

无锡市人民政府令  
第169号

《无锡市市区住宅专项维修资金管理  
办法》已经2019年6月4日市政府第54次常  
务会议审议通过,现予发布,自2019年10  
月15日起施行。

市长 黄秋  
2019年9月11日

## 第一章 总 则

**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者的合法权益,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《无锡市物业管理条例》等法律、法规及有关规定的,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市市区住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督,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维修、更新和改造的资金。

**第四条** 本办法所称住宅共用部位,是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同,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。

本办法所称共用设施设备,是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同,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。

**第五条** 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。

**第六条** 市住房和城乡建设部门负责全市住宅专项维修资金的监督管理;其所属的维修资金管理机构负责市区住宅专项维修资金的指导、监督和管理,以及梁溪区、滨湖区、新吴区住宅专项维修资金的交存管理。

锡山区、惠山区住房和城乡建设部门负责辖区内住宅专项维修资金的交存、使用审核和监督管理。

梁溪区、滨湖区、新吴区住房和城乡建设部门负责辖区内住宅专项维修资金使用审核和监督管理。

财政、审计、市场监管等部门应当按照各自职责做好住宅专项维修资金管理的相关工作。

街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会协助做好辖区内住宅专项维修资金使用工作。

## 第二章 交存管理

**第七条** 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、共用设施设备以及居民依法自建自用的房屋除外。

(二)同一个物业管理区域内,与住宅存在共用部位、共用设施设备的专有部分非住宅。

(三)依法应当交存住宅专项维修资金的其他物业。

前款所列物业属于已售公有住房的,售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

**第八条** 首期住宅专项维修资金按照下列标准交存:

(一)住宅按照专有部分建筑面积每平方米50元交存;设有电梯的住宅按照专有部分建筑面积每平方米90元交存;其中住宅小区内单一产权的独立式住宅,按照专有部分建筑面积每平方米30元交存。

(二)非住宅按照专有部分建筑面积每平方米50元交存;设有电梯并能够直接使用的非住宅按照专有部分建筑面积每平方米90元交存;其中住宅小区内单一产权的独立式非住宅,按照专有部分建筑面积每平方米30元交存。

(三)取得所有权的车库(位),按照建筑(使用)面积每平方米50元交存;设有电梯并能够直接使用的车库(位),按照建筑(使用)面积每平方米90元交存;不能确定建筑(使用)面积的,按照每个车库(位)1000元交存。

住宅专项维修资金交存标准应当根据本市实际情况适时调整。

**第九条** 建设单位应当在办理房屋所有权首次登记之前,将首期住宅专项维修资金一次性交存至住宅专项维修资金专户,并在物业交付使用或者办理房屋所有权转移登记时,按照同一标准向业主收取。本条规定的办理房屋所有权首次登记之前,包括办理项目交付使用竣工验收环节。住房和城乡建设部门应当对交存情况进行查验。

公有住房售房单位在出售公有住房时,应当从售房款中一次性提取首期住宅专项维修资金,交存至住宅专项维修资金专户。

**第十条** 建设单位应当在房屋买卖合同中载明住宅专项维修资金的交存标准,并在房

屋交付使用时向业主提供住宅专项维修资金交存凭证。

**第十一条** 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

公有住房住宅专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第十二条** 业主住宅专项维修资金分户账资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交;续交方式、金额等具体事项由该物业管理区域内的全体业主决定。

## 第三章 资金管理

**第十三条** 住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。业主大会成立后,可以自行管理住宅专项维修资金。

维修资金管理机构应当委托所在地商业银行,作为住宅专项维修资金的专户管理银行,并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

**第十四条** 业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的,应当向维修资金管理机构提出申请,并提交下列资料:

(一)申请表。

(二)经小区专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主,且占总户数2/3以上的业主表决同意,形成的住宅专项维修资金自行管理决议。自行管理决议包括:住宅专项维修资金管理制、账目管理单位和责任人、保值增值以及续交方案等有关事项。

(三)业主产权证号码、身份证号码、联系方式以及表决意见等。

(四)经小区所在地一家商业银行专户管理住宅专项维修资金的书面委托书和专户管理银行开立住宅专项维修资金专户证明。

(五)需要提交的其他材料。

物业管理区域内涉及已售公有住房的,其住宅专项维修资金由维修资金管理机构负责管理。

**第十五条** 维修资金管理机构应当对业主大会申请材料进行审查,符合要求的,经住房城乡建设部门同意后,在30日内将业主交存的住宅专项维修资金账面余额,划转至业主大会开立的住宅专项维修资金专户,并将有关账目等资料移交业主委员会;不符合要求的,应当书面说明原因。

业主大会开立的住宅专项维修资金专户应当纳入维修资金管理系统,接受维修资金管理机构监督。

**第十六条** 住宅专项维修资金应当以物业管理区域为单位设立总账,按照房屋户门号设分户账;未划定物业管理区域的,以幢(单元)为单位设立总账,按照房屋户门号设分户账。公有住房住宅专项维修资金按照售房单位或者管理单位设立总账,按照房屋户门号设分户账。

**第十七条** 维修资金管理机构应当在确保住宅专项维修资金运营安全以及正常使用的前提下,制定合理的保值增值方案。

**第十八条** 住宅专项维修资金转存定期存款或者购买国债的,业主大会可以授权业主委员会按照规定向维修资金管理机构提出申请,并提交下列资料:

(一)申请表。

(二)经小区专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主表决同意,形成的住宅专项维修资金转存或者购买国债的决议,以及资金转存或者购买国债期限内,可用住宅专项维修资金不足使用时的处理方案。

(三)业主产权证号码、身份证号码、联系方式以及表决意见等。

(四)需要提供的其他材料。

维修资金管理机构应当自收到申请之日起5个工作日内予以办理。

利用住宅专项维修资金购买国债的,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。

**第十九条** 住宅专项维修资金自交存之日起应当按照有关规定结息。

住宅专项维修资金划转业主大会管理的,由专户管理银行定期结算分户利息。

**第二十条** 住宅专项维修资金可以设立统筹分账。统筹账户以物业管理区域为单位设立;已售公有住房按照售房单位或者管理单位为单位设立。

**第二十一条** 统筹住宅专项维修资金主要用于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,以及受益人为全体业主或者无法界定受益人时的维修。

统筹住宅专项维修资金由下列资金构成:

(一)住宅专项维修资金增值收益除去业主房屋分户账滚存资金(利息)和必要管理费用后剩余的资金。

(二)业主共用部位、共用设施设备经营所

得收益的70%,业主大会或者物业服务合同另有约定的,从其约定。

(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收益提取的资金。

(五)业主大会决定的其他计入资金。

**第二十二条** 公有住房住宅专项维修资金分户账滚存资金(利息)的70%划入其住宅专项维修资金统筹分账,由公有住房售房单位或者管理单位在其管房范围内统筹使用;分户账滚存资金(利息)剩余部分划入公有住房售房单位或者管理单位设立的银行资金账户,用于日常维修保养;无法划入的,转入公有住房住宅专项维修资金统筹分账。

**第二十三条** 房屋所有权转让时,住宅专项维修资金余额随房屋所有权同时转移。

公有住房售房单位或者管理单位根据规定办理物业管理移交手续时,公有住房维修资金同时转移。

**第二十四条** 房屋灭失的,按照下列规定返还住宅专项维修资金:

(一)业主应当持权利注销证明或者房屋征收管理部门出具的房屋灭失证明、本人身份证,至维修资金管理机构办理资金账户注销手续,住宅专项维修资金余额退还业主;业主大会自行管理的,经维修资金管理机构确认后,由业主委员会至维修资金专户管理银行办理注销手续,住宅专项维修资金余额退还业主。

(二)公有住房售房单位或者管理单位应当持权利注销证明、单位证明,至维修资金管理机构办理资金账户注销手续,并将住宅专项维修资金的余额转为单位住房基金;公有住房售房单位或者管理单位不存在的,按照公有住房售房单位或者管理单位财务隶属关系,收缴同级国库。

## 第四章 使用管理

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 住宅共用部位的维修、更新和改造范围包括:

(一)屋面防水层破损,顶层房间渗漏。

(二)房屋外墙出现雨水渗漏,引起外墙内表面浸湿。

(三)房屋外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓。

(四)建筑保温层出现破损或者脱落,或者建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变。

(五)外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染。

(六)公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、围护墙、院门等出现破损。

(七)公共区域门窗破损。

(八)公共门厅内部墙面、地面等出现破损。

(九)住宅共用部位需要维修、更新和改造的其他情形。

**第二十七条** 共用设施设备的维修、更新和改造范围包括:

(一)电梯及主要部件的维修或者更换。

(二)防雷设施不能满足安全要求。

(三)监控安防设施、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重。

(四)楼内排水(排污)设备出现故障,排水管道破损、锈蚀严重,排污泵锈蚀或者其他设备损坏。

(五)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、物业管理用房和共用设施设备使用的房屋损坏。

(六)共用设施设备需要维修、更新和改造的其他情形。

**第二十八条** 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用,按照下列规定分摊:

(一)全体业主共有的共用部位、共用设施设备,由全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

(二)单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备,由该幢房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

(三)一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备,由单元内的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担;单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备,由该侧房屋的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

涉及公有住房的,由公有住房售房单位或者管理单位按照相关专有部分建筑面积的比例分摊。

**第二十九条** 住宅专项维修资金不足时,需要分摊维修费用的,由维修涉及范围内相关业

主按照各自专有部分建筑面积的比例分摊;涉及公有住房的,由公有住房售房单位或者管理单位按照相关专有部分建筑面积的比例分摊。

**第三十条** 住宅专项维修资金的使用,由业主委员会、物业管理委员会或者物业服务企业提出申请。公有住房住宅专项维修资金的使用,由公有住房售房单位或者管理单位提出申请。

有以下情形之一的,由相关业主或者社区居(村)民委员会提出使用申请:

(一)本条第一款所述申请人不存在的。

(二)经区住房城乡建设部门告知后,本条第一款所述申请人仍不履行职责的。

**第三十一条** 申请使用住宅专项维修资金的,一般按照下列程序办理:

(一)申请人根据维修、更新和改造项目制定使用方案、工程预算、分摊方案等材料。

(二)经列支范围内专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主表决同意的。

(三)申请人将使用方案、工程预算、分摊方案等材料进行公示,公示时间不少于7日。

(四)公示期满,申请人持上述相关材料向区住房城乡建设部门提出申请。

(五)区住房城乡建设部门收到申请之日起15日内组织现场踏勘,符合条件的,出具同意使用住宅专项维修资金意见;不符合使用条件的,应当书面说明原因。

(六)申请人按照审核同意后的方案组织实施。

(七)项目实施完成并经验收合格后,申请人将竣工验收单、审价报告(审价建议)、住宅专项维修资金使用分摊表等材料进行公示,公示时间不少于7日。

(八)公示期满,申请人持前一项所述相关材料向区住房城乡建设部门申请结算。

(九)区住房城乡建设部门审核,符合条件的,出具住宅专项维修资金支付通知;不符合条件的,应当书面说明原因。

(十)维修资金管理机构根据住宅专项维修资金支付通知划拨资金;业主大会自行管理住宅专项维修资金的,维修资金管理机构根据住宅专项维修资金支付通知确认使用金额后,由业主委员会至专户管理银行办理资金划拨手续。其中,涉及公有住房的,从公有住房住宅专项维修资金的账户中予以列支。

**第三十二条** 计入业主分户账的住宅专项维修资金利息,经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主同意,可以授权业主委员会在规定的额度内使用。

**第三十三条** 划入售房单位住宅专项维修资金统筹分账的资金,可以由公有住房售房单位或者管理单位按照制定的方案组织实施后,向区住房城乡建设部门申请列支;有本办法第三十条第二款情形的,由相关业主或者社区居(村)民委员会提出申请,经区住房城乡建设部门核准后使用。

**第三十四条** 发生下列危及房屋安全情形之一,需要立即对住宅共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造,相关业主不能形成法定多数意见的,可以由业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、社区居(村)民委员会或者相关专业单位确认,报区住房城乡建设部门核准后使用;情况特殊的,也可由区住房城乡建设部门直接核准后使用:

(一)屋面防水损坏造成渗漏。

(二)电梯故障危及人身安全。

(三)公共护(围)栏破损严重,危及人身安全。

(四)楼体单侧外立面有脱落危险。

(五)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。

(六)危及房屋安全的其他情形。

**第三十五条** 申请人应当委托具有法定资质的工程造价咨询机构对项目进行审价,并由工程造价咨询机构出具审价报告或者提出审价建议。

住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造工程的检测、鉴定、监理、咨询、审价等费用应当列入工程成本。

**第三十六条** 市住房和城乡建设部门应当建立健全质量监督、招标投标、预决算和审计制度,加强监管。

市住房和城乡建设部门应当建立应急维修施工预决算、房屋鉴定、设施设备检测评估、招标、监理、审计以及房屋修缮、建筑防水等专业队伍备选目录,并向社会公开联系方式,供维修选用。建立并管理审价企业备选目录库,供申请人选用。

**第三十七条** 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、共用设施设备的维修、更新和改造费用。

(二)依法应当由供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关专业经营单位承担的维修、养护费用。

(三)因人为损坏以及其他原因应当由当事人承担的修复费用。

(四)根据物业服务合同约定应当由物业服务企业承担的维修、养护费用。

(五)新增、新建配套设施、设备所需的费用。

(六)依法不得列支的其他费用。

## 第五章 更新改造资金

**第三十八条** 建设单位按照规定交存的专项用于电梯、消防等设施设备更新和改造的资金(以下简称更新改造资金),归全体业主所有,纳入住宅专项维修资金管理。

**第三十九条** 更新改造资金按照下列标准交存:

(一)地面之上总楼层在11层以下(含11层)的住宅按照建筑面积每平方米18元交存。

(二)地面之上总楼层在12层以上(含12层)的住宅按照建筑面积每平方米22元交存。

同一个物业管理区域内,与住宅存在共用部位、共用设施设备且配置电梯的非住宅房屋,按照前款标准执行。

配置电梯的单一产权独立式住宅不交存更新改造资金。

**第四十条** 更新改造资金按照幢(单元)设立专项分账。

**第四十一条** 申请使用更新改造资金的,应当按照规定进行检测或者评估。

## 第六章 监督管理

**第四十二条** 未按照规定交存住宅专项维修资金的,维修资金管理机构应当追缴本金及利息。利息应当从办理房屋所有权首次登记之日起计息,并按照同期利率结算。

建立住宅专项维修资金统一管理制度前,建设单位或者物业管理单位已代为收取的住宅专项维修资金,应当及时进行清理,统一交至维修资金管理机构。建设单位或者物业管理单位已将住宅专项维修资金用于住宅维修、更新、改造的,应当提供相关证明材料。

**第四十三条** 业主、业主委员会和公有住房售房单位或者管理单位,可以向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。

维修资金管理机构应当接受业主、业主委员会和公有住房售房单位或者管理单位的查询。

业主、业主委员会和公有住房售房单位或者管理单位对查询的情况有异议的,可以要求复核。

**第四十四条** 维修资金管理机构应当每年至少公布一次住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存金额等相关信息。

**第四十五条** 禁止利用住宅专项维修资金买卖股票、从事国债回购、委托理财业务、质押、抵押等担保行为。

**第四十六条** 住宅专项维修资金的管理和使用,应当依法接受财政、审计部门的监督、审计。

住宅专项维修资金的财务管理和会计核算以及专用票据的购领、使用、保存、核销管理,应当按照财政部门有关规定执行。

**第四十七条** 提供虚假材料骗取、套取住宅专项维修资金的,应当按照规定纳入全市信用信息管理系统。

**第四十八条** 违反本办法规定的,由有关行政主管部门按照相关法律、法规、规章的有关规定予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第四十九条** 有关部门、单位及其工作人员在住宅专项维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿的,由上级行政主管部门依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第五十条** 本办法规定以外的其他非住宅物业可以交存维修资金,其维修资金的管理参照本办法有关规定执行。

**第五十一条** 江阴市、宜兴市参照本办法执行。

**第五十二条** 本办法自2019年10月15日起施行。2010年7月1日施行的《无锡市住宅专项维修资金管理办法》(市人民政府令第114号)同时废止。

# 出重拳 扫黑恶 保平安

