

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2011〕177号

## 关于印发《郑州市房屋专项维修资金 使用管理实施细则》的通知

各县（市）、区房地产管理局（中心），局属各单位、机关各处室，  
各有关单位：

《郑州市房屋专项维修资金使用管理实施细则》业经第九次  
局长办公会研究通过，现予印发，自2012年1月1日起施行。

附件：《郑州市房屋专项维修资金使用管理实施细则》



二〇一一年十二月二十六日

## 附 件

# 郑州市房屋专项维修资金使用管理 实 施 细 则

**第一条** 为加强房屋专项维修资金使用管理，维护房屋专项维修资金所有人的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用，根据《郑州市房屋专项维修资金管理办法》和有关法律、法规，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 房屋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和更新、改造，不得挪作他用。

房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位，一般包括：房屋的基础、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。

房屋共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋业主或者不同楼幢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、安防监控设施、绿地、道路、路灯、排水设施、池、井、非经营性车场车库、物业管理用房、信报箱、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

保修期按照建设部《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。

**第三条** 房屋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。

**第四条** 房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，按照下列规定分摊：

(一)商品房屋之间共用部位、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)已售公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照相关楼幢建筑面积从公有住房房屋专项维修资金专户分账中按比例分摊。公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金不足的，差额部分由相关业主按照各自拥有物业的建筑面积从房屋专项维修资金分户账中按比例分摊；

(三)已售公有住房与商品房屋之间共用部位、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别计算出已售公有住房和商品房屋应分摊的费用，再按照本款第(一)项、第(二)项规定分摊；

(四)未售出房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由房地产开发企业或者公有住房售房单位按照未售出房屋的建筑面积分摊。

相关业主未交存房屋专项维修资金或分户账中资金余额不足的，应当补建、补足应分摊的费用。相关业主拒不承担共用部位和共用设施设备维修和更新、改造费用的，业主委员会或者利益相关人可以向人民法院提起诉讼。

**第五条** 使用业主交存的房屋专项维修资金，应当经业主大

会同意或房屋专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主同意。

使用从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金，应当经公有住房售房单位同意。公有住房售房单位应当根据相关业主的维修建议，对符合条件的维修项目及时申报维修。公有住房售房单位不存在的，按前款规定执行。

**第六条** 使用业主交存的房屋专项维修资金，业主委员会（相关业主）、或其委托的物业服务企业是申请人。

使用从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金，公有住房售房单位是申请人。公有住房售房单位不存在的，按前款规定执行，申请人应提交社区居民委员会出具的相关证明。

**第七条** 使用房屋专项维修资金，申请人拨打房屋专项维修资金使用申请电话、登录维修资金网站或到房屋专项维修资金办事窗口提出申请。

房屋专项维修资金管理机构对申请使用房屋专项维修资金的项目先行登记，并给予指导和监督。

**第八条** 使用房屋专项维修资金应当有房屋专项维修资金列支范围内业主代表参与监督。

业主代表可以是业主委员会委员，也可以在列支范围内名单中随机抽选。业主代表的人数应为3-9人单数，名单应当公示。

**第九条** 申请人应当根据维修和更新、改造的项目制定使用方案并公示。

使用方案的内容应包括：维修项目清单及预算、施工方案及

实施时间、主要材料的规格品牌、维修施工单位的选择方式、工程验收及结算方式、维修资金的列支范围等。

**第十条** 使用方案公示后，应当按照本细则第五条规定征求业主意见。征求意见可以采用会议讨论的方式，也可以采用书面征求业主意见的方式，还可以采用网上或短信投票的方式。征求业主意见的结果应当公示。经业主确认的使用方案，不得擅自改变。

**第十一条** 房屋专项维修资金管理机构负责组织对维修和更新、改造项目进行现场勘查。申请人应配合协助勘查并如实介绍维修项目情况，提供现场勘查工作所需的条件。区房地产管理部门具体负责本行政区域内维修项目的现场勘查工作，并如实填写现场勘查报告。

**第十二条** 房屋专项维修资金管理机构可以按照物业管理区域内共用部位、共用设施设备维修和更新、改造项目的要求，通过公开招标选择一批具有相应资质、有固定办公场所的施工单位和专业中介机构，建立备选名录，供申请人比选。

施工单位和专业中介机构的备选名录由房屋专项维修资金管理机构定期公布。房屋专项维修资金管理机构结合申请人和业主的意见对备选单位开展动态考评，建立准入和退出机制，实行优胜劣汰。

**第十三条** 维修施工单位可以通过竞选招标或比选方式确定。招标、比选维修施工单位的结果应当经业主代表签字认可并公示。

维修和更新改造项目费用在 10 万元以上的，鼓励通过公开、公平、公正的竞选招标方式确定维修施工单位，相关费用可以计入维修和更新、改造成本。开标和评标，应当有业主代表参与监督。

维修和更新、改造项目费用低于 10 万元的，申请人可以采取比选方式确定维修施工单位。参与比选的维修施工单位应不少于 3 家，比选的过程应当有业主代表参与监督。

**第十四条** 申请人可以委托专业中介机构对维修和更新、改造项目实施监理及对维修费用进行审核，相关费用计入维修和更新、改造成本。维修和更新改造费用预算在 5 万元以上的项目，应当委托专业中介机构进行审核，出具预算咨询报告。

**第十五条** 使用业主交存的房屋专项维修资金，由房屋专项维修资金管理机构代为管理的，使用方案经业主确认后，申请人应当向房屋专项维修资金管理机构申请核准，并提交以下材料：

- (一) 房屋专项维修资金使用申请核准表；
- (二) 房屋专项维修资金使用方案；
- (三) 房屋专项维修资金使用方案征求意见意见表；
- (四) 房屋专项维修资金使用方案征求意见结果；
- (五) 招标比选维修施工单位结果；
- (六) 房屋专项维修资金使用相关材料公示证明；
- (七) 申请人有效身份证件（查看原件，留存复印件）；
- (八) 经办人有效身份证件（查看原件，留存复印件）；
- (九) 其他应提交的材料。

申请人为单位的，有效身份证件为营业执照或组织机构代码

证。申请人为业主委员会的，有效身份证件为业主委员会备案文件。

**第十六条** 使用业主交存的房屋专项维修资金，由业主自主管理的，使用方案经业主确认后，申请人应当向房屋专项维修资金管理机构备案，并提交以下材料：

- (一) 房屋专项维修资金使用备案表；
- (二) 房屋专项维修资金使用方案；
- (三) 房屋专项维修资金使用方案征求业主意见表；
- (四) 房屋专项维修资金使用方案征求业主意见结果；
- (五) 招标比选维修施工单位结果；
- (六) 房屋专项维修资金使用相关材料公示证明；
- (七) 业主委员会备案文件（查看原件，留存复印件）；
- (八) 经办人有效身份证件（查看原件，留存复印件）；
- (九) 其他应提交的材料。

**第十七条** 使用从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金，使用方案公示后，公有住房售房单位应当向房屋专项维修资金管理机构申请核准，并提交以下材料：

- (一) 房屋专项维修资金使用申请核准表；
- (二) 房屋专项维修资金使用方案；
- (三) 招标比选维修施工单位结果；
- (四) 房屋专项维修资金使用相关材料公示证明；
- (五) 申请人有效身份证件（查看原件，留存复印件）；
- (六) 经办人有效身份证件（查看原件，留存复印件）；
- (七) 其他应提交的材料。

公有住房售房单位不存在的，申请人需提交本细则第十五条规定的材料，同时还应提交社区居民委员会出具的相关证明。

**第十八条** 房屋专项维修资金管理机构应当对申报材料进行审核，并于3个工作日内将核准或备案的结果告知申请人。对不符合有关规定和使用方案的，申请人应当改正。

**第十九条** 维修和更新、改造项目施工前，申请人和维修施工单位应当签订维修施工合同。维修费用结算可以采用固定总价或固定单价的方式在合同中约定。

维修施工合同中应当明确约定维修工程的质量保修内容和期限，具体标准按照建设部《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。

维修工程质量和安全管理，按照国家有关法律、法规和技术规范规定执行。

**第二十条** 为保证维修施工单位履行质量保修责任，维修施工合同中可以约定将维修费用总额的5%作为保修金予以留存，保修期满后按合同约定划转到维修施工单位。

**第二十一条** 维修施工单位应当按照使用方案和合同约定进行施工。

主要材料变更单、隐蔽工程验收记录，应当经业主代表签字认可。

**第二十二条** 维修项目完工后，申请人应当组织业主代表、施工单位代表等对维修项目进行竣工验收。电梯、消防等维修项目的竣工验收，应在专业机构验收合格后进行。

**第二十三条** 采用固定总价方式结算，维修项目验收合格后，工程量没有发生变化的，应按合同约定结算费用。工程量减少的，应如实核减费用。工程量增加的，增加部分的费用不超过合同价款的 5%且超出额小于 2 万元的，经业主代表确认后可以如实增加费用；增加部分的费用超过合同价款的 5%或超出额大于 2 万元的，增加部分需要重新申请核准或备案。

采用固定单价方式结算的，维修项目验收合格后，应按业主代表确认的工程量结算费用。

**第二十四条** 申请人应当结合竣工验收和费用结算情况如实填写竣工验收和费用结算报告，竣工验收和费用结算报告经业主代表签字确认后公示。

**第二十五条** 核准或备案使用房屋专项维修资金的数额确定后，可分三次划转资金。第一次在签订合同开始施工后按照维修费用总额的 50%分摊划转首付款，第二次在竣工验收合格后按照维修费用总额的 45%分摊划转尾款，第三次在保修期满后分摊划转剩余的保修金。首付款和尾款也可以在维修项目竣工验收合格后一次划转。

每次划转资金的时限不得超过 2 个工作日。

**第二十六条** 房屋专项维修资金管理机构代管的房屋专项维修资金划转，由房屋专项维修资金管理机构向专户管理银行发出划转房屋专项维修资金的通知，专户管理银行按规定划转资金。

申请划转资金，需提交以下材料：

(一) 维修施工合同（划转首付款时提供）；

- (二)竣工验收和费用结算报告(划转尾款时提供);
- (三)房屋专项维修资金使用相关材料公示证明;
- (四)房屋专项维修资金使用分摊清册;
- (五)施工单位出具的付款凭证;
- (六)其他应提交的材料。

**第二十七条** 业主自主管理的房屋专项维修资金划转，在维修项目经房屋专项维修资金管理机构备案同意后，由业主委员会向专户管理银行发出划转房屋专项维修资金的通知，专户管理银行按规定划转资金。业主委员会应当留存以下材料：

- (一)维修施工合同;
- (二)竣工验收和费用结算报告;
- (三)房屋专项维修资金使用相关材料公示证明;
- (四)房屋专项维修资金使用分摊清册;
- (五)施工单位出具的付款凭证;
- (六)其他应留存的材料。

**第二十八条** 发生下列危及房屋使用安全或严重影响使用功能情况之一的，业主委员会可以先行组织维修；没有业主委员会的，可以由相关业主推选的3名以上业主代表先行组织维修：

- (一)屋面、外墙防水损坏、渗漏严重须立即维修的；
- (二)电梯发生冲顶、蹲底或意外灾害危及人身安全的；定期检验时被责令停梯整改须立即维修的；

- (三)高层住宅供水主管道严重漏水，水泵（包括生活泵、消防泵、喷淋泵、稳压泵、中水泵等）泵体漏水、泵电机烧毁等，

导致供水中断的；

(四) 楼体单侧外墙饰面五分之一以上面积有脱落危险的；

(五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；

(六) 消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备维修和更新、改造的；

(七) 其他严重影响使用安全和使用功能的。

紧急情况发生后，业主委员会或业主代表不及时组织维修的，房屋专项维修资金管理机构可以组织代修。

**第二十九条** 申请人应在紧急情况发生后第一个工作日内告知房屋专项维修资金管理机构，房屋专项维修资金管理机构应组织进行现场勘查。

**第三十条** 应急维修费用从相关业主房屋专项维修资金分户账中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房售房款中提取的房屋专项维修资金分账中列支。

应急维修费用在1万元以上的项目，应当委托专业中介机构对维修费用进行审核，出具决算审核报告。

应急维修费用和列支情况应当公示。

**第三十一条** 符合应急维修条件的项目，申请人应当向房屋专项维修资金管理机构申请核准或备案，并提交以下材料：

(一) 房屋专项维修资金使用申请核准（备案）表；

(二) 房屋专项维修资金使用方案；

(三) 房屋专项维修资金使用相关材料公示证明；

(四) 决算审核报告;

(五) 申请人有效身份证件(查看原件, 留存复印件);

(六) 经办人有效身份证件(查看原件, 留存复印件);

(七) 其他应提交的材料。

应急维修项目经核准或备案后, 按照本细则第二十五、二十六、二十七条的规定划转资金。

**第三十二条** 下列费用不得从房屋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房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、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房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用;

(四) 根据物业服务合同约定, 应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

**第三十三条** 申请人应当将本细则要求公示的材料在物业管理区域内显著位置张贴公示。公示的时间应不少于5日, 公示情况应当留存影像材料。

业主对公示的材料有异议的, 申请人应予以解释或澄清。业主提出的合理化建议, 申请人应当予以采纳。

业主对房屋专项维修资金使用情况有异议的, 可以要求申请人提供有关的费用清单、发票等进行核对。

**第三十四条** 申请人应当对申请使用房屋专项维修资金相

关材料的真实性、合法性、有效性负责。申请人隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当依法承担相应的法律责任。

**第三十五条** 县（市）、上街区房屋专项维修资金使用管理可以参照本细则执行。

**第三十六条** 本细则自 2012 年 1 月 1 日起施行。2004 年 4 月 1 日郑州市房地产管理局公布的《郑州市房屋共用部位共用设施设备维修基金使用管理实施细则》同时废止。

主题词：维修资金 实施细则 通知

---

郑州市住房保障和房地产管理局办公室 2011 年 12 月 26 日印发

---