

临沧市住房和城乡建设局文件

临建发〔2023〕17号

临沧市住房和城乡建设局关于进一步规范 住宅专项维修资金交存使用管理的通知

各县、自治县、区住房城乡建设局，临沧工业园区建设局、临沧边合区国土规划建设局，房地产行业协会、各房地产开发企业、物业服务企业：

为进一步规范我市商品房开发项目住宅专项维修资金的交存管理工作，确保住宅专项维修资金应交尽交，资金使用合规安全，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《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）和《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》等规定，经市人民政府同意，现就住宅专项维修资金交存使用管理有关事项通知如下：

一、住宅专项维修资金交存

（一）交存范围

1. 新建住宅商品房；
2. 经济适用住房和集资合作建房；
3. 先租后售的公共租赁住房。

（二）交存对象

以上项目的下列物业的业主：

1. 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；
2. 住宅小区内的非住宅；
3. 住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅；
4. 住宅小区外与住宅具有共用设施设备的非住宅。

（三）交存标准

1. 2023 年 6 月 30 日前取得预售许可的项目，首期住宅专项维修资金按《临沧市建设局关于进一步规范住宅专项维修资金交存管理的通知》（临建发〔2010〕15 号）规定标准交存。

2. 2023 年 7 月 1 日后取得预售许可的商品房开发项目，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（面积标准以房屋测绘报告面积为准）。根据《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》，结合临沧实际，全市首期住宅专项维修资金的交存标准为：低层和多层住宅、非住宅 60 元/平方米；高层住宅 75 元/平方米（《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019 3.1.2 规定：1. 建筑高度不大于 27.0m 的

住宅建筑、建筑高度不大于 24.0m 的公共建筑及建筑高度大于 24.0m 的单层公共建筑为低层或多层民用建筑；2. 建筑高度大于 27.0m 的住宅建筑、建筑高度大于 24.0m 的非单层公共建筑，且高度不大于 100.0m 的，为高层民用建筑）。

3. 全市统一执行上述交存标准，市住房城乡建设局将根据本市住宅建筑安装工程每平方米造价的变化情况，适时调整首期住宅专项维修资金的交存标准。

4. 住宅专项维修资金使用后，业主分户账面住宅专项维修资金的余额不足首期交存数额 30% 的，业主应当及时续交。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，按上述首期标准续交。

（四）交存要求

首期住宅专项维修资金由业主直接到住宅专项维修资金专户管理银行交存，纳入建设行政主管部门开设的住宅专项维修资金专户存储、统一管理。取得预售许可销售的商品房，应在《商品房购销合同》中约定首期住宅专项维修资金交存时间（商品房买卖合同备案前）、交存金额等。房地产开发企业在办理《商品房购销合同》备案时，需提供云南省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。

二、住宅专项维修资金使用

住宅专项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。申请拨付使用住宅专项维修资金，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、

财政部令第 165 号) 第十八至第二十七条的规定的程序办理。

(一) 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造范围:

1. 住宅共用部位

(1) 屋面防水层破损, 顶层房间渗漏的;

(2) 楼房外墙出现雨水渗漏, 引起外墙内表面浸湿;

(3) 地下室出现渗漏、积水的;

(4) 楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准和规范的规定值;

(5) 增加保温层、建筑保温层出现破损或脱落, 或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变;

(6) 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、污染的;

(7) 公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的;

(8) 公共区域门窗或窗纱普遍破损的;

(9) 基础沉降, 承重墙体、柱、梁、楼板开裂的;

(10) 其它情况。

2. 住宅共用设施设备

(1) 电梯主要部件需要进行维修或更换的;

(2) 二次供水系统设备部件磨损、锈蚀严重的;

(3) 避雷设施不满足安全要求的;

(4) 配电设备部分电缆、电线、配电箱(柜)内元件损坏

的；

（5）消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重的；

（6）楼内排水（排污）设备出现故障，给、排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或其他设备损坏的；

（7）其他情况。

（二）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：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。专属一个单元业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该单元全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属一个楼层业主的共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由该楼层全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）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、非住宅的，开发建设单位应当按照尚未售出商品住宅的建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

（四）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：

1. 物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；

2. 住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占比三分之二以上的业主参与表决，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。

3. 物业服务企业或者相关业主组织实施使用方案；

4. 物业服务企业或者相关业主持有关材料，向建设行政主管部门申请列支；

5. 建设行政主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知，由专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

（五）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：

1. 物业服务企业提出使用方案，使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等；

2. 业主大会依法通过使用方案；

3. 物业服务企业组织实施使用方案；

4. 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住宅专项维修资金；

5. 业主委员会依据审核同意使用方案后，报县（区）建设行政主管部门备案；县（区）建设主管部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正；

6. 业主委员向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知，专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

（六）下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

1. 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

2. 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；

3. 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；

4. 根据物业服务合同约定，属于物业服务内容的住宅共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用。

三、住宅专项维修资金监管

住宅专项维修资金严格按照“业主所有、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督”的原则进行监管。

（一）住宅专项维修资金的管理单位为县（区）建设行政主管部门。

（二）县（区）建设行政主管部门应从省级确定的专户管理银行及其分支机构中择优选择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。县（区）住房城乡建设局对所代管的住宅专项维修资金，应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目，并于次年2月底以小区为单位向业主公布上一年度的下列情况：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；其他有关维修资金使用和管理的情况。业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

（三）房地产发企业、物业企业，应严格贯彻执行《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）和《云南省住宅专项维修资金交存管理规定》等规定，按照本通知要求，做好住宅专项维修资金交存工作。对违反相关规定的，依照规定进行处理。

本通知中未明确或今后国家、省、市出台新的有关法律、法规 and 政策的，按相关法律、法规和政策执行。

本通知首期住宅专项维修资金交存标准自2023年7月1日起执行。

临沧市住房和城乡建设局

2023年4月7日

抄送：丕明副市长，国华副秘书长。

各县（区）人民政府。

市纪委监委派驻市住房城乡建设局纪检监察组。

临沧市住房和城乡建设局办公室

2023年4月7日印
