

# 吉安市人民政府文件

吉府发〔2023〕2号

---

## 吉安市人民政府关于印发 吉安市住宅专项维修资金管理办法的通知

井冈山管理局，井冈山经开区管委会，各县（市、区）人民政府，  
庐陵新区管委会，市直各单位：

现将《吉安市住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请  
认真抓好贯彻落实。

2023年1月3日

（此件主动公开）

# 吉安市住宅专项维修资金管理办法

## 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、共用设施设备的维修和正常使用，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》《吉安市住宅物业管理条例》和《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令）等法律法规规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅、售后房改房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

本办法所称住宅专项维修资金是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修和更新、改造的资金。

第三条 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。

**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** 市住房和城乡建设局负责全市住宅专项维修资金的指导和监督工作，具体负责市中心城区商品住宅专项维修资金的交存及管理工作。

区住房和城乡建设局负责本辖区内商品住宅专项维修资金的日常使用管理工作；县（市）住房和城乡建设局负责本辖区内商品住宅专项维修资金的监督和日常管理工作。县（市）房改部门负责本辖区内售后房改房住宅专项维修资金的指导和监督工作。

财政、审计等部门按照各自职责，做好住宅专项维修资金相关监督管理工作。

## **第二章 交 存**

**第六条** 下列物业的业主应当按照本办法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、共用设施设备的除外；

（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房改房的，售房单位应当按照本办法的规定交存住宅专项维修资金。

**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，首期交存标准为：

（一）未设电梯的商品住宅业主按所拥有物业的建筑面积 55 元/平方米的标准交存，非住宅业主按所拥有物业的建筑面积 80 元/平方米的标准交存。

（二）内设电梯的商品住宅、非住宅，业主按所拥有物业的建筑面积 80 元/平方米的标准交存。

（三）独立式住宅、地下车位，业主按所拥有物业的建筑面积 40 元/平方米的标准交存。

市住房和城乡建设局可根据社会经济发展变化的情况，遵循公平、合理的原则，调整首期住宅专项维修资金的交存标准。

**第八条** 出售房改房的，按照下列规定交存住宅专项维修资金：

（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，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房改成本价的 2%。

（二）售房单位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住宅专项维修资金。

**第九条** 业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。

从房改房售房款中提取的住宅专项维修资金属于房改房售房单位所有。

**第十条** 业主大会成立以前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地市、县（市）住房和城乡建设局管理。已售房改房住宅专项维修资金，由物业所在地市、县（市）房改部门负责管理。

市、县（市）住房和城乡建设局应当委托所在地相关商业银行，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。

负责管理房改房住宅专项维修资金的市、县（市）房改部门应当委托所在地相关商业银行，作为本行政区域内房改房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房改房住宅专项维修资金专户。

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。

开立售后房改房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。

**第十一条** 业主大会成立后决定自行管理住宅专项维修资金的，按照《住宅专项维修资金管理办法》的相关规定办理。

**第十二条** 商品住宅的业主、非住宅的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

开发建设单位以自身名义办理房屋不动产权属登记的，应当在办理房屋不动产权属登记手续前，将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。

已售房改房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期住宅专项维修资金存入房改房住宅专项维修资金专户或者交由售房单位存入房改房住宅专项维修资金专户。

房改房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的住宅专项维修资金存入房改房住宅专项维修资金专户。

**第十三条** 未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者房改房售房单位不得将房屋交付购买人，不动产登记机构在办理不动产登记手续时应当审查首期住宅专项维修资金交存情况。

**第十四条** 专户管理银行、代收住宅专项维修资金的售房单位应当出具由市财政部门统一监制的吉安市住宅专项维修资金专用网络电子票据。

**第十五条** 业主分户账面住宅专项维修资金余额（售后房改房不含售房单位交存部分）不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。

专户管理银行应当及时向分户账面余额不足首期交存额 30 % 的业主发出续交通知。业主应当在接到续交通知之日起 30 日内，将续交的住宅专项维修资金存储到专户管理银行。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定；未成立业主大

会的，业主续交后的分户账面余额不得低于首期交存的额度。

### 第三章 使 用

第十六条 住宅专项维修资金应当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。

第十七条 住宅共用部位的维修和更新、改造范围包括：

- （一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；
- （二）楼房外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；
- （三）地下室出现渗漏、积水的；
- （四）楼房外墙外装饰层出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范的规定值；
- （五）增加保温层、建筑保温层出现破损或脱落，或建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变；
- （六）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染的；
- （七）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、维护墙、院门等出现破损的；
- （八）公共区域门窗或窗纱普遍破损的；
- （九）其他情况。

第十八条 住宅共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

- （一）电梯主要部件需要进行维修或更换的；
- （二）二次供水系统设备部件磨损、锈蚀严重以及水质不达

标的；

（三）避雷设施不满足安全要求的；

（四）配电设备部分电缆、电线、配电箱（柜）内元件损坏的；

（五）消防系统出现功能障碍，或部分设备、部件损坏严重的；

（六）楼内排水（排污）设备出现故障，给、排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或其他设备损坏的；

（七）其他情况。

第十九条 住宅专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 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、商品非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。

（二）售后房改房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和房改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，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后房改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，售后房改房应分摊的费用，再按照本条第（二）项的原则进行分摊。

**第二十一条** 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、非住宅或者房改房的，建设单位或者房改房售房单位应当按照尚未售出商品住宅或者房改房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

**第二十二条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业提出使用方案，没有物业服务企业的，由居民委员会协助相关业主提出使用方案，使用方案包括拟维修项目、费用预算、列支范围等。

（二）使用方案经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主表决，且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，并在小区明显位置进行公示。

（三）物业服务企业或者相关业主持使用方案和其他有关材料，向县（市、区）住房和城乡建设局申请。

（四）县（市、区）住房和城乡建设局收到申请后 5 个工作日内进行审核。其中，县（市）住房和城乡建设局审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知；区住房和城乡建设局审核同意后，将维修资金划转意见书报送市住房和城乡建设局，由市住房和城乡建设局向专户管理银行发出划转住宅专

项维修资金的通知。

（五）专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至维修单位。

**第二十三条** 为保证工程质量和住宅专项维修资金的合理使用，提倡业主通过公开招投标方式选聘工程施工单位，鼓励业主聘请专业工程造价咨询机构及工程监理机构对工程预算进行评估及对工程进行监理。

**第二十四条** 发生危及房屋使用安全等紧急情况，需要立即进行维修、更新、改造的，应当按照下列规定使用住宅专项维修资金：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，由物业服务企业或者相关业主持相关材料，报县（市、区）住房和城乡建设局审核同意，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中直接列支；其中，相关业主申请的，居民委员会应当予以协助。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由物业服务企业或者相关业主持有关材料，向业主委员会提出列支维修资金，由业主委员会审核同意，报县（市、区）住房和城乡建设局备案，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中列支；其中，动用售房单位交存的房改房住宅专项维修资金的，应当报市、县（市）房改部门审核同意，并经具有相应资质的中介机构审价后，在住宅专项维修资金中列支。

前款所称紧急情况包括：

- （一）电梯故障危及人身安全的；
- （二）二次供水、排水系统中涉及的设施设备发生故障、影响使用的；
- （三）共用消防设施中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障的；
- （四）屋顶、屋面、外墙面发生渗漏，或者地下室发生积水，严重影响业主房屋正常使用的；
- （五）房屋外墙存在脱落、剥落等隐患的；
- （六）房屋发生严重沉降、倾斜、开裂，严重危及房屋安全的；
- （七）发生其他紧急情况，影响房屋安全使用的。

**第二十五条** 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

- （一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、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，应当由物业服务内容的住宅共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用。

**第二十六条** 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。

#### **第四章 监督管理**

**第二十七条** 房屋所有权转让时，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。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、不动产权属证书、身份证等到专户管理银行办理分户帐更名手续。

**第二十八条** 房屋灭失的，按照以下规定返还住宅专项维修资金：

- （一）房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；
- （二）售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

**第二十九条** 市、县（市）住房和城乡建设局及房改部门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、房改房售房单位公布下列情况：

- （一）住宅专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金  
额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊；

（三）业主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、房改房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

**第三十条** 专户管理银行应当每年至少一次向市、县（市）住房和城乡建设局及房改部门发送住宅专项维修资金对账单。

市、县（市）住房和城乡建设局及房改部门对资金账户变化情况有异议的，可以要求开户银行进行复核。

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、房改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。

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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门有关规定。

财政、审计部门应当加强对代管期间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与检查。

**第三十三条** 吉安市住宅专项维修资金专用网络电子票据的使用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。

第三十四条 违反本办法的行为，依据有关法律、法规、规章的规定进行处罚。

## 第五章 附 则

第三十五条 本市经济适用住房、限价商品房、拆迁安置房、集资合作建房的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，依照本办法中商品住宅的有关规定执行。

第三十六条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起施行。《吉安市人民政府关于印发吉安市住宅专项维修资金管理办法（修订）的通知》（吉府发〔2020〕6 号）同时废止。