

附件 1

湛江市住宅专项维修资金管理实施细则

第一章 总则

第一条 为了规范我市住宅专项维修资金的管理，维护业主合法权益，促进业主履行对共用部位、共用设施设备进行维护的义务，保障住宅共用部位、共用设施设备的正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《广东省物业管理条例》《湛江市物业管理条例》等有关规定，结合湛江市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

第三条 本细则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。

（一）本细则所称住宅共用部位，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，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、屋顶以及外墙、无障碍设施、门厅、楼梯间、走廊通道等。

（二）本细则所称共用设施设备，是指根据法律、法规规定和房屋买卖合同约定，由住宅业主或者住宅业主及有关非住

住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、中央空调、天线、照明、消防设施、智能系统、绿地、道路、路灯、排水设施、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。

（三）下列各项不属于住宅共用部位、共用设施设备：

居住区内属于城市市政公用部门负责管理的城市道路、公共排水、公共绿地、城市供水、供气管线等。

居住区内属于供电、通讯、广播电视等部门负责管理的供电、通讯、有线电视线路等。

居住区内不属于业主共有产权的其他设施、设备。

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 市住房和城乡建设主管部门负责组织实施本办法，对全市住宅专项维修资金管理指导和监督工作。

市物业管理中心（以下简称“物管中心”）负责本市维修资金的日常监管管理工作，建立、维护本市维修资金信息系统，统筹全市系统的数据采集与监测。

各县（市、区）住房城乡建设部门负责本辖区内维修资金的监督、使用、管理工作，处理因维修资金使用引发的相关举报投诉；负责建立本辖区内维修资金归集、增值的专户管理银行（以下简称“专户管理银行”）的管理机制，定期确定、考核、清退专户管理银行，指导、监督专户管理银行工作。

财政、审计、市场监管、消防救援、公安、自然资源等行政管理部门按照各自职责，做好本市维修资金管理相关工作。

维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行）负责协助各区住房城乡建设主管部门做好维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、对账等工作；共同参与市维修资金信息系统的建设与安全运维工作并承担相关费用。

第二章 交存

第六条 下列物业的业主应当按照本细则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细则的规定交存住宅专项维修资金。

第七条 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

公有住房售房单位交存的住宅专项维修资金属于售房单位所有。

第八条

业主大会成立前，或者业主大会成立后未要求划转住宅专项维修资金的，住宅专项维修资金统一由本辖区住房城乡建设部门代管。

业主大会成立后，可以根据业主大会表决的决议，向本辖区住房城乡建设部门申请自行管理。

各辖区住房城乡建设部门应当委托商业银行，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。选取委托的商业银行应采取合理的方式,确定本行政区域内一定数量的商业银行作为维修资金专户管理银行。

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。

开立公有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账。

第九条 首期住宅专项维修资金按以下标准交存:

根据《住宅专项维修资金管理办法》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%。”规定,按照《湛江市房屋建筑工程经济指标》相关经济指标计算:

- 1.不配备电梯的住宅按 97 元/平方米;
- 2.非住宅及配备电梯的住宅统一按 103 元/平方米。

第十条 住宅专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

首期归集的专项维修资金应在购房时一次性缴纳;日常收取的住宅专项维修资金由物业服务企业在收取物业服务费时向业主代收。物业服务企业应当将代收的维修资金存入住宅专项维修资金分户账中。业主也可凭物业服务企业打印的《住宅

专项维修资金交款通知单》上的二维码自行交款。

第十一条 维修资金交存主体应当在办理不动产交易、合同备案手续等业务前，足额交存首期维修资金。

（一）以预售方式销售的商品房，房屋购买人应在商品房买卖合同网签备案前按照预售房屋建筑面积将首期维修资金交存至专户管理银行。

对已销售（或以现售方式）的商品房，业主或者建设单位未按规定交存或足额交存首期维修资金的，应在本办法实施后按照房屋实测面积将首期维修资金交存或补交至专户管理银行。

（二）新出售公有住房的，公有住房的业主应当在办理购房时，将首期维修资金存入专户管理银行的专用账户；公有住房售房单位应当在收到售房款之日起30日内，将提取的首期维修资金存入专户管理银行的专用账户。

已办结入住手续的公有住房，未交存首期维修资金的，业主和售房单位应在本办法实施后，将首期维修资金交存至专户管理银行。

各辖区房产交易部门、不动产登记部门在办理商品房买卖合同备案或者不动产权证时，应当查验维修资金交存情况。

未按本办法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购买人。

尚未出售的商品房及开发建设单位自留房的首期住宅专项维修资金，由开发建设单位按照首期住宅专项维修资金交存标准，将住宅专项维修资金足额存入住宅专项维修资金专户。

第十二条 开发建设单位按照本办法规定的标准垫资交存首期住宅专项维修资金的，可以凭专户管理银行出具的《湛江市住宅专项维修资金分户交存凭证》相应联，向业主收取已垫资交存的首期住宅专项维修资金。

第十三条 房屋所有权转移时，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。在办妥房屋所有权转移手续后，新业主可凭本人身份证和不动产权属证书单方到本辖区住房城乡建设部门办理维修资金过户手续。

第十四条 出售公有住房的住宅专项维修资金，由业主和售房单位共同交存。

(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，交存标准为每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额按照当地房改成本价的 2% 计算。交存时间为办理产权证前。

(二)售房单位交存住宅专项维修资金的标准，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交存到专管账户。交存时间为售房单位在收到售房款之日起 30 日内。

第十五条 回迁安置房的首期住宅专项维修资金，由开发建设单位和被拆迁安置户协商约定交存；没有约定的，由被拆迁户按本细则标准交存。交存时间为办理产权证之前。

第十六条 业主分户账面住宅专项维修资金不足首期应交存额 30% 的（含 30%），应当及时续交。

续交方案由业主大会、业主委员会或者物业服务企业组织拟定并依法进行表决；未设立业主大会且未实行物业管理的，

续交方案由业主共同讨论决定，必要时可以申请物业所在地的镇人民政府或街道办事处、住建部门给予协助。表决通过后，向本辖区住房城乡建设部门备案。业主应当将续筹的住宅专项维修资金交存至住宅维修资金专户。

第三章 使用

第十七条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人及负担人相一致的原则，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。

用于涉及整个物业区域共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

用于涉及部分业主住宅共用部位、共用设施设备的，由专属相关业主按所拥有物业建筑面积的比例分摊。

在一幢住宅内，专属于某单元、某层住宅内全体产权人使用的住宅共用部位、共用设施设备的，由该单元、该层住宅内的全体产权人按所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，应由业主承担的部分，

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，按本条第(二)项规定办理。

第十九条 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。

第二十条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未要求划转住宅专项维修资金的，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一) 组织实施主体根据维修和更新、改造项目提出使用建议和方案，方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、标准、费用预算、分摊明细、组织实施等内容，并将有关资料在小区显著位置内公示不少于7个工作日。单次项目预算超过五万元的，应当进行造价审核，业主大会另有决定的除外。

同时，申请人应将使用维修资金相关申请资料放置在物业客服中心（业主委员会办公室）供业主查阅、签名投票。

(二) 组织实施主体可以采用电子投票、书面征求意见、集体讨论的形式，组织业主进行表决。住房城乡建设部门已建立电子投票系统，组织实施主体可以优先采用电子投票的形式组织业主进行表决。投票期限不超过90日。

由住宅专项维修资金列支范围内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，并

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讨论通过使用建议和方案,并将表决结果以书面形式在维修资金列支范围的楼栋及小区公告栏等显著位置公示,公示期7个工作日,并拍照留存备查。

(三)组织实施主体按照业主表决决定组织实施使用方案,并与施工单位签订专项维修工程施工合同。

(四)维修项目工程竣工后,组织实施主体代表组织施工单位、其他相关单位等进行验收,并签署竣工验收报告,验收报告公示时间为7个工作日。

(五)组织实施主体持有关材料,向物业区域所在地的住房城乡建设部门申请列支。

(六)材料齐全的,本辖区住房城乡建设部门自受理之日起五个工作日内进行审核,审核通过后,向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(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。

第二十一条 业主大会、业主委员会成立后已划转住宅专项维修资金的,需要使用住宅专项维修资金的,按照以下程序办理:

(一)业主委员会会同物业服务企业与相关业主对维修项目进行现场察看,确认属于维修资金使用的范围。物业服务企业与相关业主商议提出使用方案,并在小区内公示不少于7个工作日。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。

(二)业主大会依法通过使用方案。业主大会的决定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,并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签署确认同意才能生效。

(三)物业服务企业或业主委员会组织实施使用方案,并与维修单位签订专项维修工程的施工合同。

(四)物业服务企业或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。

(五)业主委员会依据使用方案审核同意,并报小区所在地的区住房城乡建设部门备案。动用公有住房住宅专项维修资金的,经市住房城乡建设部门审核同意;本辖区住房城乡建设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。

(六)业主委员会、本辖区住房城乡建设部门向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(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。

第二十二条 发生危及房屋安全和公共安全等紧急情况,经有关部门、专业机构认定、评估,需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的,物业服务企业、业主委员会应当及时书面报告所在地的街道办事处(镇人民政府)、住房城乡建设部门,并立即进行抢修,所需费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支;其中,涉及已售公有住宅的,应当从公有住房专项维修资金中列支,并将专项维修费用的列支情况向业主公告。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。经特种设备安全监督管理部门认定电梯存在故障隐患且要求整改，并经专业电梯检验机构检测，认定故障隐患产生的原因。

（二）消防隐患。经消防救援机构认定消防设施存在安全隐患且要求整改，并经专业消防技术服务机构检测，认定安全隐患产生的原因。

（三）外立面脱落。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定楼体外立面脱落或存在脱落危险。

（四）房屋渗漏。经专业房屋安全鉴定机构检测，认定屋面、外墙渗漏。

（五）供水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认二次供水水泵、供水系统运行中断。

（六）排水故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认排水设施堵塞、爆裂。

（七）供电故障。占维修资金列支范围内总人数10%以上业主确认供配电设施设备故障，造成停电或者漏电。

（八）经业主大会决定，认定危及房屋使用、人身财产安全的其他紧急情况。

紧急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在小区内的显著位置和物业维修资金系统公示不少于15日。

第二十三条 发生严重危及公共安全和物业使用安全的紧急情况的，组织实施主体应当将相关情况书面报告业主委员会、所在地的街道办事处（镇人民政府）；经街道办事处（镇

人民政府)组织实地查勘确认情况属实后,持专业机构认定书、街道办事处(镇人民政府)确认意见及申请表、资金使用方案、施工合同等材料办理住宅专项维修资金应急使用手续。

住宅专项维修资金由住房城乡建设主管部门代管的,资金应急使用申请应当向区住房和城乡建设主管部门提出。住房城乡建设主管部门应当自受理之日起三个工作日内进行审核;审核通过的,按程序办理住宅专项维修资金划转手续。

住宅专项维修资金由业主大会自行管理的,资金应急使用由业主大会决定。资金使用方案及施工合同等应当报区住房城乡建设主管部门备案。

第二十四条 申请使用住宅专项维修资金的物业服务企业或相关业主,应当提交下列材料:

- (一) 使用住宅专项维修资金备案申请书;
- (二) 物业服务企业或相关业主在小区内公示维修内容、施工方案和报价单,提供公示图片;
- (三) 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,并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签名同意使用住宅专项维修资金的征求意见表(使用紧急维修除外);
- (四) 同意使用住宅专项维修资金的业主户数和面积的统计表;
- (五) 发票;
- (六) 与维修单位签订的维修工程协议书;
- (七) 提供维修工程完工验收报告。

第二十五条 项目经鉴定或者检测的,鉴定、检测材料应

当作为资金使用方案的附件。鉴定、检测、审价费用计入维修和更新、改造成本，可以从住宅专项维修资金中列支。

第二十六条 鼓励建立住宅专项维修保险制度。经业主大会决定，住宅专项维修资金可以用于购买住宅维修保险服务。售后公有住房可参照本条规定执行。

第二十七条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

（一）在保修期内，住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用由建设单位承担；

（二）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；

（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。

第四章 监管

第二十八条 住宅专项维修资金自存入专户之日起按银行活期利率计息，利息计入业主分户账户。

第二十九条 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或银行定期存款，以确保住宅专项维修资金的保值增值。

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，并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。

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。

第三十条 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。

(三)利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，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。

第三十一条 尚未交存住宅专项维修资金的，由各住房城乡建设部门依法组织清缴。

第三十二条 房屋拆迁或者其他原因造成房屋灭失的，产权人应凭房屋注销登记手续，到辖区住房城乡建设部门办理住宅专项维修资金房屋分户账户余额退还手续。个人交存的返还给个人；公有住房售房单位交存的按账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照其财务隶属关系，收缴同级国库，并办理账户注销手续。

第三十三条 辖区住房城乡建设部门及业主委员会，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；

(三)业主、公有住房售房单位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；

(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。

第三十四条 专户管理银行应当每年至少一次向本辖区住房城乡建设部门及业主委员会发送住宅专项维修资金对账单。

本辖区住房城乡建设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。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

市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。

第三十七条 住宅专项维修资金专用票据的领购、使用、保管、核销等工作由代管机构负责，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。

第三十八条 住宅专项维修资金列支使用申报材料提交时间：

（一）正常使用：物业服务人应当在发布征得住宅专项维修资金列支范围内的业主同意的表决同意且竣工验收合格公告之日起 90 日内向住宅专项维修资金管理部门提交书面申报材料。

（二）紧急使用：经住宅专项维修资金管理部门现场核实后，申报单位应当在 3 日内发布紧急维修公告，并在公告后 30 天内向住宅专项维修资金管理部门提交书面申报材料。

第五章 相关责任

第三十九条 业主申请办理房产转让、租赁和抵押登记等手续时，也应当提交住宅专项维修资金交存凭证。对已建账交存住宅专项维修资金的小区，业主持有房屋权属证书，但未交存或欠交住宅专项维修资金的，市不动产登记部门不予办理该房产的相关手续。

第四十条 公有住宅售房单位未按本细则规定交存住宅专项维修资金及不按规定分摊尚未售出房屋维修、更新和改造费用的，由市财政部门会同市住房城乡建设部门责令限期改正。

第四十一条 开发建设单位未按有关规定分摊尚未售出商品住宅的维修、更新和改造费用的，由本辖区住房城乡建设部门责令限期改正；逾期不改正的，依据《住宅专项维修资金管理辦法》第三十六条的规定移交湛江市城市管理和综合执法局处以 1 万元以下的罚款。

第四十二条 开发建设单位和物业服务企业违反本细则规定，挪用住宅专项维修资金的，依照《物业管理条例》第六十条和《住宅专项维修资金管理办法》第三十七条的规定，由区住房城乡建设部门依法追回挪用的住宅专项维修资金，并按规定移交区城市管理和综合执法局处以没收违法所得，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。

业主委员会侵占和挪用住宅专项维修资金的，由区住房城乡建设部门责令纠正，并依法追回挪用的住宅专项维修资金。造成损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法追究有关责任人员的刑事责任。

第四十三条 组织实施主体对提交资料的真实性负责。组织实施主体采取冒用业主签名等方式，不按本实施细则申请使用维修资金的，所发生的费用及相应法律责任由行为人自行承担。

第六章 附则

第四十四条 每平方米住宅建筑安装工程造价由市住房城乡建设部门定期核定公布。

第四十五条 未建立住宅专项维修资金制度的小区，经业主大会通过可按日常交存标准归集住宅专项维修资金。

第四十六条 使用维修资金的组织实施单位应当按照下列规定确定：

- （一）有物业服务人的，由物业服务人组织实施；
- （二）没有物业服务人，或者物业服务人未组织实施的，由业主委员会或者相关业主组织实施，街道办事处、居民委员

会应当给予指导和协助；

（三）紧急情况下业主大会或者业主委员会可以组织实施。

第四十七条 本实施细则由湛江市住房和城乡建设局负责解释。

第四十八条 本实施细则自 2025 年 月 日起施行，有效期 3 年。本实施细则未作出的规定，以有关法律法规、规章或上级政策为准。