文件

大署建联规〔2025〕1号

关于印发《大兴安岭地区住宅专项维修资金 管理指导意见（暂行）》的通知

各县（市、区）住建局、财政局：

 为加强和规范全区住宅专项维修资金管理，维护住宅专项维修资金所有人的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备正常使用，及时得到维修和更新、改造，我们制定了《大兴安岭地区住宅专项维修资金管理指导意见（暂行）》，现印发给你们，请遵照执行。

大兴安岭地区行署住建局 大兴安岭地区行署财政局

2025年9月2日

大兴安岭地区住宅专项维修资金管理 指导意见（暂行）

1. 总则

第一条 为加强住宅专项维修资金（以下简称维修资金）管理，维护维修资金所有权人的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，根据《物业管理条例》《黑龙江省住宅物业管理条例》 《住宅专项维修资金管理办法》《黑龙江省住宅专项维修资金管理办法(暂行)》等法规、规章，结合全区实际，制定本指导意见。

第二条 本指导意见所称的维修资金，是指专项用于住宅、与住宅楼结构相连的非住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本指导意见所称共用部位，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：楼的基础、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。

本指导意见所称共用设施设备，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、安防设施、无障碍设施、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。

第三条 本指导意见适用于大兴安岭地区行政区域内住宅、与住宅楼结构相连的非住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第四条大兴安岭地区行署住房和城乡建设局会同财政部门负责对大兴安岭地区行政区域内维修资金的交存、管理、使用进行指导监督，县（市、区）级住宅专项维修资金主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内维修资金的交存、使用和监督管理等具体工作。

街道办事处、乡镇人民政府按照规定的职责分工负责维修资金管理相关工作。

第五条 维修资金实行属地化统一管理，遵循“专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督”原则。

1. 交存

第六条 同一物业管理区域内，两户以上业主的住宅和非住宅，其业主应当交存维修资金。

业主交存的维修资金属于业主所有；从公有住房出售价款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

第七条 新建住宅、非住宅的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住宅建筑安装工程每平方米造价的5％至8％。

县（市、区）级人民政府维修资金主管部门应当根据当地实际情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金及补交、续交的数额。

第八条 县（市、区）级人民政府维修资金主管部门应当择优委托所在地的商业银行作为本行政区域内维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并在专户管理银行开立维修资金专户。资金专户以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按房屋户门号设分户账。

第九条首期维修资金，由业主在办理房屋入住手续前一次性足额存入本地维修资金银行专户。业主未按照规定交存首期维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付买受人。商品住宅竣工验收后两年内未售出部分房屋，由开发建设单位一次性足额交存首期维修资金，在房屋售出后转由买受人承担。

第十条公有住房出售时，售房单位按照多层住宅不低于出售价款的20％、高层住宅不低于出售价款的30％，从售价款中一次性提取维修资金；购房业主按照所拥有住宅的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存维修资金数额为当地房改成本价的2%。

第十一条 商品住宅、公有住房已出售但未交存维修资金的或者业主分户账内的维修资金余额不足首期交存额30％（以下简称余额不足）的，应当及时补交、续交。补交、续交维修资金可以采取一次性筹集或者分期收取、公共部分收益抵顶、业主委员会收集等方式筹集。

房屋所有权转让时，房屋未交存维修资金的或者分户账内维修资金余额不足的，应当在办理房屋转让手续前按照规定补交、续交，未补交、续交的不得办理相关过户手续。

第十二条 同一物业管理区域内的公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他经费后，其余部分可以用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定。

第十三条 纳入城镇老旧小区改造计划的项目，业主可以使用维修资金履行居民出资义务。已建立账户的，按照商定的出资比例支出使用；未建立账户或者账户余额不足的，可以采取“即交即用”方式使用。

第十四条 交存维修资金时，维修资金管理机构应当出具由省级财政部门统一监制的《黑龙江省住宅维修资金票据（电子）》，并与省财政票据管理系统对接，开具电子票据。

第十五条 物业管理区域成立业主委员会的，经业主大会表决通过，业主交存的维修资金可以选择维修资金主管部门代行管理或者自行管理。

选择自行管理的，业主委员会应当依据业主大会决定，择优选择一家商业银行作为本物业管理区域内维修资金专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户，应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。专户管理银行要建立规范化信息管理制度，确保账户信息安全，负责办理维修资金账户设立、交存、划转、分摊、结息、核算、对账、结算和查询等事项，具体内容在业主委员会与专户管理银行签订的委托管理合同中约定。

选择自行管理的，维修资金的财务管理和会计核算应当执行《中华人民共和国会计法》《住宅专项维修资金会计核算办法》等财政部门的有关规定，配备财务专业人员，依法依规归集、存储、使用和管理维修资金，确保资金的有效增值和资金安全。

业主大会开立的维修资金账户，应当接受维修资金主管部门、财政部门和审计部门的监督管理。

第十六条 业主大会决定自行管理维修资金的，业主应当对下列维修资金管理事项共同进行表决，经表决通过后在管理规约中予以明确。

（一）物业管理区域内业主交存的维修资金账户余额全部划转给业主大会自行存储、管理和自行管理期限；

（二）选择专户管理银行的方式、开立维修资金专户情况和划转的金额；

（三）维修资金自管账户核算或者委托第三方专业机构负责账目管理；

（四）维修资金管理制度、财务制度、公示制度、查询制度和审计制度等；

（五）维修资金存储、购买国债方案；

（六）维修资金使用表决方式和维修方案，计划使用、一般使用和应急使用预案；

（七）维修资金补交、续交方案；

（八）维修资金管理人员、财务人员构成、职责分工，授权业主委员会及其负责人行使维修资金管理的权限、程序；

（九）维修资金的存储利息、增值收益、利用住宅共用部位、共用设施设备经营所得收益和共用设施设备报废后回收的残值，转入维修资金滚存的分配及使用方案；

（十）业主委员会改选、换届、主任离任和自行管理期满时维修资金管理措施及是否需要对维修资金财务账目进行审计；

（十一）自行管理期满需要继续自行管理维修资金的程序；

（十二）解除自行管理维修资金的情形及划转维修资金主管部门代管的程序；

（十三）实施违反维修资金管理的行为应当承担的责任；

（十四）有关维修资金管理的其他重大事项。

管理规约和专户管理委托合同等自行管理维修资金有关事项，应当在物业管理区域显著位置公开征求业主意见不少于10日，告知社区居委会听取建议。

征求意见期满后，业主委员会及时组织召开业主大会，对管理规约等自行管理维修资金有关事项进行业主表决，应当由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，应当经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。

业主大会会议的表决结果和决定事项，应当在物业管理区域显著位置公示不少于10日，公示期满后依法向街道办事处或者乡镇人民政府备案。

管理规约、业主大会议事规则等关于自行管理维修资金的管理事项发生变更的，应当按照前款规定就变更事项重新征求意见、业主表决和公示，并向街道办事处、乡镇人民政府以及维修资金主管部门备案。

第十七条 经业主大会表决通过，自行管理维修资金的，业主委员会应当到维修资金主管部门进行备案，通知划转维修资金，符合划转条件的，维修资金主管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。

第十八条 县（市、区）级人民政府维修资金主管部门会同同级财政部门应当对当地维修资金交存、使用情况实施动态管理，制定维修资金补交、续交规定，并采取适当方式公告，定期进行清查，及时督促补交、续交。

1. 使 用

第十九条 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。

第二十条 维修资金用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的，由全体业主或者相关业主按照各自拥有物业建筑面积比例分摊，有其他约定的，从其约定。

第二十一条 使用维修资金按以下原则分摊：

（一）单幢房屋整体屋面及外墙面等共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由单幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积比例共同分摊；

（二）单幢房屋涉及一个单元的维修、更新和改造，由单元内的相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；涉及两个或者两个以上单元的维修、更新和改造，由两个或者两个以上单元内的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（三）属全体业主共有的物业用房等房屋的维修、更新和改造，物业管理区域内共用设施设备的维修、更新和改造，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊。

第二十二条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

第二十三条 具有以下情形的，可以采取计划使用方式：

（一）可以预见的、以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备周期性的维修、更新和改造；

（二）墙面整体修补清理粉刷、道路维修等同一物业管

理区域内全体业主受益项目。

第二十四条 具有以下情形的，可以采取一般使用方式：

1. 同一物业管理区域内部分业主受益的物业项目的维修、更新和改造；
2. 临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；
3. 超过质保期的电梯维修和更换、改造；未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，可以使用维修资金加装电梯。

第二十五条 具有以下情形的，应当采取应急使用方式：

（一）电梯、消防等共用设施设备出现故障损坏情况，经有关行政主管部门出具整改通知，或者专业机构出具检验、检测、评估整改报告的；

（二）物业共用部位屋顶、外墙出现严重渗漏的；

（三）建筑立面瓷砖等外墙装饰层发生脱落或者存在脱

落危险的；

（四）共用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障

碍，公用护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；

（五）突发事件造成物业共用部位、共用设施设备损坏

的；

（六）其他危及房屋安全的紧急情况。

第二十六条 计划使用由业主委员会根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金使用方案，实施有效期一般不超过两年，经业主大会决定表决同意，报维修资金主管部门审核备案后组织实施。委托物业服务企业实施的，应由业主委员会和物业服务企业签订委托协议书后执行。维修资金使用方案由业主委员会或者其委托物业服务人，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况编制。

第二十七条 一般使用由物业服务人接到业主报修或者发现问题后，经业主委员会现场核实，编制维修资金使用方案，通过有利害关系的业主表决同意，报维修资金主管部门审核备案后组织实施。无物业服务人的，由业主委员会或者相关业主按照本指导意见规定组织实施。

第二十八条 应急使用按照以下程序实施：

（一）业主委员会、物业服务人或者相关业主应当向维修资金管理机构提出书面申请；

（二）维修资金管理机构收到申请后及时组织相关单位现场勘察，依照相关规定需要住房城乡建设、技术质量监督、消防等部门检测、鉴定的，应当及时组织相关检测鉴定机构出具检测鉴定意见；

（三）经勘察、鉴定需要维修的，应当将拟维修情况在物业管理区域内显著位置公示并由物业服务人、业主委员会或者相关业主组织维修单位进行维修。经核实的维修费用根据工程施工进度分批划转；

（四）维修项目竣工验收后，维修资金管理机构应当将维修情况在物业管理区域内显著位置公示不少于7日，公示期满后，维修资金管理机构将维修费用应付余额划转到维修单位约定账户。

未按照规定实施维修、更新和改造的，县（市、区）级维修资金主管部门可以组织代修，代修费用以及物业服务人在应急情况下垫付的维修、更新和改造费用从相关业主维修资金分账户列支。

第二十九条 业主在使用维修资金履行城镇老旧小区改造居民出资义务时，按照以下程序实施：

（一）征求业主改造意愿，确定改造内容；

（二）制定改造方案；

（三）指导业主大会形成使用维修资金决议；

（四）确定业主出资比例、标准，组织未建立维修资金专户或者已建立专户余额不足的老旧小区业主，完成维修资金补交工作；

（五）划转已同意出资改造的业主分账户不高于余额资金70%，作为该户的业主出资部分，用于所在小区的当次改造。

第三十条 业主大会在管理规约和业主大会议事规则中可以约定使用维修资金使用以下业主表决方式：

（一）委托表决。业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行使；

（二）集合表决。业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务人分批使用。

（三）默认表决。业主大会约定将已确认告知但未参与投票的业主视为同意维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票。

第三十一条 维修资金使用方案应当包括拟维修、更新和改造的项目、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。

第三十二条 业主委员会按照维修资金使用方案，依法履行基本建设程序，组织相关业主或者委托物业服务人监督工程施工和验收，竣工验收材料应当交当地维修资金管理机构备案，县（市、区）级维修资金主管部门要确保维修资金计划使用、一般使用、应急使用符合国家相关法律法规规定。

第三十三条 业主委员会或者相关业主可以委托具有专业资质的第三方机构，编制审核工程项目预结算、组织施工监理等，相关费用可以在维修资金中列支。

第三十四条 下列费用不得从维修资金及其收益中列支：

（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、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、

供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

（四）根据有关法律法规规定及物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的维修和养护费用；

（五）维修资金管理机构相关人员的工资、社会保险、办公等各类管理工作经费。

第三十五条 业主交存的维修资金及产生的利息属于业主所有，任何单位和个人不得挪作他用。下列资金应当转入业主维修资金账户滚存使用，按当期实际交存比例划分：

（一）维修资金的存储利息；

（二）利用维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值；

（五）其他应当计入维修资金的收益。

第三十六条 在保证维修资金正常使用的前提下，维修资金管理机构应当根据当地维修资金总额及使用计划等因素制定合理的保值增值方案，对闲置的维修资金在法律法规规定的范围内，可以按照国家有关规定用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，不得用于风险投资，确保资金安全。

第三十七条 房屋灭失的，业主应当持注销房屋所有权证明、本人身份证等有关材料，向维修资金管理机构申请办理维修资金账户注销手续后，方可提取账户剩余的维修资金。公有住房产权单位提取的维修资金账面余额返还产权单位，产权单位不存在的，按照产权单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四章 监督管理

第三十八条 物业管理区域成立业主委员会的，经业主大会表决通过，维修资金专户可以选择代行管理或者自行管理。选择自行管理的，由业主委员会在当地维修资金专户管理银行设立专户，接受维修资金主管部门和财政部门的监督管理；选择代行管理或者未成立业主委员会的，由维修资金主管部门统一管理。

第三十九条 经业主大会表决通过，自行管理维修资金的，业主委员会应当到维修资金管理机构进行备案。业主大会自行管理维修资金的申请流程、表决事项、所需备案材料等内容由物业所在地人民政府维修资金主管部门明确，应当包含以下材料：

（一）自行管理维修资金备案申请；

（二）自行管理维修资金划转通知；

（三）街道办事处、乡镇人民政府出具的成立业主委员会备案材料；

（四）经街道办事处或者乡镇人民政府备案的，自行管理维修资金业主大会表决结果、业主大会决议、管理规约、业主大会议事规则，以及相关征求意见和公示材料；

（五）业主委员会开户许可证等设立银行专户相关资料；

（六）维修资金管理人员构成、职责分工、联系方式、身份证复印件及财务人员从业资格证书复印件；

（七）业主委员会划转维修资金经办人授权委托书及身份证复印件；

（八）业主委员会、业主大会、财务管理公章和业主委员会主任、副主任、财务人员名章预留印鉴；

（九）其他有关材料。

第四十条 维修资金管理机构或者业主委员会应当建立维修资金公示制度，每年至少公示一次，主要内容包括：

（一）维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（二）发生维修、更新和改造的项目和费用以及按户分摊情况，应当按每幢建筑物公示，一幢建筑物有两个或者两个以上单元的，应当按单元公示；

（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）其他有关维修资金使用和管理的情况。

第四十一条 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的专项维修费用只能划转到约定的单位账户中。

第四十二条 专户管理银行应当按照维修资金主管部门要求，建立规范化信息管理制度，以物业管理区域为核算单位，按栋建账、核算到户，建立业主分户卡和明细账，对维修资金交存、使用、结存等环节信息统一归集管理，确保账户信息安全。专户管理银行应当建立维修资金查询制度，接受业主对其分户账中资金使用、增值收益和账户余额等情况进行查询，并于每年12月份通过主动推送信息方式告知分账户余额情况。

第四十三条 维修资金管理机构相关人员的工资、社会保险、办公等经费按规定纳入单位预算。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。财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十四条 维修资金的管理和使用，应当加强内审管理，依法接受审计部门的审计监督。

1. 附 则

第四十五条 未成立业主委员会的物业管理区域，可以由物业管理委员会或者由所在地街道办事处、乡镇人民政府代行本指导意见规定的业主委员会职责。

第四十六条 各县（市、区）维修资金的归集、使用和管理应当参照本指导意见制定具体实施细则。

第四十七条 本指导意见由大兴安岭地区住房和城乡建设局和大兴安岭地区财政局共同解释。

第四十八条 本指导意见未尽事项按照国家、省有关法律法规和规定执行。实施期间，如与国家、省级物业管理行政主管部门新出台法律法规和规定不一致的，按新规定执行。

第四十九条 本指导意见自发布之日起施行,有效期至2027年9月1日。