

## 西安市住宅专项维修资金管理办法

(2009年11月23日西安市人民政府令第85号公布 根据2018年2月28日西安市人民政府《关于修改〈西安市住宅专项维修资金管理办法〉的决定》第一次修订 根据2020年12月31日西安市人民政府《关于修改和废止部分市政府规章的决定》第二次修订)

### 第一章 总 则

**第一条** 为了加强对住宅专项维修资金的管理,保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用,维护住宅专项维修资金所有者的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及有关法律、法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内住宅专项维修资金(以下简称维修资金)的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

**第三条** 市物业管理行政主管部门是本市维修资金的行政主管部门。其下设的市维修资金管理机构具体负责全市维修资金

监督管理的日常工作，以及新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区（以下简称城六区）和开发区维修资金的交存管理。

城六区物业管理行政主管部门和开发区管理委员会负责本辖区内维修资金使用、续筹、补建的管理工作。

阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区及市辖县物业管理行政主管部门和西咸新区管理委员会负责辖区内维修资金的交存、使用、续筹、补建和管理工作。

资源规划、市场监管、公安等行政管理部门应当按照各自职责，协助做好维修资金监督管理的相关工作。

**第四条** 区县物业管理行政主管部门、西咸新区和开发区管理委员会应当设置专门机构或者配备专职人员，加强维修资金的监督管理工作。

**第五条** 维修资金的管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

## 第二章 交 存

**第六条** 一个物业管理区域内有两个以上产权人的住宅物

业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主以及出售公有住房的单位，应当交存维修资金。

**第七条** 住宅的业主、非住宅的业主应当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百分之五至百分之八。市物业管理行政主管部门应当根据相关规定合理确定、公布首期维修资金的交存数额，并适时调整。

阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区、市辖县及西咸新区管理范围内首期维修资金的交存数额，由区县物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会参照市物业管理行政主管部门公布的首期维修资金交存数额确定。

出售公有住房的，按照下列规定交存维修资金：

（一）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房改成本价的百分之二；

（二）售房单位按照多层住宅不低于售房款的百分之二十、高层住宅不低于售房款的百分之三十，从售房款中一次性提取维修资金。

**第八条** 业主交存的维修资金属于业主共有。从公有住房售

房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

**第九条** 物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会应当与所在地商业银行签订委托合同，设立维修资金专户，委托其办理维修资金的交存、划转、计息、结算等手续。

**第十条** 业主在办理房屋入住手续前，应当将首期维修资金交存至维修资金专户。未按照本办法规定交存的，建设单位不得交付房屋。

**第十一条** 建设单位和业主在办理房屋权属转移登记时，应当向不动产登记机关提交首期维修资金交存票据。

不动产登记机关在办理房屋权属转移登记时应当对维修资金交存票据进行查验。

**第十二条** 维修资金自存入专户之日起按照国家有关规定计息。

**第十三条** 业主大会成立前，维修资金由负责交存管理的物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会代管。业主大会成立后，拟自主管理维修资金的，应当召开业主大会会议，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，对下列事项作出决定：

- (一) 自主管理维修资金的决议；
- (二) 维修资金账目管理办法；
- (三) 委托物业服务企业、会计师事务所作为维修资金账目管理单位，或者聘用具有专业资格的财会人员进行账目管理的决议；
- (四) 确定维修资金专户管理银行的决议；
- (五) 维修资金存储方案的决议；
- (六) 应急使用维修资金办法的决议；
- (七) 法律、法规规定的其他事项。

业主大会会议表决结果和决定应当以书面形式向全体业主进行公示。

业主大会自主管理维修资金期间，经业主大会会议讨论决定，第一款第二至六项决议确定的内容发生变更的，业主委员会应当在业主大会会议决定之日起十五日内书面告知原代管部门。

**第十四条** 业主大会自主管理维修资金的，应当在物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会委托的商业银行中选择一家开立维修资金专户。

符合本办法第十三条第一款规定的，维修资金代管部门应当按照有关规定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。

**第十五条** 业主大会自主管理维修资金期间，经业主大会依法决定交由原代管部门代管的，应当向原代管部门提出申请。符合代管条件的，原代管部门可以重新代管维修资金。

**第十六条** 业主分户账面维修资金余额不足首期维修资金交存数额的百分之三十时，业主应当续交维修资金。续交的具体方案由业主共同决定。

**第十七条** 本办法实施前，商品住宅、公有住房已经出售但未建立维修资金的物业管理区域应当补建维修资金。

维修资金具体补建方案由业主大会讨论决定；未成立业主大会的，由全体业主讨论决定。

**第十八条** 房屋所有权转让时，该房屋分户账中的维修资金随房屋所有权同时过户。

**第十九条** 房屋灭失的，公有住房售房单位、房屋所有权人应当持单位介绍信或者本人身份证明，以及房屋灭失证明、维修资金交存凭证到专户银行提取维修资金分户账中的余额，办理分户账注销手续。

因征收造成房屋灭失的，征收实施单位可以根据被征收人的

委托统一办理分户账注销手续。

**第二十条** 本办法实施前，建设单位或者物业服务企业已代收的维修资金，应当按照有关规定将代收的维修资金划转至物业管理行政主管部门设立的维修资金专户。

### 第三章 使 用

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，根据其各自拥有物业的建筑面积比例按照下列规定分摊：

（一）用于小区共用设施设备维修和更新、改造的，由小区业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从小区业主交存的维修资金中列支；

（二）用于整幢楼本体共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由整幢楼业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并

从该幢业主交存的维修资金中列支；

（三）用于本单元内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的，由本单元内业主按照其拥有物业的建筑面积比例承担，并从该单元业主交存的维修资金中列支。

住宅物业区域内配建的车库、地下室的业主交存的该部分维修资金，专项用于车库、地下室共用部位、共用设施设备维修和更新、改造。

住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出商品住宅、非住宅的，建设单位应当按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

**第二十四条** 维修资金划转业主大会管理前，使用时按照以下程序办理：

（一）物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用方案；

（二）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同意使用方案，物业服务企业将业主表决通过后的使用方案在物业管理区域显著位置公示，公示期为七日；

（三）物业服务企业持相关材料向区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会申请列支。区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会应当在五个工作日内审核完毕；

（四）符合使用条件的，城六区物业管理行政主管部门、开发区管理委员会应当出具《住宅专项维修资金划转单》，市物业管理行政主管部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照工程预算金额的百分之七十，将首款划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。其他区县物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会应当在五个工作日内将首款划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。不符合条件的，向物业服务企业书面说明；

（五）物业服务企业组织实施使用方案；

（六）工程竣工验收后，物业服务企业应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示期为七日；

（七）物业服务企业持相关材料向区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会申请工程尾款，区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会应当在五个工

作日内审核完毕；

（八）城六区物业管理行政主管部门、开发区管理委员会应当在审核后出具《住宅专项维修资金划转单》，市物业管理行政主管部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照工程结算金额，将剩余款项划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。其他区县物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会应当在五个工作日内将剩余款项划转至物业服务企业维修资金使用专用账户。

**第二十五条** 维修资金划转业主大会管理后，使用时按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案；

（二）业主大会依法讨论通过使用方案；

（三）物业服务企业组织实施使用方案；

（四）物业服务企业将使用方案、工程造价审核报告等相关材料报区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会备案；受理备案的单位发现不符合有关法律、法规、规章的，应当责令改正；

（五）业主委员会持备案回执到专户银行办理维修资金使用手续；

(六) 专户银行按规定程序划转维修资金。

**第二十六条** 物业保修期限届满后，出现《西安市物业管理条例》第九十二条规定的紧急情况的，物业服务企业应当立即采取防范措施，由业主大会或者业主委员会依法申请应急使用维修资金。经区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会确认后，可以应急使用维修资金，维修费用从相关业主维修资金中直接列支。

按照第一款规定，因电梯故障需要应急使用维修资金的，应当经特种设备检验检测机构检测，并出具书面检测意见；因消防设施故障需要应急使用维修资金的，公安消防部门应当出具书面整改意见，整改意见应当包括需要维修、更新和改造的具体设施设备、部位、部件等。

**第二十七条** 应急使用维修资金应当以排险抢修、保障住宅共用部位、共用设施设备安全及正常使用为目的，不得扩大维修和更新、改造范围。

**第二十八条** 维修资金划转业主大会管理前，应急使用维修资金的，按照下列程序划转：

(一) 申请人将《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案在物业管理区域内显著位置公示，公示期为五日；

(二) 工程竣工验收后, 申请人应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示, 公示期为五日;

(三) 申请人持《维修资金应急使用确认书》、维修工程造价审核报告等相关材料向区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会申请划转;

(四) 城六区物业管理行政主管部门、开发区管理委员会应当在审核后出具《住宅专项维修资金划转单》, 市物业管理行政主管部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照维修工程造价审核报告, 将维修工程款划转至维修资金使用专用账户。其他区县物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会应当在审核后五个工作日内将维修工程款划转至维修资金使用专用账户。

申请人无法垫付维修和更新、改造费用的, 可以持《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、维修工程造价审核报告等相关材料向区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会提出申请。城六区物业管理行政主管部门、开发区管理委员会应当出具《住宅专项维修资金划转单》, 市物业管理行政主管部门应当在收到《住宅专项维修资金划转单》后五个工作日内按照工程预算金额的百分之三十, 将首款划转至维修资金使用

专用账户；其他区县物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会应当在五个工作日内将首款划转至维修资金使用专用账户。工程竣工后，申请人应当按照本条第一款第二、三、四项规定办理工程尾款划转手续。

**第二十九条** 维修资金划转业主大会管理后，应急使用维修资金的，按照下列程序划转：

（一）申请人将《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、使用维修资金总额及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示期为五日；

（二）申请人持《维修资金应急使用确认书》、应急使用方案、工程造价审核报告等相关材料报区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会备案；受理备案的单位发现不符合有关法律、法规、规章的，应当责令改正；

（三）申请人持备案回执到专户银行办理维修资金使用手续，专户银行按规定程序划转维修资金。

**第三十条** 维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之一以上的业主且占总人数三分之一以上的业主对应急使用维修资金有异议的，应当在《维修资金应急使用确认书》公示期内，向出具《维修资金应急使用确认书》的单位提交书面申请

和相关材料，受理申请的单位应当在三个工作日内进行复核，不属于应急使用维修资金范围的，应当终止应急使用。

**第三十一条** 没有业主大会或者业主委员会的，由物业服务企业按照本办法第二十六条、二十八条、二十九条规定履行相关责任。

**第三十二条** 区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会应当按照国家有关建设程序规定，依法对使用维修资金的维修和更新、改造项目进行监督管理。

**第三十三条** 业主委员会、物业服务企业可以制定年度维修资金使用计划，经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同意后，按照管理规约和业主大会议事规则执行。

下一年度维修资金使用计划应当于每年第四季度报区县物业管理行政主管部门、西咸新区或者开发区管理委员会备案。

**第三十四条** 符合下列条件的维修和更新、改造项目，可以采取一次性表决的方式，经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

半数的业主同意后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用维修资金：

- （一）同一物业管理区域内全体业主受益；
- （二）单项维修和更新、改造项目费用在五万元以下。

属于一次性表决范围内的维修和更新、改造项目，使用维修资金时，不需要业主再次表决。

一次性表决方式使用维修资金的期限不得超过五年，且期限内使用总金额不得超过本物业管理区域维修资金交存总额的百分之五。

## 第四章 监督管理

**第三十五条** 维修资金由业主大会自主管理的，应当接受物业管理行政主管部门、西咸新区和开发区管理委员会对其账户和资金使用情况的监督。

**第三十六条** 专户银行应当每季度向物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会、自主管理维修资金的业主委员会发送维修资金银行存款对账单。

专户银行应当每年至少一次与物业管理行政主管部门、西咸

新区管理委员会、自主管理维修资金的业主委员会核对维修资金账目，并向物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会、自主管理维修资金的业主委员会和业主公布下列情况：

- （一）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）业主分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

**第三十七条** 专户银行应建立维修资金查询制度，接受物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会、业主委员会及业主对其账目的查询。

物业管理行政主管部门、西咸新区管理委员会、业主委员会及业主对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户银行进行复核。

**第三十八条** 专户银行应当向业主出具由财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用凭证。

维修资金专用凭证的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。财政部门应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。

**第四十一条** 区县物业管理行政主管部门、西咸新区和开发区管理委员会应当按照市物业管理行政主管部门的规定，报送维修资金交存、使用管理情况统计报表。

**第四十二条** 单位或者个人存在以下情形之一的，物业管理行政主管部门、西咸新区和开发区管理委员会应当将其违规信息依法纳入公共信用信息系统：

- （一）提供虚假资料骗取维修资金的；
- （二）代收维修资金的；
- （三）挪用维修资金的。

**第四十三条** 不动产登记机关应当将楼盘测量信息、房屋产权登记信息及其他与维修资金监督管理有关的信息及时告知物业管理行政主管部门、西咸新区和开发区管理委员会。

相关信息共享的具体办法由市物业管理行政主管部门会同市资源规划主管部门制定。

## **第五章 法律责任**

**第四十四条** 建设单位、物业服务企业代收维修资金的，由物业管理行政主管部门责令限期移交，逾期未移交的，处所收金额百分之一以上百分之五以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十五条** 违反本办法规定的其他行为，按照有关法律法规的规定予以处理。

**第四十六条** 国家机关工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第六章 附 则**

**第四十七条** 本办法所称住宅专项维修资金，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。

本办法所称住宅共用部位，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：住宅的基础、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。

本办法所称共用设施设备，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、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。

本办法所称开发区，是指西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安浐灞生态区、西安国际港务区、西安曲江新区、西安国家民用航天产业基地。

**第四十八条** 出售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督按照建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》《陕西省物业管理条例》的有关规定执行。

存量公有住房（房改房）维修资金的交存、使用和管理由公有住房售房资金的管理部门参照本办法执行。

**第四十九条** 租赁型保障房维修资金的交存、使用和管理参照本办法执行，具体的管理规定由市租赁型保障房行政管理部门制定。

**第五十条** 本办法规定以外的其他非住宅物业可以交存维修资金，其维修资金的管理参照本办法有关规定执行。

第五十一条 本办法自 2009 年 12 月 23 日起施行。