

贵阳市人大常委会办公厅

贵阳市人大常委会 关于《贵阳市房屋专项维修资金管理条例(草案)》征求意见的函

各区(市、县)人大常委会、各基层立法联系点:

贵阳市第十五届人大常委会第五次会议对《贵阳市房屋专项维修资金管理条例(草案)》进行了初次审议,市人大常委会法工委根据审议意见对该草案作了进一步修改,形成了征求意见稿,将于12月提请市人大常委会二次审议。现将草案征求意见稿发给你们,请认真组织研究,提出书面修改意见和建议,于2022年11月11日前通过传真或电子邮件书面反馈意见。

电话: 0851-87987036

传真: 0851-87988683

联系人: 代春维

电子邮箱: gysrdfzw@163.com

贵阳市人大常委会办公厅

2022年10月20日



贵阳市房屋专项维修资金管理条例（草案）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强房屋专项维修资金管理，保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域国有土地范围内商品房、非租赁型保障性住房及相关配套建筑的房屋专项维修资金（以下简称维修资金）的归集、管理、使用和监督。

售后公有住房、租赁型保障性住房维修资金的归集、管理、使用和监督，执行国家有关规定。

第三条 维修资金属于业主所有，实行统一归集、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 市人民政府住房城乡建设主管部门负责全市维修资金的监督管理工作，具体负责云岩区、南明区、乌当区、观山湖区行政区域和贵阳国家高新技术产业开发区管理范围维修资金的归集、管理、使用等日常工作。

云岩区、南明区、乌当区、观山湖区人民政府住房城乡建设主管部门和贵阳国家高新技术产业开发区管委会按照职责，参与本行政区域或者管理范围维修资金的归集、管理、使用、

监督等相关工作；其他县级人民政府住房城乡建设主管部门负责本行政区域维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

贵阳国家经济技术开发区管委会(以下简称经开区管委会)负责其管理范围维修资金的归集、管理、使用、监督等日常工作。

综合行政执法部门、审计机关，财政、城市管理、市场监管、自然资源和规划等主管部门，以及消防救援机构、街道办事处、乡镇人民政府，应当按照各自职责做好维修资金监督管理的相关工作。

本条例施行后，市、相关区人民政府住房城乡建设主管部门和开发区管委会维修资金的归集、管理、使用、监督等工作职责调整的，按照调整后的职责实施。

第二章 归 集

第五条 同一物业管理区域内，拥有两个及两个以上业主的住宅、非住宅，应当统一设立维修资金，并按照本条例规定交存和续交。

第六条 首期维修资金，按照下列规定计算：

(一) 配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 8 %；

(二) 相关配套建筑和未配备共用电梯的商品房、非租赁型保障性住房，按照本市建筑安装工程每平方米成本控制价的 5 %。

建筑安装工程每平方米成本控制价,由市人民政府住房城乡建设主管部门适时发布。

第七条 首期维修资金,按照下列规定一次性存入维修资金专户:

(一)出售的商品房、非租赁型保障性住房,由购房人在房屋买卖合同备案前按照合同约定的建筑面积交存;

(二)未出售的商品房、非租赁型保障性住房,由开发建设单位作为业主在办理不动产首次登记前按照实际测量的建筑面积交存;业主大会成立后未交存的,由业主委员会通知开发建设单位自接到通知之日起 60 日内交存;

(三)以产权调换的房屋,由房屋所有权人在签订产权调换协议时交存;已签订协议未交存维修资金的,应当在房屋交付时交存;

(四)相关配套建筑,由开发建设单位在办理房屋不动产首次登记前交存。

前款规定情形以外已设立维修资金的物业管理区域,业主未交存首期维修资金的,应当按照本条例规定将首期维修资金存入专户。

未按照本条例规定足额交存首期维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付购房人或者产权调换房屋所有权人。

第八条 业主分户账面维修资金余额不足首期应交额 30% 的,维修资金代管机构或者业主委员会应当告知业主及时续交。

成立业主大会的,续交方案由业主大会决定。

业主未按续交方案足额交存维修资金的，业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第九条 从未设立并交纳过维修资金的老旧小区，业主可以申请补交，补交方案由业主大会决定。

第十条 维修资金自存入维修资金专户管理银行(以下简称专户管理银行)之日起，每年按照中国人民银行的有关规定计息，定期计入维修资金分户账。

维修资金增值收益分配采用分息制方法，每年将维修资金专户实际收到的全部增值收益分配到分户账。具体办法由市人民政府制定。

第三章 管 理

第十一条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未划转自管维修资金的，维修资金由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代为集中管理，所需工作经费列入同级财政预算予以保障。

第十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当按照资金安全、服务优质、科学评估和公平公开的原则，择优选择商业银行作为维修资金的专户管理银行，并向社会公布，依法签订委托管理合同，明确双方权利义务。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当按照职责，在专户管理银行开立本行政区域或者管理范围的维修资金专户，以物业管理区域或者幢为单位设账，以房屋门户号设分户账。

业主大会决定划转自管维修资金的，应当按照前款规定在专户管理银行开立维修资金专户。

专户管理银行按照合同约定，负责办理维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事务。

第十三条 业主大会决定划转自管维修资金的，应当制定并执行相关管理制度，且在管理规约中约定下列事项：

（一）专户管理银行的选择、变更，维修资金专户开立、划转；

（二）维修资金自管账户核算，或者委托依法设立的第三方专业机构管理账目；

（三）维修资金的续交、应急使用和存储；

（四）定期向业主大会报告维修资金管理使用情况；

（五）违反管理规约应当承担的责任；

（六）业主委员会主任离任前维修资金管理使用情况评审；

（七）业主表决方式；

（八）维修资金的其他重大事项。

业主大会未决定划转自管维修资金的，也应当在管理规约中约定维修资金的续交、应急使用、业主表决方式等事项。

管理规约应当向业主公示，公示期不少于7日。公示期满后，业主委员会应当组织召开业主大会，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，本条第一款第三项、第二款规定的续交事项应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之

三以上的业主同意，本条第一款、第二款规定的其他事项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。

管理规约按照前款规定表决同意后，业主委员会应当形成业主大会决定和相关印证资料，报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会备案。

管理规约约定事项发生变更的，应当按照本条规定就变更事项重新公示、表决并备案。

受理备案的住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当将有关情况书面告知街道办事处或者乡镇人民政府。

第十四条 业主大会决定划转自管维修资金的，业主委员会应当持下列资料到有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会办理维修资金划转手续：

- （一）维修资金划转自管报告；
- （二）业主委员会成立情况；
- （三）业主分户清册；
- （四）业主委员会主任或者副主任私章，业主委员会财务专用章印鉴；
- （五）物业服务合同。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自收到相关资料之日起2日内，通过部门内部核查、网络核验等方式核查管理规约、业主大会及业主委员会成立的情况，资料齐备的，出具维修资金划转告知书。

业主委员会应当持维修资金开户申请、划转告知书到专户管理银行办理自管专户开立手续。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会应当自自管专户开立之日起5日内,将代管的该物业管理区域或者幢的维修资金余额划转至自管专户,并将有关账目移交业主委员会。

维修资金划转业主大会自管后,需要重新由住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管的,应当经业主大会决定。

住房城乡建设主管部门、经开区管委会应当加强对业主大会自管维修资金情况的指导、监督。

第十五条 维修资金划转业主大会自管后,有下列情形之一的,业主委员会应当持相关资料到专户管理银行办理账户信息变更手续:

- (一) 业主委员会更换的;
- (二) 业主委员会主任、副主任更换的;
- (三) 物业服务企业更换的;
- (四) 其他变更的情形。

第四章 使 用

第十六条 维修资金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

第十七条 房屋共用部位维修、更新、改造的范围包括下列情形:

- (一) 屋面防水层破损或者渗漏的;

- （二）楼体外墙雨水渗漏导致外墙内表面浸湿的；
- （三）地下室、电梯底坑渗漏或者积水的；
- （四）楼体外墙外装饰层裂缝、脱落或者空鼓率超过国家标准规范的；
- （五）增加保温层、建筑保温层破损或者脱落，建筑保温不良导致楼体外墙内表面潮湿、结露、结霜或者霉变的；
- （六）楼梯间、公共走廊的装饰层开裂、锈蚀、起泡、翘皮、脱落或者被污染的；
- （七）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙或者院门破损的；
- （八）公共区域门窗或者窗纱普遍破损的；
- （九）其他需要维修、更新、改造的情形。

第十八条 房屋共用设施设备维修、更新、改造的范围包括下列情形：

- （一）电梯或者其部件需要维修或者更换的；
- （二）避雷设施设备不能满足安全要求的；
- （三）楼内排水、排污设施设备故障、损坏、漏水或者锈蚀的；
- （四）消防设施设备功能障碍，或者其部分设备、部件损坏影响正常使用的；
- （五）监控设施设备损坏不能正常使用的；
- （六）非专业经营单位管理的供水设施设备及其部件磨损、漏水或者锈蚀，配电设备部分电缆、电线或者配电箱（柜）元

件损坏的；

（七）其他需要维修、更新、改造的情形。

第十九条 使用维修资金，应当按照谁受益谁承担的原则和下列规定分摊：

（一）属全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位面积的比例共同承担；

（五）上述（一）至（四）项情况外的共有部位、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房屋建筑面积的比例共同分担。

未出售的房屋，由开发建设单位作为业主按照未出售房屋建筑面积的比例承担。

业主分户账维修资金余额不足支付分摊工程费用的，应当由该业主补足差额部分。

第二十条 需要使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）业主、业主委员会或者物业服务企业作为使用申请

人根据维修、更新或者改造的项目情况提出使用方案，详细说明使用原因、施工范围、施工计划、经费预算、付款方式、分摊列支范围及明细、工程造价评审情况等内容，并向分摊列支范围的业主公示，公示期不少于 7 日；

（二）使用方案公示期满，由业主委员会、物业服务企业组织分摊列支范围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，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，表决结果向业主公示，公示期不少于 7 日；

（三）使用方案表决通过并公示后，使用申请人应当结合使用方案依法签订施工合同，并将使用方案、施工合同报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会；

（四）住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起 5 日内，业主大会自管维修资金的，业主委员会应当自使用方案、施工合同报住房城乡建设主管部门或者经开区管委会之日起 5 日内，按照不高于施工合同约定金额的 50% 拨付预付资金；

（五）项目竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示，公示期不少于 7 日；公示期满无异议或者异议不成立的，使用申请人持项目验收合格相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会提出拨付结算资金；

（六）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委

员会应当自收到相关资料之日起5日内拨付结算资金；业主大会自管维修资金，业主委员会作为使用申请人的，直接拨付结算资金。

前款第二项中，未成立业主委员会或者业主委员会不组织业主表决的，业主可以在物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府的指导监督下进行表决。

预算资金和结算资金，应当直接拨付至施工合同约定的项目勘察、设计、施工、监理或者材料、设备供应等单位账户。

第二十一条 发生紧急情况，需要立即使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）使用申请人按照本条例第二十条第一款第一项关于详细说明的内容的规定提出使用方案，经所在地街道办事处或者乡镇人民政府核实，报有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会；

（二）住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会应当按照本条例第二十条第一款第四项规定比例拨付预付资金。项目竣工后，已制定应急使用预案的，根据应急使用预案，按照本条例第二十条第一款第五项、第六项规定程序拨付结算资金；未制定应急使用预案的，申请人依法补齐相关资料后，按照本条例第二十条第一款第五项、第六项规定程序拨付结算资金。

发生紧急情况，业主委员会、物业服务企业、相关业主未及时组织对共用部位、共用设施设备维修、更新或者改造的，

由房屋所在地街道办事处或者乡镇人民政府按照前款规定,使用维修资金组织维修、更新或者改造。

电梯发生紧急情况的,按照《贵州省电梯条例》规定的程序处理。

未按照本条例第八条第一款规定续交维修资金的,维修资金单幢专户余额只能用于本条例规定的紧急情况,业主大会决定的除外。

第二十二条 有下列情形之一的,严重影响业主生活,或者危及人身财产安全的,属于本条例规定的紧急情况:

- (一) 电梯故障危及人身安全,或者无法正常使用的;
- (二) 楼体外墙墙面有脱落危险的;
- (三) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (四) 非专业经营单位管理的供水水泵损坏或者水管爆裂导致供水中断,供配电设施设备发生故障造成停电或者漏电的;
- (五) 消防设施设备严重损坏已不具备防火灭火功能的;
- (六) 其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

发生前款出现的紧急情况,具有管理职责的市、县(市)住房城乡建设主管部门应当组织市场监管、水务、城市管理等主管部门和消防救援机构、街道办事处等相关单位共同会商,并出具认定意见。

第二十三条 业主委员会应当自业主大会成立之日起 60

日内组织编制维修资金应急使用预案。本条例施行前已成立业主大会但未制定应急使用预案的，业主委员会应当自本条例施行之日起 60 日内组织编制。

未成立业主大会的，街道办事处或者乡镇人民政府应当及时组织编制应急使用预案。

应急使用预案应当由维修资金分摊列支范围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，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，并向业主公示，公示期不少于 7 日。

应急使用预案公示期满无异议或者异议不成立的，自公示期满之日起 30 日内，由业主委员会、街道办事处或者乡镇人民政府报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

市人民政府住房城乡建设主管部门应当拟订应急使用预案示范文本并公布。

第二十四条 电梯、消防设施设备的维修、更新或者改造，需要帮助解决有关问题或者提供相关技术指导的，使用申请人可以联系市场监管部门或者消防救援机构，市场监管部门或者消防救援机构应当立即到现场免费提供相应服务。

电梯不需要通过技术手段进行安全评估的，市场监管部门应当出具核实意见；电梯需要通过技术手段进行安全评估的，使用申请人联系电梯检验检测机构有困难的，市场监管部门应当给予协调。

第二十五条 物业服务企业已垫资对房屋共用部位、共用设施设备实施维修、更新或者改造，并属于维修资金支付范围的，应当将垫资结算情况、工程造价评审报告、相关票据等报有管理职责的住房城乡建设主管部门或者经开区管委会。

前款规定的垫资结算情况在报住房城乡建设主管部门或者经开区管委会前，应当按照本条例第二十条第一款第二项规定表决通过并公示。

住房城乡建设主管部门或者经开区管委会代管维修资金的，应当自收到相关资料之日起5日内拨付资金。

业主大会自管维修资金的，物业服务企业按照本条第一款规定完成资料报送后，向业主委员会申请拨付资金，业主委员会应当自收到申请之日起5日内拨付资金。

第二十六条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备维修、养护费用；

（三）因人为损坏应当由当事人承担的房屋共用部位、共用设施设备修复费用；

（四）按照物业服务合同约定，属于物业服务内容的房屋共用部位、共用设施设备的有关维修、养护费用；

（五）业主委员会主任离任评审产生的费用。

第二十七条 下列资金应当转入维修资金滚存使用：

- (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) 利用房屋共用部位、共用设施设备开展经营活动所得收益, 业主大会决定或者物业服务合同约定的除外;
- (四) 房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第五章 监 督

第二十八条 使用申请人应当对使用维修资金提供资料的真实性、合法性负责。

使用申请人不得虚列工程项目或者工程量, 不得将已拨付的维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他工程。

第二十九条 对于 10 万元以上维修资金的使用, 应当引入具有资质的第三方机构评审, 评审费用由维修资金增值收益或者公共收益中列支, 业主大会决定不聘请评审机构的除外。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律、法规、标准规范和合同约定提供服务, 不得伙同使用申请人或者施工单位弄虚作假损害业主合法权益。

维修资金使用和工程施工过程中, 分摊列支维修资金的业主可以推荐代表或者聘请专业人员参与全程监督。(参照重庆、南京等分档次)

第三十条 房屋所有权转让时, 该房屋分户账结余的维修资金不予退还, 随房屋所有权同时转让。

已交存维修资金, 房屋因被征收或者其他原因灭失, 或者

签订房屋买卖合同后解除合同不再购买的，相关当事人应当持本人合法有效证件等到有管理职责的住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会办理结余维修资金退还手续。

第三十一条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会或者业主委员会在保证维修资金正常使用的前提下，可以向专户管理银行申请将其代管或者自管的维修资金转存银行定期存款，或者购买一级市场新发行的国债并持有到期，不得用于其他投资。

禁止将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十二条 市人民政府住房城乡建设主管部门应当建立全市统一的维修资金综合信息管理系统，按照维修资金代管与自管的不同主体开设端口，设置维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询、投票表决、信息公开、服务指导、监督管理等功能。

第三十三条 住房城乡建设主管部门、经开区管委会代管维修资金的，其管理、使用应当依法接受审计机关的审计监督；维修资金财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定，并接受财政主管部门的监督。

业主大会自管维修资金的，业主委员会主任离任前，街道办事处或者乡镇人民政府可以指导业主委员会委托依法设立的第三方专业机构对管理、使用维修资金的情况进行评审，并将评审情况通报全体业主。

第六章 法律责任

第三十四条 开发建设单位违反本条例第七条第一款第二项、第四项规定，未交存首期维修资金的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以应交数额 1 倍以上 2 倍以下罚款。

第三十五条 开发建设单位未按照本条例第十九条规定分摊维修、更新或者改造费用的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以上 5 万元以下罚款。

第三十六条 使用申请人违反本条例第二十八条第二款规定，虚列工程项目或者工程量的，由综合行政执法部门责令限期改正；逾期不改正的，处以虚列或者虚增金额 1 倍以上 2 倍以下罚款。

第三十七条 违反本条例规定的其他违法行为，依据有关法律、法规的规定予以处罚。

第三十八条 有关单位及其工作人员不履行本条例规定职责或者玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊尚不构成犯罪的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。

第七章 附 则

第三十九条 本条例自 年 月 日起施行。