



住宅专项维修资金

申请使用40问



信阳市中心城区住宅专项维修资金管理

工作领导小组办公室

2024年6月



业主所有 资金借用

相关决策 方案合理

透明公开 公示到位

费用分摊 不足续交

随权过户 灭失返还

收益共用 过程监督

住宅专项维修资金40问

1、什么是住宅专项维修资金

是指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、改造的资金。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。

2、哪些业主应当交存住宅专项维修资金

住宅专项维修资金主要用于商品住宅（含与商品住宅相连的非住宅部分）和已售公有住房。以下业主应当交存维修资金：

（1）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。

（2）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。

（3）属于出售公有住房的，售房单位和房改取得房屋的业主应当按规定交存住宅专项维修资金。

3、我市住宅专项维修资金交存标准是多少

（1）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首期住宅专项维修资金：

无电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米45元

交存；

有电梯房屋，由业主按照建筑面积每平方米65元交存。

(2) 出售公有住房房改取得住宅，由业主按照建筑面积交存，数额为当地房改成本价的2%。

4、住宅专项维修资金属谁所有由谁管理

业主交存的住宅专项维修资金属于业主所有。业主大会成立前，住宅专项维修资金由物业所在地市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管，并在专户管理银行开立住宅专项维修资金专户。

5、住宅专项维修资金使用后不足怎么办

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，业主应当及时续交。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，续交的具体管理办法由市、县房地产管理部门会同同级财政部门制定。

6、住宅专项维修资金用在哪

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。

7、动用住宅专项维修资金谁来决策

由相关业主决策。《民法典》规定，使用建筑物及其附属设施的维修资金，应当由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3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。

举例说明：该栋楼共有300户，此300户建筑面积为30000m²，需要超过200户且面积超过20000m²的业主参与表决，在参与表决的户数和面积中需要超过100户且面积超过10000m²同意才能申请使用。

共用部位、共用设施设备发生紧急情况立即组织维修需要应急使用维修资金的，应当在维修方案中说明并公示，确保业主知情。

业主在表决的时候一定要清楚了解维修的共用部位共用设施设备是什么，每平方米分摊的费用是多少等相关情况。

8、谁是住宅专项维修资金使用申请人

使用业主交存的住宅专项维修资金，按顺位由业主委员会（或物业管理委员会）、物业服务企业、社区居委会（无业主委员会、物业管理委员会和物业服务企业的小区）做为申请人。

9、住宅专项维修资金使用在哪申请

市物业主管部门在市政务服务大厅设立维修资金使用受理窗口，提供业务受理、咨询查询等服务。

10、申请住宅专项维修资金一般使用流程是什么

申请人提出维修事项申请——组织现场勘查——确定施工单位（比选或招标）并公示结果——相关事项公示并业主表决征询意见——申报资料核准备案——按维修方案签订合同并施工——竣工验收并公示相关材料——维修后现场回访确认——工程项目预决算审计——维修资金划转——维修费用分摊并公示。

11、申请住宅专项维修资金应急使用需符合哪些条件

（1）屋面、外墙防水损坏造成严重渗漏的（经专业房屋安全鉴定机构检测，认定屋面、外墙渗漏）；

（2）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身安全的（经专业房屋安全鉴定机构检测，认定楼体外立面脱落或存在脱落危险）；

（3）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；

（4）突发电梯故障的（经特种设备安全监督管理部门认定电梯存在故障隐患且要求整改，并经专业电梯检验机构检测，认定故障产生的原因）；

（5）消防设施设备功能障碍的（经消防救援机构认定消防设施设备存在安全隐患且要求整改，并经专业消防技术服务机构检测，认定安全隐患产生的原因）；

（6）其他紧急情况（经业主大会决定，认定危及房屋使用、人身财产安全的其他紧急情况）。

12、申请住宅专项维修资金应急使用是否需相关业主表决

符合应急使用条件的，不需业主表决征询意见。对申请应急使用的，辖区政府相关部门应有明确意见。

13、申请使用住宅专项维修资金需要提交什么材料

（1）维修资金申报提交资料：申请书、申请人营业执照和委托书等相关材料、原有质保合同和竣工验收备案手续、物业服务合同等。

属特种设备设施的，需提交专业机构对损坏设施设备的检测报告如特种设备停用报废注销登记表、消防整改通知单等和设施设备损坏部位（件）的影像资料。

(2) 维修施工前需提交资料：住宅专项维修资金使用方案、业主确认表、业主表决结果、工程维修预算书、维修资金使用方案以及招标比选施工单位结果、中标通知书、施工（维修）合同、维修前公示证明等。

(3) 竣工验收后需提交资料：工程竣工验收单、工程造价决算文件书、施工全过程照片资料和维修后公示证明以及特种设备检测机构和消防技术服务机构出具的设施设备维修、检测等相关法律文书（属于电梯、消防等特种设备维修的）。

14、使用住宅专项维修资金需要向业主公示的材料

为保证业主知情，以下材料应当向需要分摊资金的业主公示：维修资金使用告知书和使用方案、业主表决书面确认结果、比选或招标确定施工单位结果、竣工验收和决算报告。维修过程中有隐蔽工程或主要材料变更情形的，相关材料也应公示。公示的时间不少于7天，公示情况申请人应当留存影像材料。

业主在材料公示过程中发现问题应当在公示期内及时向申请人提出，申请人应当采纳业主的合理性建议。

15、申请人如何公示维修资金使用申请材料

申请人应当在相关业主范围内显著位置公示维修资金使用申请的材料。具备相应条件的，要通过公众号、小程序、微信群等线上方式告知业主。也可制作展板、海报等形式宣传维修资金政策、告知业主共用部位、共用设施设备损坏情况。一定要在制定方案、选择施工单位、组织施工、竣工验收等多环节公示。业主也要关心关注小区维修资金动用情况，积极参与到与持有房屋相关的维修项目中。

发生突发损坏，暂未清理完毕或无法估计具体工程量的，要先进行预通知，先让业主了解情况。公示的材料不要仅限于7天，也可延长至整个施工周期。

16、相关业主如何参与监督

维修项目列支范围内相关业主应积极参与维修项目的监督。同时，还应当由业主见证人参与到方案制定、施工单位确定、维修过程监督、竣工验收等重要环节之中。一般情况下，业主见证人的人数为5-9人单数。如果维修项目金额较大、涉及楼幢较多的，要相应增加见证人数。业主见证人在相关业主范围内产生，由业主推荐、自荐，也可以由申请人确定。

17、申请人怎么制定维修方案

申请人要根据共用部位、共用设施设备损坏的实

际情况，制定出既体现节约又安全可行的维修方案。要建立多途径沟通机制，广泛征求业主委员会、社区、相关业主意见。维修方案制订后要及时公示，公示期内相关业主就维修方案提出意见建议要认真对待，经商议为合理性建议的要积极采纳。

维修方案的具体内容应当包括：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、是否应急动用资金等。制定的方案经业主见证人签字认可后公示。

18、业主怎么参与表决

申请人组织业主表决时，可采用现场书面签字方式进行。具备条件后，应当尽量采用微信或支付宝小程序信息化线上表决方式，业主表决不受时间和空间限制。线上表决过程中，因房屋过户、身份证号位数等原因业主无法绑定房屋的，由申请人负责收集业主房产信息、身份证号等相关材料，告知维修资金工作人员进行信息变更。

19、申请人怎样选择施工单位

申请人一定要通过比选或招标等竞争性方式选择有相应资质、信誉好、价格合理的施工单位。选择施工单

位的过程应当由相关业主参与，辖区物业主管部门将参与见证。任何人不得以任何方式或任何借口指定施工单位。施工单位资质可通过微信或支付宝登录“国家政务服务平台”小程序验证。

20、申请人与施工单位怎样签订合同

申请人切实履行对维修和更新、改造项目的主体责任，对施工质量、安全责任、环保管理负总责。签订施工合同要考虑周全，对维修项目的名称、内容、地点、价格、工期、付款方式、质保期、违约责任及安全和环保措施等进行约定。

21、施工材料进场，申请人应当怎么做

申请人应当根据维修方案对施工材料的品牌、型号、规格进行核验清点，并留取料头、料样，以便竣工验收时比对。发现施工单位提供的施工材料与方案不一致时，要督促施工单位进行更换调整。

22、维修项目施工过程中谁来组织

申请人负责组织施工，并为施工提供条件。需要协调业主的，也应当由申请人负责。

申请人组织施工时要进行安全保障，做好安全提醒，督促施工单位严格按规范操作，严防事故发生。

生，还要按照垃圾清理、扬尘治理、节约用水、覆盖围挡等环境保护要求施工。

23、谁来监督施工过程

申请人组织施工时，应当督促维修施工单位按照维修方案及相应技术规范施工，辖区物业主管部门按照国家有关建设施工管理程序、规定等，依法对维修和更新、改造项目进行监督管理，并留存好项目前、中、后期三个阶段的现场影像，业主也应当积极参与施工过程的监督。特别是维修项目隐蔽工程和重要环节施工时，申请人应当邀请业主代表参与见证。

24、维修过程中出现与维修方案不一致情况怎么办

维修过程中出现与方案不一致情况时，申请人和业主应当及时指出，施工单位应及时整改或讲明理由，理由充分得到认可的，应当尽快出具主要材料变更清单，并在相关区域进行公示。

25、施工过程中有隐蔽工程怎么办

维修工程项目隐蔽工程的施工，申请人要做好记录，同时邀请业主见证人进行见证，隐蔽工程的记录应当在相关业主范围内公示。隐蔽工程施工时，申请人要注意留存带水印的照片和影像材料。

26、发生主要施工材料变更时怎么办

施工过程中根据施工情况需要变更施工材料的，应当将调整配件的规格、型号与方案中的进行比对向相关业主进行公示。

27、小区共用设施设备报废后回收的残值应当怎么办

应当用于补充住宅专项维修资金或直接在维修工程项目结算划转费用时进行抵扣。

28、维修项目施工完工后，谁来组织验收

维修工程项目竣工后，由辖区物业主管部门组织申请人、相关业主代表、施工单位和监理单位专业人员等实施多方联合竣工验收，市物业协会委派工作人员参与见证。验收单位和人员应按照方案相关内容，对维修事项进行逐条核对和现场查验，核实材料品牌、型号、参数、工程量等，根据验收结果在工程竣工验收单签署明确意见并进行公示。经多方联合竣工验收，认为工程质量不合格的，施工单位应无条件整改到工程合格。

特殊重要的、涉及到公共安全的共用部位、共用设施设备（如电梯设备），其工程竣工验收，由相关专业技术人员参与。

29、维修和更新、改造项目如何质保

维修和更新、改造项目参照《建筑工程质量管理条例》(2017年10月7日修正版)第四十条规定质保,质保期内出现的维修质量问题,由申请人负责告知施工单位,施工单位应及时提供质保期内的维修。

30、分摊维修费用原则是什么

确定维修资金列支范围,按照受益人和负担人相一致的原则,先看维修项目与哪些业主有关,再确定应承担维修费用的业主范围。费用分摊原则:小区道路、室外照明等属于小区全体业主共用的,由小区全体业主分摊;电梯由该单元全体业主分摊;屋面、外墙由该楼栋全体业主分摊;小区监控、消防、排水设施、门禁等,属于小区全体业主共用的,由小区全体业主分摊;楼栋或单元共用的,由该楼栋或单元全体业主分摊。

31、相关业主怎样计算分摊维修费用

相关业主有约定的,从其约定;无约定的,按以下分摊计算方式:每户预分摊金额根据维修项目总费用除以分摊范围内总建筑面积,然后乘以每户建筑面积计算。

32、列支范围内有未售出房屋的,如何分摊费用

由开发建设单位或相应权利人承担。

33、申请住宅专项维修资金使用相关表格及资料要求在哪领取

申请住宅专项维修资金使用所有业务表格以及参考示例范本等资料,在信阳市住房和城乡建设局网站下载。网址:<http://zfcxjsj.xinyang.gov.cn/>

34、维修项目需要审价、招标或监理等第三方服务时,申请人怎么做

需要第三方服务时,应当在维修方案中说明,由申请人发起。申请人在市场选择具备相应执业资格的第三方服务单位进行,产生的涉及工程造价、监理、鉴定、勘测、公证等第三方服务费用经业主同意计入每户分摊费用,统一由维修资金列支。

35、哪些费用不得从住宅专项维修资金中列支

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)根据物业服务合同约定,应当由物业服务企

业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

36、住宅专项维修资金使用申请人还要注意什么

(1)申请人应建立维修资金使用申请档案，以备业主查询和了解情况。

(2)相关业主对维修项目有疑问，申请人做好解释工作。

(3)制定方案时要根据原有房屋设计要求，尽量恢复原状。需要调整的，要向业主说明并征求业主意见。

(4)共用部位、共用设施设备维修和更新、改造后，要加强日常养护。

37、住宅专项维修资金使用相关业主还要注意什么

相关业主未交存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。

小区共用部位共用设施设备损坏，需要维修和更新改造的，申请人要及早解除隐患。需要动用维修资金

的，相关业主要做好配合。

38、住宅专项维修资金使用流程图

(见附图)

39、房屋过户如何处理住宅专项维修资金

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。

受让人应当持住宅专项维修资金过户的协议、不动产权证书、身份证等到各政务服务中心办理分户账更名手续。

40、房屋灭失如何处理住宅专项维修资金

(1)房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主。

(2)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。

附图

信阳市住宅专项维修资金使用流程图



常维护，不乱用。
 表决前，要讲清。
 公示全，重透明。
 修过程，要紧盯。
 量价实，促公平。
 建档案，备查询。
 依规矩，严监督
 要造假，行不通。