备等。

第四条 住宅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 市住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门负责本市住宅专项维修资金的指导及监督工作，其设立的市住宅专项维修资金管理机构（以下简称管理机构）负责住宅专项维修资金的日常管理工作。

区住房和城乡建设主管部门、居（村）民委员会协助管理机构做好本辖区住宅专项维修资金的相关工作。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照规定交存住宅专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照《住宅专项维修资金管理办法》的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 建设单位、业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期住宅专项维修资金，交存标准按照省住房和城乡建设主管部门公布的标准执行。

第八条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第九条 业主大会成立前，或者业主大会成立后暂未划转住宅专项维修资金的，业主交存的住宅专项维修资金由管理机构代

管。业主大会成立后，应当按照规定划转住宅专项维修资金，并接受市住房和城乡建设主管部门的监督。

开立住宅专项维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按照房屋户门号分级设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。

第十条 业主应在办理房屋交付手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。业主未按照本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十一条 在办理不动产首次登记时尚未出售的物业，由建设单位一次性交存首期住宅专项维修资金，并在出售时向业主收取。不动产登记机构在办理不动产首次登记时，应核验住宅专项维修资金交存情况。

第十二条 房屋所有权转让时，房屋分户账的账户信息随房屋所有权转让而同时变更。房屋所有权人未交存首期住宅专项维修资金的，应当按照本物业管理区域内交存首期住宅专项维修资金的交存标准足额交存住宅专项维修资金。房屋分户账中的资金应当随房屋所有权同时过户。

第十三条 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，应当及时续交。成立业主大会的，续交方案由业主大会决定并实施；未成立业主大会的，续交的具体管理办法由市住房和城乡建设主管部门会同同级财政部门制定。

第三章 使用

第十四条 住宅专项维修资金的使用，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，不得挪作他用。经住宅专项维修资金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与表决人数过半数的业主同意后方可列支。由住宅专项维修资金列支范围内的业主按照各自专有部分面积的比例分摊。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊维修和更新、改造费用的，差额部分由业主本人承担。涉及尚未售出的物业，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出物业的建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

住宅专项维修资金的使用，接受住宅专项维修资金列支范围内的业主监督。

第十五条 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，由列支范围内的相关业主组织实施；

（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；未选聘物业服务企业的，由列支范围内的相关业主组织实施；

发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，上述组织实施主体未及时处理的，可以由区住房和城乡建设主管部门代为组

织实施。

第十六条 组织实施主体应当根据维修和更新、改造的事项提出住宅专项维修资金使用方案，且向住宅专项维修资金列支范围内的业主公示，住宅专项维修资金的列支可以参考海南省发布的相关综合定额和信息价实行审价。使用方案包括维修和更新、改造的事项、费用预算、列支范围等其它相关材料。

第十七条 在组织实施主体确认业主身份的前提下，业主采用书面投票或者市物业管理信息化服务平台投票的方式对使用方案进行表决。业主因客观原因无法书面投票或者使用市物业管理信息化服务平台投票的，可以选用手机短信、微信等形式进行表决。选用手机短信或者微信等形式进行表决的，组织实施主体将投票结果录入三亚市物业管理信息化服务平台。

第十八条 维修和更新、改造事项应当签订施工合同，费用总额、费用支付方式、住宅专项维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在施工合同中约定。

第十九条 提倡公开招标确定维修和更新、改造事项的施工单位，可聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

第二十条 维修和更新、改造事项工程竣工后，组织实施主体应当对工程进行验收，并签署竣工验收单。住宅专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

组织实施主体应当将竣工验收情况及时向住宅专项维修资金列支范围内的业主公告。

第二十一条 组织实施主体聘请的鉴定、设计、审价、监理、施工等单位应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造事项的设计、审价、监理、招标服务等费用，可以计入维修和更新、改造成本。

第二十二条 发生下列危及房屋安全等紧急情况的，可以申请紧急动用住宅专项维修资金：

（一）消防设施设备严重损坏、电梯故障严重影响业主生活或者危及人身安全的；

（二）屋面、外墙损坏造成严重渗漏的；

（三）供水水泵损坏或者水管爆裂等导致供水中断，严重影响业主生活的；

（四）楼体外立面或者楼梯间、公共走廊的瓷砖等装饰层发生脱落或者存在脱落危险，危及人身财产安全的；

（五）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活或者危及财产安全的；

（六）供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（七）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

遇到紧急情况，组织实施主体向区住房和城乡建设主管部门报告，区住房和城乡建设主管部门应当立即实地查勘现场，并出具紧急维修意见。组织实施主体凭此意见等相关材料申请住宅专项维修资金。其他相关部门、居（村）民委员会协助住房和城乡建设主管部门做好实地查勘相关工作。

紧急使用住宅专项维修资金应当以排险抢修、保障物业共用部位、共用设施设备安全及正常使用为目的，组织实施主体不得扩大维修和更新、改造范围。

第二十三条 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物业共用部位、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、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）依法应当由当事人承担的因人为损坏物业共用部位、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物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

（五）法律、法规和规章规定不得从住宅专项维修资金列支的费用。

第二十四条 在保证住宅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住宅专项维修资金用于购买国债。

利用住宅专项维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的住宅专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经本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，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且与表决人数过半数的业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

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。

第二十五条 下列收益应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

- （一）住宅专项维修资金存储利息；
- （二）利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；
- （三）利用物业共用部位、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）物业共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十六条 市住房和城乡建设主管部门采取公开招标的方式，择优选择三家商业银行作为住宅专项维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行）。管理机构结合维修资金的安全、增值收益、服务质量等综合因素建立准入考核退出机制，对专户管理银行进行动态调整。

第二十七条 专户管理银行应当按照住宅专项维修资金委托管理协议约定，协助市住房和城乡建设主管部门、管理机构开展住宅专项维修资金账户设立、交存、使用、结算和对账等工作。

第二十八条 房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

（一）房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主。住宅专项维修资金由管理机构代管的，业主可持本人身份证件、房屋灭失证明等材料，到管理机构办理房屋住宅专项维修资金退款；

（二）售房单位交存的住宅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。

第二十九条 住宅专项维修资金由管理机构代管或者业主委员会自管的，管理机构、业主委员会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，并向业主、公有住房售房单位公布上一年度住宅专项维修资金管理情况，包括：

（一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（二）发生列支的事项、费用和分摊情况；

（三）业主、公有住房售房单位分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关住宅专项维修资金管理和使用的情况。

第三十条 业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。管理机构或者业主委员会应当自收到复核申请之日起十五个工作日内予以答复。

业主、公有住房售房单位可以向专户管理银行、管理机构或者业主委员会查询其分户账中住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

第三十一条 专户管理银行应当每年至少一次向管理机构或者业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

管理机构或者业主委员会对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

第三十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，市住房和城乡建设主管部门应当定期对维修资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并依法接受审计部门的审计监督。住宅专

项维修资金划转业主大会管理后，鼓励业主委员会聘请第三方审计机构对维修资金管理情况进行审计，并向全体业主公开审计结果。

第三十三条 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行财政部门有关规定。

第三十四条 住宅专项维修资金专用票据的申领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十五条 对违反本办法规定的单位和个人，按照有关规定予以处理。

第五章 附则

第三十六条 办公、商业等非住宅可以参照本办法住宅专项维修资金管理要求进行交存、使用、监督管理。

第三十七条 本办法具体应用问题由市住房和城乡建设主管部门负责解释。

第三十八条 本办法自 2024 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 11 月 30 日止。本办法施行后，《三亚市住宅专项维修资金管理办法》（三府〔2015〕96 号）同时废止。