

合江县住房和城乡建设局 合江县财政局 文件

合建发〔2025〕15号

合江县住房和城乡建设局 合江县财政局 关于印发《合江县住宅专项维修资金管理 办法（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），县级相关单位，房地产开发企业：

为加强我县住宅专项维修资金的管理，维护维修资金所有者的合法权益，特制定《合江县住宅专项维修资金管理办法（试行）》现印发你们，请认真贯彻实施。

合江县住房和城乡建设局



合江县财政局

2025年11月14日



合江县住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条（目的依据）为加强合江县住宅专项维修资金（以下简称维修资金）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，维护维修资金所有者的合法权益，根据《四川省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《泸州市物业管理条例》《泸州市住宅专项维修资金管理办法（试行）》（泸住建函〔2024〕30号）有关法律法规及规章，结合本县实际，制定本办法。

第二条（适用类型）本县行政区域内商品住宅、商业、车位、售后公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。公有住房申请交存维修资金的，参照本办法执行。

第三条（术语含义）本办法所称维修资金，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、共

用设施设备使用的房屋和小区雨污水管网至市政管网（含小区化粪池至市政主管网部分）等。

第四条（监管原则）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、公开透明的原则。

第五条（职责划分）明确维修资金的监管责任：

（一）县住房城乡建设局负责制定全县维修资金管理办法；负责全县维修资金的归集、存储和统一核算管理。

（二）县住房城乡建设局、街道办事处（镇人民政府）负责对业主大会申请使用维修资金进行业务指导和监督管理。

（三）县住房城乡建设局负责主动对接相关部门，县市场监管局负责协调专业技术机构做好相关电梯故障的评估和检验检测等技术服务，并依法对电梯维修过程实施监管。县消防救援大队负责协助做好消防设施设备的维修资金使用现场查勘技术指导。

（四）县财政局对维修资金管理工作予以指导和监督。

第六条（投诉渠道）县住房城乡建设局建立投诉受理渠道，并按照相关规定对违反本办法的行为进行处理。

第二章 交存

第七条（交存范围）下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金：

（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。

第八条（交存标准）合江县城镇建设用地范围内首期维修资金交存标准：

（一）在全县范围内，本办法公布实施之日起取得土地开发建设的项目或已取得土地开发建设但尚未办理首期商品房预售许可证的项目，未配备电梯住宅按照建筑面积 48 元/m²、配备电梯住宅按照建筑面积 60 元/m²、非住宅（含产权车位、商业）按照建筑面积 60 元/m²，交存首期维修资金；

（二）本办法公布实施之前取得土地开发建设并办理了首期商品房预售许可证的项目，按照《合江县住房和城乡建设局关于调整住宅专项维修资金交存标准的通知》（合建发〔2022〕26号）制定的交存标准，交存维修资金。

第九条（续筹原则）业主分户账面维修资金余额不足首期交存金额的 30%时，业主应当及时续筹。续筹后分户账面维修资金余额应当不少于首期应交存金额。

已成立业主大会的，续筹方案由业主大会决定；未成立业主大会的，县住房城乡建设局应及时通知物业服务区域所在地的街道办事处（镇人民政府）组织续筹；相关业主应当予以配合。

第十条（续筹方式）业主续筹维修资金可以按以下方式：

（一）一次性足额续筹或者逐月补交续筹；

（二）利用物业服务区域内共用部位、共用设施设备经营所得收益或者设施设备报废后的回收残值续筹。

第十一条（交存节点）开发建设单位在商品房合同网签之前，凭房屋面积预测绘报告，建立楼盘分户信息确定应交纳维修资金清单，与预售许可资料一并提交到县住房城乡建设局核定。经核

定确认后，将信息录入维修资金管理系统，并送专户管理银行备查。禁止开发建设单位向购房人提前代收维修资金。鼓励开发建设单位在办理预售许可时，自愿垫交预售面积维修资金，待房屋出售时，开发建设单位垫交的维修资金转由购房人承担。县住房城乡建设局在销售网签备案、竣工验收备案和县不动产登记中心在进行不动产权登记时，应当按照《四川省物业管理条例》等相关要求，核验首期建筑物及其附属设施的维修资金交存情况。

第十二条（权属转让）已交存维修资金的房屋所有权转移时，维修资金随房屋所有权一并转让买受人。房屋灭失的，业主可申请办理返还对应房屋的结余维修资金。

第十三条（其他事宜）已交存首期维修资金买受人申请退房的，建设单位将维修资金先行退还给买受人，再向县住房城乡建设局申请更名。

第三章 使用

第十四条（使用规定）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。下列费用不得从维修资金中列支：

（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、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关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维修费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备的维护和养护费用。建设单位未按照《四川省物业管理条例》第八十九条规定报告设立业主大会前，物业共有部分需要维修和更新、改造的费用由建设单位承担，不得动用维修资金。符合紧急维修情形的，可按照紧急维修使用程序申请使用维修资金，业主有权向建设单位追偿。支持业主购买物业维修商业保险，经业主按照《民法典》《四川省物业管理条例》相关规定共同决定，可使用维修资金购买消防、电梯、屋顶、外墙面等共用设施设备的专项财产保险。

第十五条（分摊方法）使用维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则分摊。未交存维修资金或者维修资金余额不足，发生分摊维修费用时，应当由受益业主补足维修资金或者直接承担相应分摊费用。住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未出售的住宅的，建设单位应当按照尚未出售住宅的建筑面积，分摊维修和更新、改造的费用。

第十六条（申请人确定）已成立业主委员会的，由业主委员会提出申请。未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，由相关业主提出申请使用维修资金；紧急情况下，居（村）民委员会应当根据业主要求代为提出申请使用维修资金。

第十七条（一般使用程序）一般情形下使用维修资金，按以下程序办理：

（一）**现场查勘确认**。住宅共用部分、共用设施设备需要维修和更新、改造时，居（村）民委员会、镇（街道）、县住房城乡建设局、维修使用受益业主或者业主委员会（不少于3人）应当

及时到现场查勘确认并填写书面意见。涉及消防设施设备的，县消防救援大队应当配合现场查勘确认；涉及电梯的，县市场监管局协调专业技术机构做好相关电梯故障的评估和检验检测等技术服务。

（二）提出使用方案。申请人根据住宅共用部位、共用设施设备现状、查勘意见及业主的意见，自行或者委托相关单位编制维修资金使用方案。使用方案应包括：施工范围、工程预算、维修施工单位的选择方式、维修资金的列支范围和分摊方式等内容。

（三）业主共同决策

1.使用方案公示与表决。使用方案拟定后由申请人组织相关业主按照《民法典》《四川省物业管理条例》相关规定表决，表决结果应当向相关业主公示，公示期不少于5日，公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，方可视为表决通过。支持和鼓励业主委员会或者物业服务人建立住宅共用部位、共用设施设备维修的年度修缮计划，经相关业主按照《民法典》《四川省物业管理条例》相关规定表决同意后，一个自然年期限内发生的属于年度修缮计划清单和限额范围内的维修项目，可以直接申请使用维修资金，不再需要另行表决。业主大会也可在管理规约或者议事规则中约定，优化表决规则，提高业主使用维修资金的决策效率。

2.施工单位的选定。维修和更新、改造项目工程预算5万元及以下的，申请人可以采取谈判、磋商等简易方式选择维修单位；工程预算5万元以上的，申请人应当自行或者委托代理机构采取公开、公平、公正的竞选方式择优选择具有相应资质的维修单位。

（四）使用备案。 申请人应当提交业主大会决议或者业主书面同意书等业主决策资料、维修资金使用方案、分摊明细、维修单位选定情况、表决结果、公示照片等到县住房城乡建设局办理备案。县住房城乡建设局对申报资料进行审核，符合要求的于提交之日起5个工作日内完成备案；不符合要求的，应当书面提出补正补齐意见。未取得使用备案擅自维修造成事故的，其责任由相关负责人承担。

（五）组织施工。 维修工程实行现场签证制度，取得备案后由申请人、业主委员会、居（村）民委员会、相关业主或者委托的专业机构组成现场签证小组，对工程范围、工程数量、施工质量等进行现场核实监督，县住房城乡建设局予以指导。涉及电梯、消防设施设备的，县市场监管局、县消防救援大队应予以指导。

（六）首次资金拨付。 申请人持审核通过的工程施工合同等有效资料向县住房城乡建设局申请拨付首次维修资金，原则上不得超过工程预算总金额的50%。工程预算5万元及以下的维修项目可直接委托注册造价工程师进行评审，5万元以上的需引入造价咨询机构出具审价报告。

（七）组织验收。 工程竣工后，施工单位应书面向申请人提出验收申请，在县住房城乡建设局监督下，业主委员会或者相关业主、街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会会同施工单位、监理单位（涉及电梯的重大维修和改造的，县市场监管局负责协调专业技术机构参与。涉及消防的，县消防救援大队参与）等相关单位共参与进行现场验收并形成书面验收意见。竣工验收结果（包括竣工验收表等）应当在物业服务区域显著位置公示不

少于 5 日。

(八) 结算资金拨付。公示期满后，申请人持费用结算票据竣工验收表、工程结算报告等资料向县住房城乡建设局申请拨付维修资金余额，符合拨付条件的应当及时拨付余款，并保留 3% 作为质量保证金。工程预算 5 万元及以下的维修项目工程结算可直接委托注册造价工程师审核，工程预算 5 万元以上的维修项目工程结算由造价咨询机构出具审价报告。

(九) 质量保修。维修（更新、改造）工程质量和质量保证条款按国家相关法律法规执行，维修施工单位对实施的工程承担质量保修责任，保修期内出现质量问题的，由施工单位及时组织维修并承担相应费用；保修期满后，施工单位凭业主审核意见等相关资料，向县住房城乡建设局申请拨付工程质量保证金。

第十八条（紧急维修）有下列情形之一的，可立即启动紧急维修程序：

- (一) 屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；
- (三) 楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；
- (四) 消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；
- (五) 共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；
- (六) 尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；
- (七) 尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系

统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（八）业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

第十九条（紧急维修使用程序）符合本办法第十八条范围的紧急情形，需要启用紧急维修的，按照以下程序办理：

（一）告知。发生第十八条紧急情形时，业主委员会应当及时在物业服务区域内的显著位置，就维修资金用于紧急维修情况进行公告。尚未成立业主大会的，由居（村）民委员会在物业服务区域内显著位置进行公告。

（二）报告。业主委员会或相关业主立即将情况书面报告物业服务区域所在街道办事处（镇人民政府）、县住房城乡建设局。涉及电梯、消防设施设备的报告县市场监管局、县消防救援大队。

（三）确认。物业所在地居（村）民委员会、街道办事处（镇人民政府）、县住房城乡建设局收到报告后应当立即实地查勘现场，涉及电梯的，县市场监管局协调专业技术机构做好相关电梯故障的评估和检验检测等技术服务；涉及消防设施设备的，县消防救援大队应当配合实地现场查勘，并在收到报告24小时内出具紧急维修确认说明。

（四）备案。紧急维修确认说明出具后，申请人持确认说明公示公告影像资料、应急使用方案、工程预算、维修合同等立即向县住房城乡建设局申请紧急使用维修资金备案，县住房城乡建设局对申报材料进行审查，并于3个工作日内完成备案，并通知申请人按程序组织实施。发现不符合要求的，应当书面提出补正

补齐意见。

(五) 资金拨付。工程施工后，县住房城乡建设局应当及时划转资金。参照本办法第十七条相关规定组织验收和拨付资金，首次拨付的资金不得超过工程预算金额的 50%。

(六) 紧急维修公示。紧急维修工程验收后，申请人应当将下列材料在物业服务区域内显著位置公示不少于 5 日。

1. 维修、更新、改造方案；
2. 工程结算报告；
3. 工程竣工验收表；
4. 涉及户数和清册、分摊方案；
5. 按照法律法规规定应该公示的其他材料

第二十条（紧急代修）发生本办法第十八条规定情形，相关主体未及时提出申请，未按规定实施抢修，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，按照《四川省物业管理条例》第九十一条规定执行。

第二十一条（施工过程监管）使用维修资金维修和更新、改造的项目，县住房城乡建设局根据职能职责对施工过程进行指导、监管。

第二十二条（转账结算）维修资金账户应当通过转账方式结算，严禁现金结算。支付维修和更新、改造工程资金应当是维修资金项目合同约定账户，严禁支付到其他账户和个人。

第二十三条（争议处理）业主对维修资金使用情况存在异议的，可向申请人以书面形式提出。申请人应当将使用申请资料主动公开供业主查询，并对业主异议予以书面回复。业主对申请人

的书面回复仍有异议，或者对维修资金使用情况存在其他争议的，可申请相关部门调解或依法通过协商、诉讼等方式处理。

第二十四条（其他）申请人应当保证申报资料的真实性、合法性、有效性，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。县住房城乡建设局负责对申报材料是否齐备进行监督管理。

第四章 管理

第二十五条（专户存储）县住房城乡建设局代为统一管理维修资金。县住房城乡建设局应当综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，依法依规择优确定商业银行作为维修资金的专户管理银行，对专户管理银行开展考核，按照考核结果进行动态调整。开设的维修资金管理专户，以一个物业服务区域为单位按幢、户设立分户账，记载交存、使用、结存等情况。

第二十六条（银行职责）专户管理银行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、查询事项，复核相关资料；每年按中国人民银行的有关规定结息到户。

第二十七条（信息化管理）县住房城乡建设局应当依照行业相关标准建立维修资金管理信息系统及公众平台，实现维修资金自助查询及信息发布；实现县相关数据平台对接，信息互联互通、数据共享；公布维修资金交存、使用、增值、结余等情况；通过电子表决等方式提高业主参与表决效率；规范维修资金管理资料归档、存放。

第二十八条（内部审计）县住房和城乡建设局应当按规定对维修资金管理情况开展内部检查，并依法报县审计局审计监督。

第二十九条（财务管理）维修资金专用票据管理、财务管理和会计核算，应当执行县财政局的有关规定，县财政局应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十条 建设单位未按本办法第十一条规定交存维修资金、违反规定将房屋交付买受人的，未按本办法第十四条规定分摊维修和更新、改造费用的，根据《四川省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《四川省住宅专项维修资金管理细则》《泸州市物业管理条例》《泸州市住宅专项维修资金管理办法（试行）》（泸住建函〔2024〕30号）等规定依法处理。

第三十一条 任何单位和个人挪用、骗取维修资金的，根据《住宅专项维修资金管理办法》等规定依法处理。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 县住房城乡建设局、街道办事处（镇人民政府）等有关行政机关及其工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 本办法自2026年1月1日起施行，有效期2年。

第三十四条 本办法由县住房城乡建设局、县财政局负责解释。

