

# 白沙黎族自治县人民政府文件

白府规〔2024〕2号

## 白沙黎族自治县人民政府 关于印发《白沙黎族自治县住宅专项维修资金管理实施细则（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县政府直属各单位，各企事业单位：

《白沙黎族自治县住宅专项维修资金管理实施细则（试行）》已经十六届县政府第62次常务会议同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



白沙黎族自治县人民政府

2024年1月16日

(此件主动公开)

# 白沙黎族自治县住宅专项维修资金管理实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条【法律依据】** 为提升我县住宅专项维修资金管理与服务效能，充分发挥维修资金保障民生作用，保障住宅共有部位、共有设备的正常使用，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第165号令）《海南经济特区物业管理条例》《关于加强住宅专项维修资金管理工作的指导意见（试行）》（琼建规〔2023〕7号）等法规、规章，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条【适用范围】** 本县行政范围内商品住宅、非租赁型政策性住房（含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公统建商品房、安居房等）专项维修资金的交存、使用、管理与监督等活动，适用本实施细则。办公、商业等非住宅可参照住宅的维修资金管理要求进行交存、使用、续交、监督管理。

**第三条【名词解释】** 本实施细则所称住宅专项维修资金，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。

本实施细则所称住宅共用部位，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。

本实施细则所称共用设施设备，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【工作原则】** 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【职责分工】** 县住房和城乡建设局会同县财政局负责本县住宅专项维修资金的指导及监督工作。

县自然资源和规划、不动产登记、消防救援、综合执法、市场监督管理等部门按照各自职能做好本县住宅专项维修资金相关工作。

镇（乡）人民政府负责协助做好辖区内住宅专项维修资金管理使用工作。

## 第二章 首期交存

**第六条【交存标准】** 县住房和城乡建设局依据海南省有关

维修资金交存标准，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金数额，并根据情况适时调整。

**第七条【交存要求】** 新建商品房在办理网签备案时，由建设单位先行代为足额交存首期住宅专项维修资金，在房屋交付时凭交存凭证向购房人收取，但业主自愿到专户银行交存的除外。

办理不动产首次登记时，不动产登记机构应当核验维修资金交存情况，对尚未出售的商品房由建设单位一次性交存首期住宅专项维修资金，并在房屋交付时凭交存凭证向购房人收取。

未按本实施细则规定交存首期住宅专项维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

**第八条【维修资金管理主体】** 业主大会成立前，或者业主大会成立后未申请自管住宅专项维修资金的，资金由县住房和城乡建设局作为管理主体进行代管。

业主大会成立后，申请自管住宅专项维修资金的，按照本实施细则第九条、第十条有关规定程序划转后，资金由业主大会作为管理主体进行管理。

**第九条【业主自管表决】** 业主大会成立后申请自管住宅专项维修资金的，下列事项应当由专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并有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：

- （一）住宅专项维修资金自管的决定；
- （二）专户管理银行选择方案；

- (三) 住宅专项维修资金存储方案;
- (四) 住宅专项维修资金使用程序;
- (五) 有关住宅专项维修资金的其他重大事项。

**第十条【业主自管申请程序】** 业主大会决定自管住宅专项维修资金的，业主委员会应当通知县住房和城乡建设局，并提供下列材料：

- (一) 本实施细则第九条规定的业主大会表决通过的相关决议，以及决议过程材料；
- (二) 业主大会或业主委员会备案文件。

符合自管条件的，县住房和城乡建设局应当在收到通知后二十日内将代管的住宅专项维修资金余额划转至业主大会在专户管理银行中开设的专户，并将有关账目等移交业主委员会，由业主大会作为管理主体对维修资金进行管理。

**第十一条【维修资金专户管理银行】** 资金由县住房和城乡建设局作为管理主体进行代管的，由县住房和城乡建设局综合资产规模、资金安全、增值收益、服务效能等因素通过招标方式择优确定维修资金专户管理银行，开立住宅专项维修资金专户，建立管理系统，并定期对专户银行进行考核评价，根据专户银行的服务能效，可按需进行动态调整。

资金由业主大会作为管理主体进行管理的，业主大会应当综合资产规模、资金安全、增值收益、服务效能等因素，择优选定所在地一家商业银行作为住宅专项维修资金专户管理银行。

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。分户账需登记房屋门牌号、建筑面积、业主姓名、联系方式、小区地址等信息。建设单位代缴维修资金的，应同步将业主交存维修资金信息报送专户管理银行。专户管理银行应为业主、物业服务企业、业主委员会等当事人查询专户信息提供便利。此外，维修资金专户应当设立公共账户分账，用于储存公共收益划转的维修资金，以及业主大会或者业主共同决定转入的其他资金。其中，划转公共收益用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定。

**第十二条【补缴方式】** 住宅小区已设立住宅专项维修资金账户的，未交存首期住宅专项维修资金的业主应当持房屋产权证明、业主身份证到专户管理银行，按照本幢楼首期住宅专项维修资金交存标准足额交存。

### 第三章 使用

**第十三条【使用范围】** 住宅专项维修资金使用应遵循方便快捷、公开透明、受益人与负担人相一致的原则，且应当专项用于住宅共有部分、共有设施设备保修期后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

**第十四条【列支范围】** 业主大会决定共用部位、共用设施

设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，按照决定执行。没有业主大会决定或者决定不明确的，按照下列规定分摊费用：

（一）用于物业管理区域全体业主的住宅共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（二）用于单幢或多幢住宅共用部位、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（三）用于单元住宅共用设施设备的，由单元内业主按所拥有建筑面积的比例分摊；

（四）非经营性停车场共用部位的维修、更新和改造，由车位（车库）所有权人按照拥有的建筑面积比例分摊。人防车位（车库）共用部位、公用设施设备的维修、更新和改造由受益人承担。

列支范围内业主未交存住宅专项维修资金的，应当由该业主按建筑面积比例分摊费用。涉及尚未出售房屋的，开发建设单位应当按尚未出售房屋建筑面积分摊费用。

**第十五条【组织实施主体】** 使用住宅专项维修资金对住宅共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的，按照下列规定确定组织实施主体：

（一）住宅专项维修资金划转业主大会管理前，已选举产生业主委员会的，由业主委员会组织实施或者委托物业服务企业组织实施；未选举产生业主委员会的，由物业服务企业组织实施；未选聘物业服务企业的，由相关业主一至五名组织实施。

（二）住宅专项维修资金划转业主大会管理后，由物业服务

企业组织实施；没有物业服务企业的，由相关业主一至五名组织实施。

发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，组织实施主体未及时处理的，可以由镇（乡）人民政府代为组织实施。

**第十六条【使用住宅专项维修资金办理程序】** 使用住宅专项维修资金时，按照以下程序办理：

（一）提出使用方案。本实施细则第十五条明确的组织实施主体应当根据维修和更新、改造的项目提出住宅专项维修资金使用方案。使用方案应当包括：

1. 维修和更新、改造的项目；
2. 施工计划；
3. 费用预算、列支范围、分摊方式和业主分摊资金明细；
4. 涉及更新电梯的，应列明电梯品牌、型号和主要参数；
5. 发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，及其他需临时使用住宅专项维修资金的情况的处置办法等。

（二）预算审价。维修和更新、改造项目的费用预算应当实行审价。组织实施主体应聘请工程造价审核单位对费用预算应进行审价，并向审价单位提交预算审价材料，审价单位应当出具预算审价报告，工程造价审核费用列入此次住宅专项维修资金使用费用预算。使用方案中费用预算超过预算审价金额的，应当以预算审价金额为准；少于预算审价金额的，以使用方案中费用预算为准。



组织实施主体应当在物业管理区域显著位置，将使用方案和预算审价报告向相关业主公示，公示期不少于5个工作日。业主对使用有异议的，组织实施主体应当记录并作出书面答复。

（三）业主表决。使用方案应由本实施细则第十四条明确的列支范围内，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。表决方式按照《白沙黎族自治县业主大会和业主委员会指导规则》（白府〔2023〕108号）第二十九条执行。表决结果向业主公示，公示期不少于7个工作日。

（四）签订施工合同。组织实施主体确定施工单位后应根据使用方案与其签订施工合同，合同约定的费用不得超过预算审价后确定的费用。组织实施主体应当及时将施工合同向专项维修资金分摊列支范围内的业主公示，公示期不少于5个工作日。

（五）资金申请。组织实施主体持以下材料向本实施细则第八条明确的维修资金管理主体提出使用申请。

1. 白沙黎族自治县住宅专项维修资金使用申请登记表（含列支范围内业主分摊资金表）；

2. 组织实施主体证明材料。业主委员会组织实施的，提交业主委员会备案证明；物业服务企业组织实施的，提供物业服务合同、物业服务企业备案证明或者其他能够证明物业服务关系的材料、营业执照以及业主委员会出具的授权委托书（如业主委员会

已成立); 相关业主组织实施的, 提供证明其业主身份的材料, 包括身份证、房屋权属证明或者商品房买卖合同的复印件等材料;

3. 维修资金使用方案、预算审价报告及公示材料;

4. 列支范围内业主名册、列支范围内业主同意使用方案的表决票、表决结果及公示材料;

5. 施工合同及公示材料、施工单位营业执照, 法律法规对施工单位资质有要求的, 应当提供资质证书;

6. 维修和更新、改造项目的首期预算资金发票和发票开具单位的收款证明材料。组织实施主体代为垫付需要列支的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用的, 还应当提交转账凭证和发票开具单位的收款证明材料;

7. 其他需要提交的材料。

(六) 审核与首期预算资金拨付。维修资金管理主体收到申请后 5 个工作日内审核, 符合条件的, 应向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知, 但维修资金管理主体为业主大会的, 还应在发出划转通知前 5 个工作日, 报县住房和城乡建设局备案。专户管理银行在 1 个工作日内完成核对和划转。

首期预算资金可审核后拨付, 也可待工程竣工验收后, 与结算资金一并拨付。首期预算资金拨付比例不得高于预算审价后确定费用的百分之三十。

(七) 竣工验收。组织实施主体应当监督施工单位按合同约定进行施工, 并对施工前、中、后三个阶段的施工情况拍照(带

水印)记录。工程竣工后,组织实施主体对工程进行验收,并签署竣工验收报告。

组织实施主体应当在竣工验收前3日将验收时间和地点公告告知列支范围业主,维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。聘请工程监理的,监理单位应当一同参与竣工验收,并签署竣工验收报告。

(八)决算审计。维修和更新、改造项目的费用预算超过5万元的,应当实行决算审价。组织实施主体聘请工程造价审核单位审价,并向审价单位提交工程竣工材料和预算审价材料,审价单位应当出具决算审价报告,工程造价审核费用列入此次住宅专项维修资金使用费用预算。

组织实施主体应当在物业管理区域显著位置,将竣工验收报告和决算审价报告向相关业主公示,公示期不少于5个工作日。业主对使用有异议的,组织实施主体应当记录并作出书面答复。

(九)结算资金拨付。竣工验收且公示结束后,组织实施主体持以下材料向维修资金管理主体申请拨付结算资金,符合拨付条件的,管理主体向专户管理银行发出划转专项维修资金的通知,但维修资金管理主体为业主大会的,还应在发出划转通知前5个工作日,报县住房和城乡建设局备案。专户管理银行在1个工作日内完成核对和划转。

1.白沙黎族自治县住宅专项维修资金使用申请登记表(含列支范围内业主分摊资金表);组织实施主体与首期预算资金申请不

一致的，还需补充提供组织实施主体证明材料；

2. 施工前、中、后照片（带水印）；

3. 竣工验收报告、决算审价报告及公示材料；

4. 首期预算资金拨付凭证；

5. 维修和更新、改造项目的结算资金发票和发票开具单位的收款证明材料，组织实施主体代为垫付需要列支的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用的，还应当提交转账凭证和发票开具单位的收款证明材料；

6. 其他需要提交的材料。

**第十七条【紧急情况申请】** 发生《海南经济特区物业管理条例》第六十四条第二款规定的危及房屋安全等紧急情况，需要立即抢修的，可以申请紧急动用住宅专项维修资金，不经过业主表决同意，其他程序按照本实施细则第十六条的第一项、第二项、第四项至第九项规定办理，使用方案和施工合同可以不公示，但应当在抢修完成后5日内，向分摊列支范围内的业主公示住宅专项维修资金申请、使用情况。

遇到危及房屋安全等紧急情况的，组织实施主体应当向物业所在地镇（乡）人民政府报告，镇（乡）人民政府收到报告后应当立即实地查勘现场，并当场出具意见；涉及电梯、消防设施的，还应当由市场监管部门、消防救援机构实地查勘现场，并在收到报告后1个工作日内出具意见。

**第十八条【其他费用列支】** 用于维修和更新、改造项目的

鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容，在使用方案中载明。

**第十九条【资金拨付方式】** 住宅专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付公共部分维修和更新、改造项目费用的住宅专项维修资金应当支付到施工合同约定的施工单位。

用于支付鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用的住宅专项维修资金应当支付到约定的审价、监理、招标服务等单位或者先行垫付的组织实施主体账户中。

**第二十条【不予列支情形】** 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。

## 第四章 续交

**第二十一条【续交条件】** 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，应当及时续交。

**第二十二条【续交方案】** 住宅专项维修资金续交工作按本物业管理区域的续交方案实施；续交方案应当明确住宅专项维修资金续交义务人、续交标准、续交方式、续交时限等内容。

前款规定的续交标准，可以结合本物业管理区域内住宅共用部位、共用设施设备的完好程度及使用管理等情况，以及结合今后对该住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新或改造的需要，由业主大会决定或者由业主共同决定。但续交资金不低于首期归集的住宅专项维修资金金额。

前款规定的续交方式，由业主按照续交方案确定的续交标准，在续交时间规定期限内，持有效身份证明、房屋权属证明或者商品房买卖合同的复印件等材料，到维修资金专户管理银行交存维修资金，并将缴款凭证报送维修资金管理主体。维修资金专户管理银行应当按照房屋户门号设分户账，注明维修资金续交情况。

发生本实施细则第二十一条规定情形，但没有制定本物业管理区域住宅专项维修资金续交方案、没有确定续交标准的，由业主先行按自拥有房屋首期住宅专项维修资金交存标准续交。业主委员会、物业服务企业或相关业主应当在收到续交通知 90 日内，拟定续交方案，按照本实施细则第二十三条规定组织业主大会对

续交方案进行表决和备案。业主委员会或物业服务企业逾期不组织召开业主大会的，业主可以在小区所在镇（乡）人民政府、居委会的指导和监督下自行组织召开业主大会。续交方案表决和备案后，先行按自拥有房屋首期住宅专项维修资金交存标准续交的业主，应当及时补齐未缴纳部分维修资金。

**第二十三条【续交方案表决和备案】** 已成立业主大会选举业主委员会的，续交方案由业主委员会提出，由业主大会决定；未成立业主大会或者已成立业主大会但未选举业主委员会的，续交方案由物业服务企业或相关业主提出，并在小区所在镇（乡）人民政府、居委会的指导和监督下，交由业主共同决定。

续交方案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。表决方式按照《白沙黎族自治县业主大会和业主委员会指导规则》（白府〔2023〕108号）第二十九条执行。表决结果向业主公示，公示期不少于7个工作日。公示无异议后，应将业主同意续交方案的表决票、表决结果及公示材料、续交方案等材料，书面报送县住房和城乡建设局备案，并抄送小区所在镇（乡）人民政府。

**第二十四条【续交通知】** 维修资金由县住房和城乡建设局作为管理主体进行代管的，业主分户账面发生本实施细则第二十一条规定情形时，维修资金专户管理银行应于3个工作日内将账面情况书面告知县住房和城乡建设局，由县住房和城乡建设局发

出《白沙黎族自治县住宅专项维修资金续交通知》，将户门号房屋首期交存的住宅专项维修资金金额、分户账面住宅专项维修资金余额等信息在小区内显著位置公示，并抄送属地镇（乡）人民政府、物业服务企业和已成立的业主委员会（业主大会）等相关方，由其协助督促业主续交维修资金。业主应在规定期限内，根据通知要求完成住宅专项维修资金续交工作。

维修资金由业主大会作为管理主体进行管理的，业主分户账面发生本实施细则第二十一条规定情形时，维修资金专户管理银行应于3个工作日内将账面情况书面告知业主委员会（业主大会），由业主委员会（业主大会）按照本实施细则第二十二条、第二十三条的有关规定，通知相关业主续交住宅专项维修资金。业主拒不续交住宅专项维修资金的，业主委员会可以督促其限期交纳。

**第二十五条【尚未出售的商品房续交】** 尚未出售的商品房，由建设单位按首期住宅专项维修资金交存标准续交。

**第二十六条【房屋所有权转让续交】** 房屋所有权转让，经依规定向专户管理银行办理房屋户门号分户账更名手续后，发生本实施细则第二十一条规定情形的，应当按照本实施细则规定及时续交。

**第二十七条【业主共有纯收入管理】** 利用本物业管理区域内业主共有部分产生的收入，在扣除成本后归业主共有的纯收入转入住宅专项维修资金使用的，可以在本物业管理区域单位户账中，设立公共收入分户账进行管理，也可以按照相关业主专有部



分面积所占比例确定并分配给相应房屋户门号分户账进行管理。

前款所指的归业主共有的纯收入管理方式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的业主且参与表决人数过半的业主同意。

## 第五章 监督管理

**第二十八条【账目公布】** 住宅专项维修资金管理主体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，并由物业服务企业、业主委员会等协助向业主、公有住房售房单位公布以下情况：

- （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）业主、公有住房售房单位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。

**第二十九条【对账要求】** 专户管理银行应当每年至少一次向住宅专项维修资金管理主体发送住宅专项维修资金对账单。

**第三十条【资金管理】** 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。县财政主管部门对住宅专项

维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况进行监督。

## 第六章 法律责任

**第三十一条【法律责任】** 任何单位和个人不得侵占和挪用住宅专项维修资金。组织实施主体在申请住宅专项维修资金使用过程中，不得虚列维修工程项目或虚增维修工程量，不得将已拨付的住宅专项维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目。组织实施主体应当对申请资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

**第三十二条【法律责任】** 建设单位违反本实施细则第七条第三款规定将房屋交付买受人的，依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令），由县住房和城乡建设局责令限期改正；逾期不改正的，处以 3 万元以下的罚款。

建设单位未按照本实施细则第十四条规定分摊维修、更新和改造费用的，依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令），由县住房和城乡建设局责令限期改正；逾期不改正的，处以 1 万元以下的罚款。

**第三十三条【法律责任】** 挪用或侵占住宅专项维修资金的，依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部第 165 号令），由县住房和城乡建设局责令返还被挪用或者侵占的住宅专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用金额 2 倍以下的罚款。

罚款；构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

**第三十四条【法律责任】** 任何单位或者个人违反本实施细则规定，在住宅专项维修资金使用中弄虚作假的，县住房和城乡建设局开展监督检查发现后将其失信信息推送到公共信用信息系统；情节严重的，依法追究相应的法律责任。

**第三十五条【法律责任】** 有关国家机关及其工作人员违反本实施细则规定，在住宅专项维修资金管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，移送纪检监察部门处理；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第三十六条【法律责任】** 违反本实施细则的行为，本实施细则未设定处罚但其他法律、法规、规章已作出处罚规定的，从其规定。

**第三十七条【施行时间】** 本实施细则由白沙黎族自治县住房和城乡建设局负责解释，自2024年1月16日起施行，有效期三年。

---

抄送：县委各部门，县人大办，县政协办，县法院，县检察院，  
县人武部，各人民团体，省属各单位。

---

白沙黎族自治县人民政府办公室

2024年1月16日印发

---