

2023年住宅维修资金专项报告(精选5篇)

报告，汉语词语，公文的一种格式，是指对上级有所陈请或汇报时所作的口头或书面的陈述。报告的格式和要求是什么样的呢？下面我给大家整理了一些优秀的报告范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

住宅维修资金专项报告篇一

专项维修资金，是指物业保修期满后用于物业共用部位、共用设施设备发生损坏时，进行中修、大修、翻新和更新改造等所需储存的资金，专项维修资金又称物业的养老金。

-收集整理入门资料

物业管理维修基金由物业建设单位按物业总投资的百分之二，在向业主委员会移交物业管理权时，一次性划拨给业主委员会，其所有权属全体业主共同所有。”

www.-找入门资料就到

住宅维修资金专项报告篇二

《住宅专项维修资金管理办法》已经20xx年10月30日建设部第142次常务会议讨论通过，经财政部联合签署，现予发布，自20xx年2月1日起施行。下文是住宅专项维修资金管理办法，欢迎阅读！

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《物权法》、《物业管理条例》

等法律、行政法规，制定本办法。

第二条商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，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，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，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，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

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。

第五条国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章交 存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的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，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整。

第八条出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

(一)业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

(二)售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九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。

第十条业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的

住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内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。

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，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

第十一条业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府财政部门或者建设(房地产)主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房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公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

第十二条商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十四条专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当出具由财政部或者省、自治区、直辖市人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十五条业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

(一)业主大会应当委托所在地一家商业银行作为本物业管理区域内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。

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，按房屋户门号设分户账。

(二)业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门;涉及已售公有住房的，应当通知负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门。

(三)直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到通知之日起30日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内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账户，并将有关账目等移交业主委员会。

第十六条住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门的监督。

第十七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。

未成立业主大会的，续交的具体管理办法由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门制定。

第三章使用

第十八条住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十九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。

第二十条住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

(一)商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(二)售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(三)售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

第二十一条住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，

涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二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：

(三)物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

(六)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十三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：

(二)业主大会依法通过使用方案；

(三)物业服务企业组织实施使用方案；

(七)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

(二)住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十三条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第二十五条下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

(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。

第二十六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，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

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。

第二十七条下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：

(一)住宅专项维修资金的存储利息；

(二)利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；

(四)住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第二十八条房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅

专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十九条房屋灭失的，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；

(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。

第三十条直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会，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下列情况：

(一)住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

(二)发生列支的项目、费用和分摊情况；

(四)其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

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。

第三十一条专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设(房地产)主管部门，负责管理公有住房

住宅专项维修资金的部门及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。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条 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。

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有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条 住宅专项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、自治区、直辖市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。

第五章 法律责任

第三十五条 公有住房售房单位有下列行为之一的，由县级以上地方人民政府财政部门会同同级建设(房地产)主管部门责令限期改正：

(一) 未按本办法第八条、第十二条第三款规定交存住宅专项维修资金的；

(二) 违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的；

(三) 未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条 开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交

付买受人的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

第三十七条违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，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。

直辖市、市、县人民政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级人民政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，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。

第三十八条直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级人民政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，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；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

直辖市、市、县人民政府财政部门违反本办法第二十六条规

定的，由上一级人民政府财政部门责令限期改正，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；造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

业主大会违反本办法第二十六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门责令改正。

第三十九条对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第四十条县级以上人民政府建设(房地产)主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章附 则

第四十一条省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十二条本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立住宅专项维修资金的，应当补建。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门依据本办法制定。

第四十三条本办法由国务院建设主管部门、财政部门共同解释。

第四十四条本办法自20xx年2月1日起施行，1998年12月16日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213号)同时废止。

各地级以上市建设局、房管局(国土房管局)、财政局，各

县(市)建设局、房管局(国土房管局)、财政局：

建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》(中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部令第165号，以下简称《办法》)于20xx年2月1日起施行，为做好我省住宅专项维修资金的交存、使用和监管等各项工作，提出如下贯彻《办法》的意见：

一、各市、县房地产主管部门应抓紧建立住宅专项维修资金专户

(一)各市、县房地产主管部门应委托当地商业银行作为商品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。本地区所有商品住宅项目的专项维修资金应交存至各市、县房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。

(二)住宅专项维修资金专户按照物业管理区域为单位设账，并按房屋户门号设分户账。未划定物业管理区域的，可以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

(三)各市、县房地产主管部门要根据《办法》的相关规定和专户管理银行签订监管协议，约定住宅专项维修资金存储、查阅、支出、增值的管理要求，保障住宅专项维修资金的安全运行。

(四)各市、县房地产主管部门应当在20xx年6月30日前按照《办法》的规定开设商品住宅专项维修资金专户。已经开设住宅专项维修资金专户的市、县，应当按照《办法》规定规范管理。

二、明确首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)交存主体，做好资金交存工作

(一)对于1998年10月1日(《广东省物业管理条例》施行之日)至20xx年8月31日(国务院《物业管理条例》施行前一日)期间取得商品房预售许可证的商品住宅项目,按照省人大《对省建设厅关于请求明确广东省物业管理条例对物业管理维修基金缴存有关规定的请示的答复》(粤常法函[20xx]第109号)意见执行,即物业管理维修基金由物业建设单位交存。建设单位尚未交存的,应当将物业管理维修基金补存入当地房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。

(二)对于20xx年9月1日(国务院《物业管理条例》施行之日)起取得商品房预售许可证的商品住宅项目,业主应当在商品住宅交付使用或者办理产权证前,将首期住宅专项维修资金存入当地房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。尚未缴存首期住宅维修资金的商品住宅项目,业主委员会应当组织业主将首期住宅专项维修资金补存入当地房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。开发建设单位或者物业服务企业已经代收的,应当及时将首期住宅专项维修资金转存入当地房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。开发建设单位在商品住宅交付使用时,应当配合做好首期住宅专项维修资金交存工作。

三、公布首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)交存标准

各市、县房地产主管部门可根据国家和省各个时期规定的交存标准,结合当地实际情况,遵循方便、简化、公平、合理的原则,区分不同类型商品住宅物业,制定每平方米建筑面积首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)的标准,并向社会公布。

四、做好首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)的交存和补交工作

各市、县房地产主管部门应当对本辖区内的商品住宅项目进

行全面清理，指导尚未交存首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)的业主、物业建设单位、代管资金的物业服务企业，按照标准将首期住宅专项维修资金(物业管理维修基金)存入当地房地产主管部门开设的住宅专项维修资金专户。

五、做好住宅专项维修资金的监管工作

(一)各市、县房地产主管部门要做好资金的监管工作，严格按照《办法》规定的程序和用途使用资金，保证住宅专项维修资金的运行安全。

(二)专户管理银行应当每年至少一次向业主委员会和当地房地产主管部门发送住宅专项维修资金对账单，核对住宅专项维修资金帐目，公布住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额，发生列支的项目、费用和分摊情况，业主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等情况，并接受广大业主和当地房地产主管部门的监督。

六、做好已出售公有住房的住宅专项维修资金的管理工作

(一)已出售公有住房的住房住宅专项维修资金，由物业所在地市、县房地产主管部门负责管理。各市、县房地产主管部门应当同时在专户管理银行开立公有住房住宅专项维修资金专户。开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账;其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

(二)20xx年2月1日起向个人出售公有住宅项目，业主和售房单位要按照《办法》的规定交存住宅专项维修资金，存入公有住房住宅专项维修资金专户。

(三)20xx年2月1日前已售公房住宅专项维修资金的补建具体办法另行研究制定。

七、各市、县房地产主管部门，可以按照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》和我省贯彻意见要求，结合当地实际情况，会同财政等部门制定本地区住宅专项维修资金的管理细则。

广东省建设厅

广东省财政厅

二〇〇八年五月七日

住宅维修资金专项报告篇三

专项维修资金，是国家或有关部门或上级部门下拨的给某个维修项目，具有专门指定用途或特殊用途的资金。这种资金都会要求进行单独核算，专款专用，不能挪作他用。

一般来说专项维修资金是指财政部门或上级单位拨给某单位，用于完成专项维修，并需要单独报帐结算的资金。也就是说，专项资金有三个特点：一是来源于财政或上级单位；二是用于特定事项；三是需要单独核算。建立专项维修资金使用管理责任制，努力提高其使用效率；在资金的使用上，要坚持专款专用，量入为出的原则，使专用资金按规定的用途使用并达到预期目的。

经常提到的专项维修资金，一般泛指针对商品住房或者已售共有住房的住宅专项维修资金，具体在住房与城乡建设部所发布的165号令中有明确定义，如165号令第二条有定义：

第二条：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的维修和更新、改造的资金。

第四条住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、政

府监督的原则。

第五条国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

住宅维修资金专项报告篇四

西安市住宅专项维修资金管理办法全文：

第一章总则

第一条为了加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律法规的规定，结合本市实际，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、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(以下简称维修资金)，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称住宅共用部位包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条市物业行政管理部门是本市维修资金的行政主管部门。其下设的市维修资金管理机构具体负责本市新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区行政区域内维修资金的日常管理工作。

阎良区、临潼区、长安区及市辖县物业行政管理部门负责本辖区内维修资金的交存、使用和管理工作。

第五条维修资金的管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第二章交存

第六条一个物业管理区域内有两个以上产权人的住宅物业、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的业主以及出售公有住房的单位，应当交存维修资金。

第七条住宅的业主、非住宅的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数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。物业行政管理部门应当根据相关规定合理确定、公布首期维修资金的交存数额，并适时调整。

出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

(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当地房改成本价的2%。

(二) 售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取维修资金。

第八条业主交存的维修资金属于业主所有。

第九条物业行政管理部门应当与所在地商业银行签订委托合

同，设立维修资金专户，委托其办理维修资金的交存、划转、计息、结算等手续。

第十条业主在办理房屋入住手续前，应当将首期维修资金交存至维修资金专户。未按照本办法规定交存的，建设单位不得交付房屋。

第十一条建设单位和业主在办理房屋权属转移登记时，应当向房屋权属登记机关提交首期维修资金交存票据。

第十二条维修资金自存入专户之日起按照国家有关规定计息。

第十三条维修资金实行由业主大会自主管理或者物业行政管理部门代为管理的方式。鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主大会自主管理。

维修资金由业主大会管理的，应当召开业主大会，经该物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意后，由业主大会授权业主委员会负责维修资金的日常管理。

未成立业主大会或者业主大会决定委托物业行政管理部门代为管理的，其维修资金由物业行政管理部门代为统一管理。

第十四条业主大会自主管理维修资金的，应当在物业行政管理部门委托的商业银行中选择一家开立维修资金专户，维修资金代管部门应当按照有关规定将该物业管理区域内业主交存的维修资金账面余额划转至业主大会开立的维修资金账户，并将有关账目等移交业主委员会。

业主大会选择物业管理部门委托的商业银行以外的其他商业银行开立维修资金专户的，开户银行应当与物业行政管理部门签订监督协议。

第十五条业主分户账面维修资金余额不足首期维修资金交存数额的30%时，业主应当续交维修资金。

成立业主大会的，续交的具体方案由业主委员会根据实际情况拟定，提交业主大会讨论通过后组织实施。

未成立业主大会的，续交的方案由物业行政管理部门会同同级财政部门制定，但是续交后的维修资金数额不得少于首期维修资金。

第十六条本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立维修资金的物业管理区域应当补建维修资金。

维修资金具体补建方案由业主大会讨论决定；未成立业主大会的，按照本办法规定补建。

第十七条房屋所有权转让时，该房屋分户账中的维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持房屋权属证书、身份证及其他相关手续到专户银行办理分户账更名手续。

第十八条房屋灭失的，房屋所有权人或者售房单位应当持本人身份证、房屋灭失注销证明、维修资金交存凭证到专户银行提取分户账中维修资金的余额，办理分户账注销手续。

第十九条本办法实施前，开发建设单位或者物业服务企业已代收的维修资金，应当按照有关规定将代收的维修资金划转至物业行政管理部门设立的维修资金专户。

第三章 使用

第二十条维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第二十一条维修资金的使用，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。

第二十二条住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：

(三)用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的维修资金中列支。

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出商品住宅、非住宅的，建设单位应当按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十三条维修资金划转业主大会管理前，使用时按照以下程序办理：

(三)物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

(四)物业服务企业或者相关业主持有关材料，向物业行政管理部门申请列支；

(五)物业行政管理部门审核同意后，5日内按规定程序划转维修资金。

第二十四条维修资金划转业主大会管理后，使用时按照以下程序办理：

(一)物业服务企业提出使用方案；

(二)业主大会依法讨论通过使用方案；

(三)物业服务企业或业主委员会组织实施使用方案；

(五) 业主委员会到专户银行办理维修资金使用手续;

(六) 专户银行按规定程序划转维修资金。

第二十五条物业管理区域应当按照首期维修资金总额的5%设立应急备用金，用于紧急情况下的维修、更新和改造。使用后由相关业主分摊，并补充至原有额度。

第二十六条房屋共用部位、共用设施设备发生突发性损坏，不及时维修将危及房屋安全或者严重影响业主使用的，按照下列程序使用应急备用金：

(二) 维修资金由业主大会自主管理的，由业主委员会决定应急备用金的使用，并将应急使用方案报物业行政管理部门备案。

第二十七条使用维修资金的维修和更新、改造项目应当签订施工合同，提倡公开招标确定施工单位。

业主委员会或者相关业主，可以委托专业机构对维修和更新、改造工程实施监理以及对工程造价进行审核，相关费用计入维修和更新、改造成本。

第四章 监督管理

第二十八条维修资金由业主大会自主管理的，应当接受所在地物业行政管理部门对其账户和资金使用情况的监督。

第二十九条专户银行应当每月向物业行政管理部门、业主委员会核对并发送维修资金银行存款对账单。

专户银行应当每年至少一次与物业行政管理部门、业主委员会核对维修资金账目，并向物业行政管理部门、业主委员会、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) 其他有关维修资金的情况。

第三十条专户银行应建立维修资金查询制度，接受物业行政管理部门、业主委员会及业主对其账目的查询。

物业行政管理部门、业主委员会及业主对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户银行进行复核。

第三十一条专户银行应当向业主出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用凭证。

维修资金专用凭证的购领、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。

第三十二条维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。财政部门应加强对维修资金财务管理和会计核算情况的监督。

第五章 法律责任

第三十三条开发建设单位或者物业服务企业未按规定将代收的维修资金转入维修资金专户的，由物业行政管理部门责令限期转入专户，对拒不转入专户的，处维修资金总额1%以上5%以下的罚款。

第三十四条业主未按规定或者业主大会决议续交、补建维修资金的，业主委员会或者利害关系人可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十五条违反本办法规定的其他行为，按照有关法律法规的规定予以处理。

第三十六条当事人对行政处罚决定不服的，可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

第三十七条国家机关工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章附则

第三十八条出售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督按照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》及《陕西省物业管理条例》的有关规定执行。

存量公有住房(房改房)维修资金的交存、使用和管理由公有住房售房资金的管理部门参照本办法执行。

第三十九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。

第四十条本办法自12月23日起施行。

住宅维修资金专项报告篇五

第一条

为了加强对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《物权法》、《物业管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条

商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条

本办法所称住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，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，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，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，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

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

国务院建设主管部门会同国务院财政部门负责全国住宅专项维修资金的指导和监督工作。

县级以上地方政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内住宅专项维修资金的指导和监督工作。

第二章 交存

第六条

下列物业的业主应当按照本办法的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，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

第七条

商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。

直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整。

第八条

出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

(一)业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

(二)售房单位按照多层住宅不低于售房款的20%、高层住宅不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取住宅专项维修资金。

第九条

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。

第十条

业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门代管。

直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内住宅专项维修资金的专户管理银行，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，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

第十一条

业主大会成立前，已售公有住房住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县政府财政部门或者建设(房地产)主管部门负责管理。

负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当委托所在地一家商业银行，作为本行政区域内公有住房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公有住房住宅专项维修资金专户。

开立公有住房住宅专项维修资金专户，应当按照售房单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户帐。

第十二条

商品住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入公有住房住宅专项维修资金专户。

公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内，将提取的住宅专项维修资金存入公有住房住宅专项维修资金专户。

第十三条

未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十四条

专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当出具由财政部或者省、自治区、直辖市人民政府财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

第十五条

业主大会成立后，应当按照下列规定划转业主交存的住宅专项维修资金：

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，按房屋户门号设分户账。

(二) 业主委员会应当通知所在地直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门；涉及已售公有住房的，应当通知负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门。

(三)直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门应当在收到通知之日起30日内,通知专户管理银行将该物业管理区域内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账户,并将有关账目等移交业主委员会。

第十六条

住宅专项维修资金划转后的账目管理单位,由业主大会决定。业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

业主大会开立的住宅专项维修资金账户,应当接受所在地直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门的监督。

第十七条

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。

未成立业主大会的,续交的具体管理办法由直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门制定。

第三章使用

第十八条

住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造,不得挪作他用。

第十九条

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。

第二十条

住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

(一)商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(二)售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(三)售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存住宅专项维修资金的比例分摊。

第二十一条

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十二条

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：

(三)物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

(六)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十三条

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：

(二)业主大会依法通过使用方案；

(三)物业服务企业组织实施使用方案；

(七)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第二十四条

发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照以下规定列支住宅专项维修资金：

(二)住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第二十三条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房住宅专项维修资金中列支。

第二十五条

下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

(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。

第二十六条

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,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

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。

第二十七条

下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用:

- (一)住宅专项维修资金的存储利息;
- (二)利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益;
- (四)住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章监督管理

第二十八条

房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权同时过户。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

第二十九条

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；

(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。

第三十条

直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门，负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会，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下列情况：

(一)住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

(二)发生列支的项目、费用和分摊情况；

(四)其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。

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。

第三十一条

专户管理银行应当每年至少一次向直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

直辖市、市、县建设(房地产)主管部门,负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门及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。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度,接受业主、公有住房售房单位对其分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十二条

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。

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有关规定。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十四条

住宅专项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、自治区、直辖市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。

第五章 法律责任

第三十五条

公有住房售房单位有下列行为之一的，由县级以上地方政府财政部门会同同级建设(房地产)主管部门责令限期改正：

(一)未按本办法第八条、第十二条第三款规定交存住宅专项维修资金的；

(二)违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的；

(三)未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的。

第三十六条

开发建设单位违反本办法第十三条规定将房屋交付买受人的，由县级以上地方政府建设(房地产)主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以3万元以下的罚款。

开发建设单位未按本办法第二十一条规定分摊维修、更新和改造费用的，同第三十六条第一款，处以1万元以下的罚款。

第三十七条

违反本办法规定，挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用住宅专项维修资金，情节严重的，除按前款规定予以处罚外，还应由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门挪用住宅专项维

修资金的，由上一级政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，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。

直辖市、市、县政府财政部门挪用住宅专项维修资金的，由上一级政府财政部门追回挪用的住宅专项维修资金，同第三十七条第三款。

第三十八条

直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级政府建设(房地产)主管部门责令限期改正，同第三十七条第三款之规定。

直辖市、市、县政府财政部门违反本办法第二十六条规定的，由上一级政府财政部门责令限期改正，同上。

业主大会违反本办法第二十六条规定的，由直辖市、市、县政府建设(房地产)主管部门责令改正。

第三十九条

对违反住宅专项维修资金专用票据管理规定的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》的有关规定追究法律责任。

第四十条

县级以上政府建设(房地产)主管部门、财政部门及其工作人员利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处，不依法履行监督管理职责，或者发现违法行为不予查处的，依法给予处分;构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章附则

第四十一条

省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门可以依据本办法，制定实施细则。

第四十二条

本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立住宅专项维修资金的，应当补建。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门依据本办法制定。

第四十三条

本办法由国务院建设主管部门、财政部门共同解释。

第四十四条

本办法自2月1日起施行，12月16日建设部、财政部发布的《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213号)同时废止。