

# 抚顺市房产管理局 文件

# 抚顺市财政局 文件

抚房管发〔2011〕19号

签发人：李立生、于扬福

## 关于印发《抚顺市住宅专项维修资金管理规定》的通知

各区物业主管部门、房地产开发企业、物业服务企业：

为进一步加强和规范我市住宅专项维修资金管理，根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）规定，现将《抚顺市住宅专项维修资金管理规定》印发给你们，望认真贯彻执行。

附件：《抚顺市住宅专项维修资金管理规定》



（联系人：周煜鸣 联系电话：53990033）

主题词：物业管理 住宅专项维修资金 通知

抄报：市政府

抚顺市房产管理局办公室

2011年9月20日印发



## 抚顺市住宅专项维修资金管理规定

**第一条** 根据《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理  
办法》，结合我市实际，制定本规定。

**第二条** 我市城市规划区内国有土地上的住宅（包括商品  
房、拆迁安置房、经济适用房、国家规定的保障性住房）专项  
维修资金（以下简称维修资金）的交存、使用、管理和监督，  
适用本规定。

**第三条** 本规定所称维修资金，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。

**第四条** 市房产管理局、市财政局负责指导协调监督维修资  
金的管理和使用。

各区物业行政主管部门、街道办事处、社区居委会按照职责  
分工，负责住宅专项维修资金的相关工作。

**第五条** 下列物业的业主应当交存维修资金：

（一）住宅。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；棚户区改造的房屋、通过房改取得产权的  
房屋除外。

（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。



**第六条** 住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期维修资金，其中，多层建筑（6层以下含6层）70元/平方米、高层建筑（7层以上含7层）112元/平方米。

**第七条** 收取住宅专项维修资金时应当出具由省财政部门统一监制的辽宁省住宅专项维修资金专用收据。

**第八条** 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照以下规定分摊：

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。涉及已售公有住房维修费用的，向已售公有住房维修资金的管理部门申请列支。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。

**第九条** 成立业主委员会的物业管理区域申请使用维修资金的，由业主委员会作为申请人向市房产管理局提出申请；未成立业主委员会的物业管理区域申请使用维修资金的，由业主大会或者相关业主会议决定委托的物业服务企业提出申请。

申请人应当组织制定维修资金使用方案。维修资金使用方案应当包括拟维修的项目、工程预算、工程进度计划、列支范围、房屋基本情况，并且提交施工企业的选定方案及资格证书。

申请时向市房产管理局提供的要件：

1、住宅专项维修资金使用申请表；



2、物业企业营业执照、资质证书、委托管理合同和委托申请书；

3、业主委员会（或房管小组）依法成立的证明和业主委员会（房管小组）备案证明及业委会成员身份证复印件；

4、维修资金使用方案；

5、根据工程项目要求，需要工程维修必要性鉴定、工程材质鉴定、工程验收检验、聘请监理机构的提出初步意见，并拟定具有资质的鉴定、检验、监理机构名单及其选定方案（是否鉴定由业主大会议定，不鉴定的要有业主委员会确认工程量的书面意见）。

6、住宅竣工报告书或房屋竣工备案书。

**第十条** 市房产管理局收到申请后，在七个工作日内审查维修资金使用方案并组织现场勘查。督促区物业行政主管部门、街道、社区指导业主委员会做好召开业主大会（代表）会议工作。

业主（代表）大会会将业主书面征求意见书、业主大会或代表会议决议（包括是否进行工程维修必要性鉴定、材质鉴定，是否选用监理，验收方式及工程预算书等）报市房产管理局备案。

**第十一条** 市房产管理局对相关业主会议决议和书面征求意见情况核实无误后，下达书面审批意见。业主委员会组织实施使用方案，施工前应当签订施工合同。施工企业应当按照施工合同全额垫款进行施工。



工程结束后，由业主委员会会同物业服务企业与施工单位进行竣工验收并出具书面证明。工程竣工验收合格后，由具有专业资格的部门进行结算审价。业主委员会、物业服务企业将工程结算报告、验收证明、分摊清册向专有部分全体业主公示7日。街道、社区负责监督并形成书面证明材料。

公示期满后，将维修项目施工合同、维修项目竣工验收报告、有鉴定、监理、检验的提供专业部门报告、工程结算报告和维修资金分摊清册、公示情况证明材料报市房产管理局备案。

**第十二条** 业主委员会、物业服务企业、施工单位持共同出具的法律责任具结书、发票、划拨维修资金意见书到市房产管理局划拨维修资金。

市房产管理局在审查拨付手续合格后，划拨90%维修资金，另10%作为工程质保金，待工程验收合格满一年后，无质量问题时划拨至业主委员会（申请人）指定的账户，由业主委员会按《施工合同》等约定继续使用。

**第十三条** 维修项目决算金额超出核定预算费用10%以上的，超出核定预算金额的部分，应当按照本规定重新申请。

**第十四条** 住宅共用部位、共用设施设备发生危及房屋使用安全、人员生命财产安全、严重影响业主正常生活，经市房产管理局会同区物业管理部门、街道、社区、物业、业委会联合现场勘察后，认为确需立即采取紧急措施进行维修和更新、改造的，由市房产管理局启动紧急程序，使用维修资金由区物业主管部门



落实施工单位组织抢险维修。维修结束后，由市投资评审中心审定额度，并由区物业主管部门负责补办相关材料进行分摊。

**第十五条** 本规定实施前已出售的商品住宅未交纳维修资金的，应由业主委员会和物业服务企业按照本办法向业主筹集维修资金。

**第十六条** 各县、开发区住宅专项维修资金的交存、使用及管理参照本规定执行。

**第十七条** 本规定中的维修资金交存标准将结合住宅建筑安装工程造价市场变化情况适时调整。

**第十八条** 辽宁省住宅专项维修资金专用收据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照国家、省财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。对违反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。

**第十九条** 本规定由抚顺市房产管理局负责解释。

**第二十条** 本规定自2011年10月1日起施行。2011年3月1日施行的《抚顺市住宅专项维修资金管理暂行规定》同时废止。