

佛山市顺德区建设局文件

顺建发〔2006〕57号

关于加强我区住房 专项维修资金管理的通知

各有关单位：

为保障住房售后的维修管理，维护住房产权人的利益，保证我区住房专项维修资金（以下简称“维修资金”）的安全，根据国务院2003年6月8日颁发的《物业管理条例》（国务院令 第379号）、建设部1998年12月16日颁发的《住宅共用部位、共用设施设备基金管理办法》（建住房〔1998〕第213号）和佛山市建设局有关文件的精神，结合我区实际，我局决定从2006年5月15日起开始对我区维修资金实行专户管理。现就有关事项通知如下：

一、维修资金专户由收取维修资金的房地产开发企业或物业

管理企业设立，专用于归集已收取和今后继续收取的维修资金。

二、维修资金实行专户存储、专款专用、所有人决策、政府监督的管理原则。维修资金的代管单位（房地产开发企业或物业管理企业）必须设立专门的维修资金专户缴存维修资金。代管单位向银行申请设立维修资金专户时，必须与区建设局、银行签订维修资金监管协议。资金的使用，必须经区建设局审批同意后，银行方能划拨资金。

三、维修资金专户的设立，应当以一个物业管理区域为单位，按每幢住宅立帐，并分列每套住宅单元的分户帐。

四、凡收取购房人维修资金的房地产开发企业，必须在商品房买卖合同中明确与购房者约定维修资金收取的标准和金额。

五、在 2006 年 5 月 15 日后批准预售的商品房项目，购房人应当缴交维修资金，缴交的标准按以下公式计算：

$$\text{标准房价} \times \text{套内建筑面积} \times 2\% = \text{应缴金额}$$

标准房价由房地产开发企业确定，不得低于该项目的最低单位售价。

按前款规定收缴维修资金的房地产开发企业，在领取商品房预售许可证时，必须提交与区建设局、维修资金开户银行三方签订的维修资金监管协议。

六、在 2006 年 5 月 15 日后未办理预售手续而直接确权的项目，购房人应当按本通知第五条规定的标准缴交维修资金。房地

产开发企业在办理商品房确权时，必须提交与区建设局、维修资金开户银行三方签订的维修资金监管协议。

七、属本通知第五条、第六条所列情况的购房人，在办理房地产权证时，必须交验本通知第十条所规定维修资金专用存折。未缴纳维修资金的，不予办理房地产权证。

八、房地产开发企业或物业管理企业按国家、省、市有关文件规定，在 2006 年 5 月 15 日前收取并存入各银行的维修资金，由代管单位填写《顺德区楼盘基本情况表》、《顺德区住房专项维修资金缴纳情况表》，于 2006 年 5 月 30 日前上报区建设局综合管理科。代管单位应与建设局签订维修资金监管协议，设立维修资金专户，并将存折发放给缴费的业主。

九、房地产开发企业今后继续收取维修资金的，对新增部分按季度填写《顺德区住房专项维修资金季度报表》，在每个季度的最后一个工作日前报区建设局综合管理科。

十、房地产开发企业在代收购房人的维修资金后，应在 3 个工作日内将所售商品房的维修资金存入专户银行，并领取维修资金专用存折，发给购房人。

十一、房地产开发企业自用、出租商品房的，应按本通知规定，在办理房屋权属证书前，将维修资金汇缴到维修资金专户。

十二、业主委员会许可他人利用住宅共用部位设置广告等经营性设施而收取的费用，应当存入维修资金专用帐户，归住宅的

业主共同所有，并设立单独帐目，专项用于住宅共用部位、共用设备的维修、更新。

业主委员会许可他人利用物业管理区域公共设施停放车辆、设置广告等收取的费用，应当存入维修资金帐户，归全体业主共同所有，并设立单独帐目，专项用于物业管理区域公共设施的维修、更新。

十三、维修资金确需使用的，应当按照下列程序办理：

1. 物业管理企业应当将维修工程计划在工程涉及区域的公众位置予以公告；

2. 物业管理企业应当委托专业机构对维修工程的必要性及费用预算进行鉴定；

3. 物业管理企业持费用预算、专业机构鉴定报告、维修费用分摊明细表等向维修工程涉及业主征求书面意见，并经三分之二以上业主同意；

4. 物业管理企业依法与施工单位签订维修工程合同；

5. 物业管理企业持维修资金支用申请表、专业机构鉴定报告、业主决议、维修费用分摊明细表和施工合同等，到区建设局办理资金支取手续；

6. 维修资金开户银行应当根据经我局审批的维修资金支用申请表划拨资金给物业管理企业，并按维修费用分摊明细表从个人帐户上扣缴相应金额；

7. 工程完工验收结算后，物业管理企业应将工程结算表在公众位置公告。资金如有结余，应将其存回维修资金帐户，按份额分摊入个人帐户。

十四、未售出的空置商品房维修时，房地产开发企业应当按其房屋建筑面积比例分摊房屋共用部位、共用设施大中修、更新、改造的实际费用。

十五、住宅共用部位、共用设施设备在保修期内应由建设房地产开发企业承担的维修和更新、改造费用，不得从住房专项维修资金中列支。

十六、住宅共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施属于人为损坏的，其维修、更新费用应当由责任人承担。

十七、根据物业管理合同约定，应当由物业管理企业从物业服务费用或者物业服务资金中支出的住房共用部位、共用设施设备的维修养护费用，不得从住房专项维修资金中列支。

十八、业主转让房屋所有权时，结余维修资金应随房屋所有权同时过户。住宅受让人应当持本人身份证件、房地产权证、维修资金专用存折，向开户银行办理分户帐更名手续。

十九、因拆迁、自然灾害或者其他原因致使住宅灭失的，业主可以持本人身份证件、注销房地产权证明，向区建设局办理分户注销审批手续，凭区建设局的审批表向开户银行提取其维修资金分户帐中的剩余款额，并办理分户帐注销手续。

二十、物业管理公司入场管理或代管维修资金的房地产开发企业发生关停时，房地产开发企业应当将维修资金转由物业管理公司代管，并通知区建设局，由区建设局、银行与物业管理公司重新签订维修资金监管协议。

二十一、代管维修资金的物业管理企业关停或撤出管理，在与新接管该小区的物业管理企业办理交接手续时，应当将维修资金转由新接管的物业管理企业代管，并通知区建设局，由区建设局、银行与物业管理公司重新签订维修资金监管协议。

二十二、维修资金属业主所有，代管单位不得用其作为抵押或担保。代管单位发生关停、合并、分立时，不得将维修资金列入企业财产进行清算，不得因经济纠纷而影响维修资金的安全。

二十三、凡有代管单位对已收取的维修资金拒报、瞒报和截留的，或未经批准、擅自挪用维修资金的，一经查实，我局将依照《物业管理条例》等相关法规对代管单位进行处罚，追究有关责任人的责任，并将违规行为记入企业档案，予以媒体曝光。构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

二十四、凡因代管单位的责任导致维修资金损失的，代管单位必须全额予以赔偿，并追究法律责任。

二十五、本通知自 2006 年 5 月 15 日开始实行。我局于 2005 年 6 月 14 日下发的《关于加强我区商品住房物业管理维修基金监管的通知》（顺建发〔2005〕26 号）同时废止。维修资金的续筹

和对尚未设立维修资金的物业小区的维修资金征缴办法另行制订。

附件 1. 顺德区楼盘基本情况表

2. 顺德区住房专贡维修资金缴纳情况表

3. 顺德区住房专项维修资金季度报表

4. 顺德区住房专项维修资金分摊明细表



二〇〇六年四月三十日

主题词：城乡建设 住房政策 通知

发至：各房地产开发企业，各物业管理企业，区房管所及各分所。

抄送：顺德区人民法院，区土地房产登记发证与交易中心，各镇（街）城建办，各商业银行。

佛山市顺德区建设局秘书科

2006年4月30日印发

(共印 324 份)