

南昌市住宅专项维修资金管理若干规定

(2018年11月22日市人民政府令第163号发布，
自2019年3月1日起施行)

第一条 为了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》、《江西省物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本规定。

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，应当遵守国务院住房和城乡建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》和本规定。

本规定所称住宅包括商品住宅、住宅小区内的非住宅、住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅和售后公有住房。

第三条 市房产主管部门负责全市住宅专项维修资金的监督管理工作，其所属的住房资金管理机构负责日常工作。

县、区房产主管部门负责所辖区住宅专项维修资金的监督管理工作。

财政、建设、审计等部门应当按照职责，做好住宅专项维修资金相关监督管理工作。

第四条 业主应当按照下列规定交存住宅专项维修资金：

(一) 未配置电梯的商品住宅，业主按照住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%交存首期住宅专项维修资金；

(二) 配置电梯的商品住宅，业主按照住宅建筑安装工程每平方米造价的 7%交存首期住宅专项维修资金；

(三) 住宅小区内的非住宅、住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅，业主按照住宅建筑安装工程每平方米造价的 7%交存首期住宅专项维修资金。

市房产主管部门应当根据市建设主管部门公布的建筑安装工程造价确定、公布首期住宅专项维修资金的具体交存标准，并适时调整。

业主大会成立前，按照本条第一款交存的住宅专项维修资金由物业所在地市、县房产主管部门代管。

第五条 出售公有住房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

(一) 业主按照房改成本价的 2%交存首期住宅专项维修资金；

(二) 售房单位从售房款中一次性提取 25%作为住宅专项维修资金。

业主大会成立前，公有住房住宅专项维修资金由物业所在地市、县房产主管部门负责管理。

第六条 市、县房产主管部门应当按照有关规定依法委托所

在地商业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；其中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，业主交存的住宅专项维修资金，按房屋户门号设分户账。

第七条 业主大会成立后决定自行管理住宅专项维修资金的，业主交存的住宅专项维修资金应当按照下列规定进行划转：

（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开立专户，专户以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；

（二）业主委员会应当书面通知房产主管部门；

（三）市、县房产主管部门应当在收到通知之日起 10 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。

住宅专项维修资金划转后，业主大会应当建立住宅专项维修资金管理制度。

第八条 业主大会开立的住宅专项维修资金账户，应当接受市、县（区）房产主管部门的监督，相关商业银行应当予以配合。

第九条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前需要使用

的，按照下列程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，没有物业服务企业的，由居民委员会协助相关业主提出使用方案，使用方案包括拟维修项目、费用预算、列支范围等。

（二）使用方案经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过，并在小区明显位置进行公示。

（三）物业服务企业或者相关业主持使用方案和其他有关材料，向县（区）房产主管部门申请。

（四）县（区）房产主管部门收到申请后 5 个工作日内进行审核。县房产主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；区房产主管部门审核同意后，将核准后的材料报送市房产主管部门，由市房产主管部门在 1 个工作日内向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

（五）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

第十条 住宅专项维修资金划转业主大会管理后需要使用的，按照下列程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，没有物业服务企业的，由相关业主提出使用方案，使用方案包括拟维修项目、费用预算、列支范围等。

(二)使用方案经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主讨论通过，并在小区明显位置进行公示。

(三)物业服务企业或者相关业主持使用方案和其他有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金；其中，动用售房单位交存的公有住房住宅专项维修资金的，向县（区）房产主管部门申请，经县（区）房产主管部门审核同意，区房产主管部门核准后还应当将审核情况报送市房产主管部门。

(四)业主委员会、市或者县房产主管部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(五)专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

(六)业主委员会应当将使用方案、使用方案通过材料、公示情况以及住宅专项维修资金账面余额情况报县（区）房产主管部门备案。

住宅专项维修资金在使用过程中，房产主管部门发现不符合法律、法规、规章和使用方案的，应当责令其改正。

第十一条 发生危及房屋使用安全等紧急情况，需要立即进行维修、更新、改造的，应当按照下列规定使用住宅专项维修资金：

(一)住宅专项维修资金划转业主大会管理前，由物业服务

企业或者相关业主持相关材料，报县（区）房产主管部门审核同意，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中直接列支；其中，相关业主申请的，居民委员会应当予以协助。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由物业服务企业或者相关业主持有关材料，向业主委员会提出列支维修资金，由业主委员会审核同意，报县（区）房产主管部门备案，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中列支；其中，动用售房单位交存的公有住房住宅专项维修资金的，应当报县（区）房产主管部门审核同意，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中列支。

前款所称紧急情况包括：

- （一）电梯、水泵故障影响使用的；
- （二）消防设施损坏，公安机关消防机构出具整改通知书的；
- （三）外墙墙面有脱落危险、屋顶或者外墙渗漏等情况，影响房屋使用和安全，经有资质的鉴定机构出具证明的。

第十二条 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。

第十三条 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，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。受让人应当到专户管理银行办理分户账更名手续。

第十四条 住宅专项维修资金监督管理经费由市、县（区）财政部门按照年度部门预算相关规定执行。

第十五条 违反本规定的行为，法律、法规、规章规定了处罚的，由有关部门依法处罚。

第十六条 本规定自 2019 年 3 月 1 日起施行。