

玉溪市住房和城乡建设局关于印发玉溪市住宅专项维修资金管理办法（暂行）的通知

玉建规〔2025〕2号

各县（市、区）住房和城乡建设局：

现将《玉溪市住宅专项维修资金管理办法（暂行）》印发你们，请认真贯彻执行。

玉溪市住房和城乡建设局

2025年2月26日

（此件公开发布）

玉溪市住宅专项维修资金管理办法（暂行）

第一章 总则

第一条 为加强和规范住宅专项维修资金管理，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》《云南省物业管理规定》等法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法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、统一建设用于安置的房屋以及相关配套建筑的商品房住宅专项维修资金(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 住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 专户管理银行应当协助维修资金管理单位开展维修资金账户设立、交存、使用、结算和对账等工作。

第五条 物业服务人、业主委员会(物业管理委员会)以及住房城乡建设主管部门按照本办法规定应当向业主公开信息的，应当通过书面通知、在物业服务区域内显著位置公布或者按照管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式公开信息，征集业主意见，接受业主监督。

第二章 交存



第六条 建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第七条 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）同一物业管理区域内，拥有两个以上业主的住宅；

（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。

第八条 建设单位、业主应当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物业专项维修资金的标准为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的6%。

建筑安装工程每平方米成本控制价，由各县（市、区）住房城乡建设主管部门适时调整并予以公布。

第九条 首期维修资金，按照下列规定存入维修资金专户：

（一）商品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。

（二）房屋竣工验收后未出售房屋的首期住宅专项维修资金由开发建设单位在办理项目初始登记前交存专户管理银行，待房屋售出后再由开发建设单位按原交存额向房屋买受人收回。

（三）统一建设用于安置的房屋，应当在房屋交付时交存，因征收以产权调换的房屋，由被征收人交存。

专户管理银行应当向住宅专项维修资金交存人出具由省财政厅统一监制的住宅专项维修资金专用票据。购房人向房屋产权登记部门申办产权登记,购房人与开发建设单位办理房屋交付手续,应当出具按规定交存住宅专项维修资金的专用票据。

对未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的购房人,开发建设单位不得将房屋交付购房人。

第十条 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。

设立业主大会的,续交方案由业主大会决定,必要时乡镇人民政府、街道办事处、社区给予指导。

未设立业主大会的,由相关业主在乡镇人民政府、街道办事处、社区指导下拟订续交方案,经业主依法表决同意后实施。

第十一条 未交存过维修资金的住宅小区,交纳方案由业主大会依法决定,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。

第十二条 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,每年按照银行的有关规定计息,定期计入维修资金分户账。

维修资金专户实际收到的全部增值收益扣除必要发生的成本性支出后的净收益,由开户银行每年分配到分户账。



第三章 管理

第十三条 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，通过公开招投标方式确定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。不得在专户管理银行之外开设维修资金账户，不得以任何名义将住宅专项维修资金划转到非专户管理银行。

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。

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。

第十四条 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具已足额交纳专项维修资金有效证明，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。产权转移后，受让人将承担该房屋专项维修资金的补足。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、维修资金发票、房屋权属证书原件和复印件、身份证原件等到专户管理银行

办理分户账更名手续。

已交存维修资金，房屋灭失或与开发建设单位签订商品房买卖合同后解除合同的，相关当事人可以持本人合法有效证件及房屋灭失相关证明材料或商品房买卖合同解除证明到有管理职责的住房城乡建设主管部门办理结余维修资金退还手续。

第十五条 有管理职责的住房城乡建设主管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）其他有关住宅专项维修资金使用和管理的情况。业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第四章 使用

第十六条 住宅专项维修资金应当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，不得用于维修和更新、改造以外的用途。

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。

第十七条 使用维修资金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。

可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票等形式征求业主意见并进行表决。

第十八条 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。



第十九条 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）城镇老旧小区既有住宅加装电梯。
- （八）其他需要维修、更新、改造的情形。

第二十条 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）属于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）属于其他情况的共用部位、共用设施设备，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担。

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，应当由该业主直接补足分摊工程费用的差额部分。

第二十一条 需要使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）业主委员会（物业管理委员会）、社区（无业主委员会代行职责）作为使用申请人根据维修、更新或者改造的项目情况向有管理职责的住房城乡建设主管部门提出申请使用方案，详细说明使用原因、施工范围、施工计划、经费预算、分摊列支范围等内容，经审核后，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（物业管理委员会）、社区（无业主委员会代行职责）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，进行工程造价审核。项目竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果、工程造价审核、分摊列支范围及明细一并向业主公示，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、工程造价审核、分摊列支范围及明细相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门提出拨付结算资金申请。

（四）有管理职责的住房城乡建设主管部门审核拨付结算资金申请资料后拨付结算资金，结算资金应当直接拨付至项目施工、造价咨询等单位账户。

第二十二条 申请人应当对申请使用提交材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料，不得与相关主体恶意串通，不得将已划转的维修资金挪作其他用途或者用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量。

维修资金使用申请人在资金申请使用期间，应当将全部申请使用资料供业主查询。

第二十三条 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，属于本办法规定的紧急事项：



（一）电梯故障危及人身安全，或者无法正常使用的。

（二）屋面防水层、楼体外墙渗漏和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。

第二十四条 属于紧急维修事项需要立即使用维修资金的，应当按照下列程序办理：

（一）业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由街道组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。

（二）业主委员会或街道作为使用申请人根据维修、更新或者改造的项目情况向有管理职责的住房城乡建设主管部门提出申请使用方案，详细说明使用原因、施工范围、施工计划、经费预算、分摊列支范围等内容。

（三）使用方案经审核后，使用申请人应当结合使用方案依法签订施工合同，进行工程造价审核。项目竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果、工程造价审核、分摊列支范围及明



细一并向业主公示，公示期不少于 7 日；使用申请人持项目验收合格、工程造价审核、分摊列支范围及明细相关资料向有管理职责的住房城乡建设主管部门提出拨付结算资金申请。

（四）有管理职责的住房城乡建设主管部门审核申请资料后拨付结算资金，结算资金应当直接拨付至项目施工、造价咨询等单位账户。

第二十五条 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。

第二十六条 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，业主大会另有决定的除外。

（四）房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第五章 监督管理

第二十七条 使用维修资金应当引入具有资质的第三方机构进行造价审核，审核费用由维修资金列支。

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、施工单位或者其他管理人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。

第二十八条 有管理职责的住房城乡建设主管部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以将维修资金转存专户管理银行定期存款，或者依法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。

第二十九条 维修资金管理、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。

维修资金专用票据的购领、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。维修资金的使用应当通过转账结算，不得支取现金。

第六章 附 则

第三十条 本办法自 2025 年 4 月 1 日起施行。