

上海市商品住宅专项维修资金管理办法

(2000年10月8日上海市人民政府令第91号发布 根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等148件市政府规章的决定》修正并重新发布)

第一条 (目的和依据)

为了加强本市商品住宅专项维修资金的管理,保障商品住宅及其相关公共设施的正常维修、更新,根据《上海市住宅物业管理规定》,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本市行政区域内商品住宅专项维修资金(以下简称专项维修资金)的设立、使用和管理,适用本办法。

第三条 (管理部门)

上海市住房保障和房屋管理局(以下简称市住房保障房屋管理局)是本市物业管理的行政主管部门,负责本办法的组织实施。区、县房屋管理部门是本辖区物业管理的行政主管部门,依照本办法对专项维修资金的设立和使用进行监督管理。

第四条 (专项维修资金的设立)

新建商品住宅应当设立专项维修资金,首期专项维修资金由房地产开发企业和购房人交纳。

第五条 (专项维修资金专户的开立)

业主委员会成立前，专项维修资金由物业所在地的区、县房屋管理部门代为监管，本息归业主所有，任何单位和个人不得使用。

区、县房屋管理部门应当与本市商业银行（以下称专户银行）签订委托协议，开立一个本辖区专项维修资金的专户。

专项维修资金专户的开立，应当以一个物业管理区域为单位，按每幢住宅立帐，并分列每套住宅单元的分户帐；一幢住宅有两个或者两个以上门号的，按门号立帐，并分列每套住宅单元的分户帐。

第六条（首期专项维修资金的交纳标准）

新建商品住宅的房地产开发企业和购房人，应当按照下列标准交纳首期专项维修资金：

（一）配备电梯的住宅，房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的4%交纳；不配备电梯的住宅，房地产开发企业按照每平方米建筑面积成本价的3%交纳。

（二）配备电梯的住宅，购房人按照每平方米建筑面积成本价的3%交纳；不配备电梯的住宅，购房人按照每平方米建筑面积成本价的2%交纳。新建商品住宅每平方米建筑面积成本价，由市住房保障房屋管理局和市物价部门核定。

第七条（首期专项维修资金的交纳时限）

新建商品住宅的房地产开发企业和购房人应当按照下列规定的时限交纳首期专项维修资金：

（一）房地产开发企业应当在办理新建商品住宅所有权初始登记前，按本办法第六条第一款第一项的规定，将该新建商品住宅的专项维修资金存入专户银行。

（二）购房人应当在办理房地产权转移登记前，按本办法第六条第一款第二项的规定，将所购商品住宅的专项维修资金存入专户银行。

（三）业主委员会成立时尚未出售的商品住宅，房地产开发企业应当在业主委员会成立之日起 15 日内，按本办法第六条第一款第二项的规定交纳专项维修资金，存入专户银行。新建商品住宅的房地产开发企业和购房人在办理新建商品住宅所有权初始登记、房地产权转移登记手续时，应当向房地产登记机构提交专户银行收款凭证。

第八条（首期专项维修资金交存情况的核查和公布）

区、县房屋管理部门应当定期核查首期专项维修资金的交存情况，并每年公布一次。

第九条（专项维修资金帐户的开立）

业主委员会成立后，应当与本市商业银行（以下称开户银行）签订委托协议，开立一个物业管理区域的专项维修资金帐户。专项维修资金帐户的开立，应当按每幢住宅立帐，并分列每套住宅单元的分户帐；一幢住宅有两个或者两个以上门号的，应当按门号立帐，并分列每套住宅单元的分户帐。

第十条（开立专项维修资金帐户提交的文件和资料）

业主委员会开立专项维修资金帐户时，应当提交下列文件和资料：

- （一）开户申请书；
- （二）业主委员会成立的备案文件；
- （三）业主分户清册；
- （四）业主委员会主任、副主任私章和业主委员会财务专用章的印鉴；
- （五）物业管理服务合同。

前款规定的业主分户清册由区、县房屋管理部门经核对后向业主委员会提供。业主分户清册的格式，由市住房保障房屋管理局会同有关部门制定。业主委员会委托物业服务企业办理开户手续的，还应当提交书面委托书。

第十一条（专项维修资金的划转）

业主委员会开立专项维修资金帐户后，应当通知区、县房屋管理部门，由区、县房屋管理部门将专项维修资金专户中已收取该物业管理区域首期专项维修资金的本息划转至业主委员会的专项维修资金帐户。

第十二条（纳入专项维修资金的收益）

业主大会许可他人利用住宅共用部位设置广告等经营性设施而收取的费用，应当存入专项维修资金帐户，归该幢住宅的业主共同所有，并设立单独帐目，专项用于该幢住宅共用部位、共用设备的维修、更新。

业主大会许可他人利用物业管理区域公共设施停放车辆、设置广告等经营性设施而收取的费用，应当存入专项维修资金帐户，归全体业主共同所有，并设立单独帐目，专项用于物业管理区域公共设施的维修、更新。

第十三条（专项维修资金的用途）

专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施的维修、更新，不得挪作他用。住宅共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施属于人为损坏的，其维修、更新费用应当由责任人承担。

第十四条（物业维修和更新的实施）

物业管理服务合同应当约定物业的日常维修、更新的范围、标准和实施程序等事项；合同未约定或者约定不明确的，按照下列规定实施：

（一）住宅共用部位、共用设备的维修、更新，应当事先征得业主小组书面同意；

（二）物业管理区域公共设施的维修、更新，应当事先征得业主大会书面同意。

发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况，物业服务企业应当立即组织物业维修、更新，并及时通知业主委员会。

住宅共用部位、共用设备和物业管理区域公共设施的维修、更新属于房地产开发企业保修责任范围的，应当由房地产开发企业或者其委托的物业服务企业负责实施。

第十五条（房屋督修）

经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，或者出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形，区、县房屋管理部门应当督促业主和业主委员会限期维修；逾期不维修的，区、县房屋管理部门可以组织代为维修，其费用由房屋所有人承担，或者按本办法第十六条第二款规定在专项维修资金中列支。

第十六条（专项维修资金列支的范围和方式）

物业维修、更新完成后，物业服务企业应当将加盖企业公章的费用清单、发票原件提交业主委员会审核，并经业主委员会主任、副主任共同签章后，有关费用方可在专项维修资金中列支。

物业维修、更新费用按照下列规定在专项维修资金中列支：

（一）住宅共用部位、共用设备的维修、更新费用，由该幢住宅的业主按照拥有住宅建筑面积的比例共同承担；其中，一幢住宅有两个或者两个以上门号的，每个门号内共用部位、共用设备的维修、更新费用，由该门号内的业主按照拥有住宅建筑面积的比例共同承担。

（二）物业管理区域公共设施的维修、更新费用，由全体业主按照拥有住宅建筑面积的比例共同承担；其中，属于两个或者两个以上物业管理区域的公共设施维修、更新费用，由各物业管理区域的全体业主按照拥有住宅建筑面积的比例共同承担。

第十七条（专项维修资金的支取和分摊）

专项维修资金应当按照下列规定支取：

（一）物业服务企业可以从专项维修资金中暂借相当于一个月的物业日常维修、更新费用的备用金，实际发生的日常维修、更新费用按月结算；物业管理服务合同另有约定的，从其约定。物业服务企业向开户银行支取备用金时，应当提交经业主委员会主任、副主任审核签章的支付凭证；支取实际发生的费用时，应当提交经业主委员会主任、副主任审核签章的支付凭证和有关费用清单。

（二）住宅需要大修或者专项维修、更新的，施工承包合同中可以约定预付款，但预付款最高不得超过工程款总额的30%。物业服务企业向开户银行代为支取预付款时，应当提交经业主委员会主任、副主任审核签章的支付凭证和施工承包合同；代为支取实际发生的费用时，应当提交经业主委员会主任、副主任审核签章的支付凭证和有关费用清单。

物业的日常维修、更新费用由物业服务企业按季度进行按户分摊；物业管理服务合同另有约定的，从其约定。住宅大修

和专项维修、更新费用，应当单项即时按户分摊。业主分户帐外设立单独帐目的，可以先在该帐目中列支。

物业服务企业应当向开户银行提交按户分摊费用清单，由开户银行计入业主分户帐和业主分户帐外的单独帐目。

第十八条（专项维修资金帐目的核对和公布）

业主委员会或者其委托的物业服务企业应当每月与开户银行核对专项维修资金帐目，并将下列情况每半年向全体业主公布一次：

- （一）专项维修资金交纳、使用和结存的金额；
- （二）发生物业维修、更新的项目和费用以及按户分摊情况；
- （三）专项维修资金使用和管理的其他有关情况。

前款第二项规定的情况，应当按每幢住宅公布；一幢住宅有两个或者两个以上门号的，应当按门号公布。

业主对公布的专项维修资金帐目情况有异议的，可以要求业主委员会和物业服务企业提供有关的费用清单、发票原件和按户分摊费用清单进行核对。

开户银行应当每月向业主委员会发送专项维修资金帐户对帐单，每年向全体业主发送专项维修资金分户对帐单。业主委员会和业主可以向开户银行查询其帐户或者分户帐的情况。

第十九条（专项维修资金的再次筹集）

一幢或者一个门号住宅的专项维修资金余额不足首期专项维修资金的 30% 时，业主委员会应当向该幢或者该门号住宅的业主再次筹集专项维修资金。具体筹集工作由业主委员会或者其委托的业主小组实施。

再次筹集专项维修资金的标准由业主委员会拟订，提交业主大会讨论通过，但再次筹集后的专项维修资金余额不得少于首期专项维修资金。

第二十条（住宅转让时专项维修资金的处理）

因买卖、赠与等发生住宅转让的，住宅受让人应当持本人身份证、房地产权证和业主委员会的证明，向开户银行办理分户帐更名手续。住宅转让时，原业主缴纳的专项维修资金剩余款额，由住宅受让人向原业主支付；住宅转让合同或者转让当事人另有约定的，从其约定。房地产开发企业出售住宅时，其按本办法第七条第一款第三项规定缴纳的专项维修资金剩余款额，按前款规定执行。

第二十一条（专项维修资金帐户的变更）

有下列情形之一的，业主委员会应当向开户银行办理专项维修资金帐户的有关变更手续：

- （一）物业管理区域发生调整的；
- （二）业主委员会主任、副主任发生更换的；
- （三）物业服务企业发生更换的。

第二十二条（专项维修资金帐户的注销）

因拆迁、自然灾害或者其他原因致使住宅灭失的，业主可以持本人身份证、注销房地产权证的证明和业主委员会的证明，向开户银行提取其专项维修资金分户帐中的剩余款额，并办理分户帐注销手续。

因拆迁、自然灾害或者其他原因致使一个物业管理区域内的住宅全部灭失的，业主委员会应当凭区、县房屋管理部门的有关证明，向开户银行办理专项维修资金帐户注销手续。业主分户帐外设立单独帐目的，其剩余款额由本办法第十二条规定的共同所有人按照原拥有住宅建筑面积的比例分别提取。

第二十三条（投诉）

市住房保障房屋管理局和区、县房屋管理部门应当建立投诉受理制度，接受业主委员会、业主和物业服务企业对违反本办法行为的投诉。区、县房屋管理部门受理投诉后，应当进行调查、核实，并自受理之日起 60 日内答复投诉人。投诉人对区、县房屋管理部门的投诉答复有异议的，可以向市住房保障房屋管理局申请复核；市住房保障房屋管理局应当自受理之日起 30 日内，将复核意见告知投诉人。

第二十四条（法律责任）

房地产开发企业或者物业服务企业违反本办法规定的，由市住房保障房屋管理局或者区、县房屋管理部门按照《上海市住宅物业管理规定》的有关规定予以处理；业主或者业主委员会可以依法向人民法院提起民事诉讼。

业主委员会或者业主委员会成员违反本办法规定，侵占应当存入专项维修资金帐户的经营服务收益或者挪用专项维修资金的，由市住房保障房屋管理局或者区、县房屋管理部门责令限期改正，并通告全体业主；业主或者业主委员会可以依法向人民法院提起民事诉讼。因物业服务企业的过错致使专项维修资金被挪用的，物业服务企业应当依法承担连带责任。

第二十五条（物业管理区域内非居住房屋的专项维修资金）

物业管理区域内纳入住宅竣工配套计划的新建商品住宅的配套公共建筑设施，应当由设施接收单位按本办法第六条第一款第一项和第二项规定标准的总和，在办理设施移交手续之日起的15日内交纳首期专项维修资金；其中，单幢的配套公共建筑设施由一家单位接收的，按规定标准的50%交纳。

前款规定以外的物业管理区域内非居住房屋，应当由房地产开发企业和购房人按本办法第六条和第七条的规定交纳首期专项维修资金。

物业管理区域内非居住房屋专项维修资金的使用和管理，依照本办法的有关规定执行。

第二十六条（专项维修资金的委托管理）

业主大会可以委托社会中介机构代为管理专项维修资金。具体办法由市住房保障房屋管理局制定。

第二十七条（应用解释部门）

市住房保障房屋管理局可以对本办法的具体应用问题作出解释。

第二十八条（施行日期和执行事项）

本办法自 2001 年 1 月 1 日起施行。本办法施行前已出售商品住宅的专项维修资金的设立、使用和管理，参照本办法的有关规定执行，具体执行办法由市住房保障房屋管理局制定。