

邯郸市住宅专项维修资金管理实施办法(试行)

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强住宅专项维修资金管理，保障住宅共有部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理辦法》《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》等法律法规和国家、省有关规定，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 维修资金管理和使用实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第四条 市住房和城乡建设局会同市财政局负责全市维修资金的指导和监督工作。

县（市、区）住房和城乡建设部门（含邯郸经济技术开发区、冀南新区）会同同级财政部门负责本行政区域内维修资金的指导和监督工作。

市、县（市、区）住房和城乡建设部门所属的维修资金管理机构，按照职责分工，具体负责维修资金归集、核算、拨付等日常管理工作。

第二章 维修资金交存

第五条 住宅业主、住宅小区内的非住宅业主、住宅小区外与小区单幢住宅结构相连或者具有共用设施设备的非住宅业主，均应按规规定交存维修资金。

住宅只属于一个业主所有且与其他物业不具有共有部位、共用设施设备的，不交存维修资金。

第六条 商品住宅业主、非住宅业主按照所拥有的物业建筑面积交存维修资金。丛台区、邯山区、复兴区首期维修资金的交存标准为：配备电梯的建筑按 120 元 / m²交存；不配备电梯的建筑按 70 元 / m²交存，能够办理商品房买卖合同备案的车库、车位、储藏室按照 70 元 / m²交存。其他县（市、区）可参照该标准执行或自行制定维修资金交存标准。维修资金交存标准由维修资金主管部门适时按程序组织调整。

出售公有住宅的，售房单位按照多层住宅售房款的 20%、高层住宅售房款的 30% 从售房款中一次性提取交存维修资金。

第七条 住宅首期维修资金交存。

建设单位、房屋权利人应当依照本办法规定，将首期维修资金足额交存至维修资金专户。

（一）新建商品房交存。新建商品房办理网签备案时，由开发建设单位足额交存首期维修资金，并在房屋交付入住前向购房人收回。购房人可在商品房买卖合同网签备案环节，自行直接交存首期维修资金。

(二)自留及未售房源交存。新建商品房中建设单位自留房屋、竣工备案后未售出房屋，由开发建设单位在项目竣工验收备案前足额交存首期维修资金；房屋后续售出的，在房屋交付入住前向购房人收回。

(三)回迁住房交存。回迁房房屋权利人，应当在办理房屋入住手续前足额交存首期维修资金。

(四)交存办理程序

1. 项目开户与核定申报。开发建设单位在商品房完成合同备案后、回迁房交付入住前，向维修资金管理机构申请办理项目维修资金开户和维修资金交存核定登记。

2. 审核办结。维修资金主管部门自受理之日起10个工作日内完成项目开户与核定登记。资料齐全且符合规定的，生成《住宅专项维修资金交存核定单》，资料缺失或有误的，书面告知开发建设单位补正。

3. 资金交存。交存人可通过维修资金平台线上自助交存或持身份证到维修资金专户银行网点现场交存维修资金。由开发建设单位交存首期维修资金的，在购房人交齐维修资金后，可将维修资金账户余额向购房人过户更名，也可以将余额返还开发建设单位。

4. 票据出具。维修资金足额交入专户后，维修资金管理部门或其委托银行，应当向交存人出具财政部门统一监制的专用票据。

(五)其他规定

1. 房屋登记面积与维修资金交存面积误差在百分之五以内

的，已交维修资金不作调整。

2. 未足额交存首期维修资金的房屋，不予办理网签合同备案；购房人、回迁人未按规定足额交存首期维修资金的，开发建设单位不得交付房屋。

3. 未经交存人书面委托，开发建设单位不得代收维修资金。

4. 本条款所列开户、申报、交存等全部业务，应逐步实现通过官方线上政务平台网上提交、线上办结，实现全程网办，线上办理与线下窗口办理具有同等法律效力。

第八条 维修资金续交、补交。

业主分户账面维修资金余额低于现行标准首期交存额30%的，应当续交维修资金；房屋已交付使用但业主尚未交存首期维修资金的应当补交维修资金。辖区维修资金管理机构按年度公布维修资金情况时，应当将小区维修资金情况及需续交、补交维修资金情况通知小区业主委员会。业主委员会应当在收到通知后30日内组织业主开展续交、补交工作。

（一）续交程序

1. 制定方案。业主委员会对接辖区维修资金管理机构，核实资金明细，制定续、补交方案，方案应明确交存主体、标准、方式及时限。续交标准不低于现行首期标准，可一次性交存或分期交存，分期需明确分期细则；可按楼栋单独制定续交方案。

2. 表决方案。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后实施。

3. 申报及审核。业主委员会向辖区维修资金管理机构提交《邯郸市住宅专项维修资金续交登记表》及相关材料。主管部门自受理之日起 10 个工作日内完成核定登记。资料齐全且符合规定的，生成《住宅专项维修资金交存核定单》，由业主委员会通知交存人交存维修资金；资料缺失或有误的，书面告知业主委员会一次性补正。

4. 资金交存。交存人可通过维修资金平台线上自助交存，或持身份证到维修资金专户银行网点现场办理交存。

5. 票据出具。维修资金足额交入专户后，维修资金管理部门或其委托银行，应当向交存人出具财政部门统一监制的专用票据。

（二）补交程序

需补交维修资金的业主，应当按照首期维修资金交存标准一次性足额补交。补交程序按照本条续交程序第 4 条、第 5 条规定办理。

（三）催告与诉讼

业主委员会应当通知并督促相关业主续交或补交维修资金；经书面催告后仍不缴纳的，业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第三章 管 理

第九条 市级住房城乡建设部门应当牵头建立全市统一的维修资金管理平台，推动维修资金管理平台与楼盘测绘、房产交易等系统数据的互联共享。依托管理平台实现通过互联网、移动终端等

信息化媒介完成维修资金自助交存、收取票据、事项表决、信息查询等便民服务功能。

各级维修资金管理机构应接入管理平台开展工作，并指导辖区内相关单位和个人依托该平台开展维修资金业务。

第十条 业主大会成立前或业主大会成立后决定自行管理之前，维修资金由物业所在地市、县（市、区）住房城乡建设部门代管。

市、县（市、区）住房城乡建设部门应当采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。

业主大会决定自行管理维修资金的，应当在专户管理银行开设维修资金专户，并通过维修资金管理平台对小区维修资金进行管理。

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。

第十一条 业主大会应当在管理规约中约定维修资金管理相关事项。

（一）业主大会决定自行管理维修资金的，管理规约应当约定以下事项：

1. 维修资金专户的开立与划转；
2. 维修资金自管账户的核算方式，或者委托依法设立的第三

方专业机构管理账目；

3. 维修资金的续交、应急使用及存储；
4. 定期向业主大会报告维修资金管理使用情况；
5. 违反管理规约应承担的责任；
6. 业主表决方式；
7. 维修资金的其他重大事项。

（二）业主大会未决定自行管理维修资金的，管理规约应当约定维修资金的续交、应急使用、业主表决方式等事项。

（三）管理规约的制定或修改，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。其中，第一款第三项及第二款所规定的续交事项，应当经参与表决的专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的业主同意；本条第一款、第二款规定的除续交之外的其他事项，应当经参与表决的专有部分面积过半数且参与表决人数过半数的业主同意。

管理规约按照前款规定表决通过后，业主委员会应当形成业主大会决定及相关印证材料，向物业所在地街道办事处备案，并抄送辖区县级住房城乡建设部门。

第十二条 业主大会决定自管维修资金的，按照下列程序办理维修资金划转手续：

（一）业主委员会应当持下列资料到辖区维修资金管理机构办理维修资金划转手续：

1. 维修资金划转自管报告；

2. 业主大会表决同意的维修资金自管方案和管理制度;
3. 业主分户清册;
4. 业主委员会主任私章, 业主委员会财务专用章印鉴;
5. 物业服务合同或者物业自管方案。

(二) 辖区住房城乡建设部门应当自收到相关资料之日起 10 个工作日内, 核查管理规约、业主大会及业主委员会成立的情况, 资料齐备的, 出具维修资金划转告知书。业主委员会应当持维修资金开户申请、划转告知书到专户管理银行开立维修资金专户, 并以物业管理区域为单位设账, 按房屋户门号设分户账, 并同步纳入维修资金管理系统, 接受监管。

(三) 辖区住房城乡建设部门应当在自管专户开立、分户账设立之日起 10 个工作日内, 将代管的维修资金余额划转至自管专户, 并将有关账目移交业主委员会。

第十三条 业主大会决定终止自行管理维修资金, 或者业主大会关于自行管理维修资金的决定被依法撤销的, 业主委员会应当立即终止自行管理并将自行管理的维修资金账面余额移交主管部门代行管理。

第十四条 维修资金划转业主大会自管后, 有下列情形之一, 业主委员会应当持相应的变更资料到专户管理银行办理账户信息变更手续:

- (一) 业主委员会变更的;

(二) 物业服务企业变更的;

(三) 其他变更的情形。

第十五条 房屋所有权转让时,该房屋分户账结余的维修资金随房屋所有权同时转让。已交存维修资金,房屋因被征收或者其他原因灭失,或者与开发建设单位签订商品房买卖合同后解除合同的,相关当事人应当持本人合法有效证件到辖区维修资金管理机构或者业主委员会办理结余维修资金退还手续。

第十六条 下列资金应当转入维修资金滚存使用:

(一) 维修资金的存储利息;

(二) 利用维修资金购买国债的增值收益;

(三) 利用住宅小区物业管理区域内业主的共有部位、共有设施设备,用于生产、经营、租赁等业主所得净收益,但业主大会另有决定的除外;

(四) 住宅共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 维修资金使用

第十七条 维修资金应专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。使用范围包括:支付维修、更新、改造项目的直接费用;支付与项目相关的设计、监理、审价等第三方服务费用。

第十八条 保修期从工程竣工验收合格之日起计算,在正常使用条件下,房屋建筑工程的最低保修期限为:

(一) 地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工

程的合理使用年限；

(二) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；

(三) 供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；

(四) 电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年；

(五) 装修工程为 2 年。

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

保修期内，业主依法表决通过使用维修资金的，按业主决议执行。

第十九条 维修资金的使用，应当遵循所有权人决策、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

物业管理区域内楼房外的共用部位、共用设施设备的维修工程费用由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

楼房内的共用部位、共用设施设备的维修费用由该楼房全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊；楼房内部分业主的共用部位、共用设施设备的维修费用由相关业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积分摊维修和更新、改造费用。

车位、车库、储藏室已交存维修资金的，其共用部位、共用设

施设备的维修费用由相关业主按所拥有建筑面积的比例分摊。无维修资金的，补交前维修费用由相关业主按所拥有建筑面积的比例承担。

业主专有部位及设施设备，由业主自行负责维修。业主自用阳台、飘窗等同时具有专有与共有属性的部位，由业主自行负责维修；但经业主依法表决同意后，可按照有关规定申请使用住宅专项维修资金实施维修、更新和改造。

第二十一条 业主委员会、居民委员会、物业服务企业及相关业主，均可作为维修资金使用建议人（以下简称“建议人”）提出维修资金使用建议。经维修资金列支范围内业主依法表决委托的主体，可作为申请人办理维修资金使用申请相关事宜。

第二十二条 维修资金使用程序：

（一）拟定使用建议

1. 建议人根据物业维修实际需求，拟定维修资金使用建议，内容需完整规范，一般包括：申请人基本信息及职责（明确授权组织申请资金、推进项目实施等相关权限）、维修项目概况（含维修部位、损坏原因、维修必要性等）、工程预算明细、资金分摊方案、施工单位及第三方服务公司（如有）名称或其合法选定方式等。

2. 维修资金使用项目（下称项目）应进行预算、决算造价审核；鼓励预算在30万元（含）以上的项目，增加招标代理、项目监理事项，大额电梯、消防项目可以引入专业机构进行检测。鼓励专户银行在辖区维修资金主管部门指导下为建议人提供检测、造价

咨询、工程监理等公益服务。

3. 使用建议应向维修资金列支范围内的业主公示，公示期间对于业主的合理建议予以吸纳并完善建议内容。公示应当符合下列要求：

(1) 公示内容：除使用建议内容外需包括建议人（单位）名称、联系方式、反馈期限及方式等必要信息；

(2) 公示方式：应当在维修资金列支范围内的物业管理区域显著位置张贴，如有业主微信群、小区信息化平台等线上渠道，应同步发布；

(3) 公示时间：公示期不少于7日；

(4) 公示记录：公示人应当按日拍摄公示现场照片。照片应清晰显示：公示文件内容（可分段拍摄）；公示张贴的具体位置（能辨识楼道、公告栏等环境特征）；公示人旁立照片；

(5) 公示档案：上述公示照片、线上截图应一并归档保存，作为维修资金使用申请或备案的附件。

（二）组织业主表决

建议人负责组织维修资金列支范围内的业主，对使用建议进行表决。表决需满足以下条件：维修资金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、参与表决人数过半数的业主同意，方可形成正式使用决议。

建议人优先通过维修资金管理平台开展线上业主表决，辖区管

理机构提供技术保障；也可采取书面、集体讨论等方式表决。

使用决议对相关范围内的业主具有约束力，若使用决议侵害业主合法权益，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

（三）准备申请资料

使用决议委托的申请人需按要求备齐以下维修资金申请材料，确保材料真实、完整、有效：

1. 维修资金使用申请书、资金分摊明细表、需维修物业保修期满的证明材料、施工合同书、工程预算书；涉及第三方服务的，需提供第三方服务合同书。

2. 业主表决相关材料。通过书面、集体讨论形式形成的同意使用维修资金的决议及表决记录；采用维修资金管理平台线上方式表决的，无需提供此项材料。

3. 公示档案。若存档的公示材料存在内容不齐全（如缺少旁立照片、水印信息缺失、位置无法辨认等情况），由物业所在地的业主委员会对公示行为的真实性进行认定。

4. 相关主体证件材料：

（1）申请人：统一社会信用代码证（如有）、法人身份证明（如有）、法定代表人身份证（如有）、经办人身份证。

（2）施工单位：统一社会信用代码证、法人身份证、经办人身份证、相关施工资质证书、近三年信用证明；涉及特种行业施工（如电梯维修等）的，需额外提供特种行业安装维修许可证。

（3）第三方服务机构（如有）：统一社会信用代码证、法人

身份证、经办人身份证。

(4)以上所有复印件需加盖相关单位公章(个人需签字确认),确保与原件一致。

申请人及相关主体应对所提供申请资料的真实性、有效性、合法性负责,不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

(四) 申请核准及备案

维修资金由辖区住建部门代管的,申请人向辖区住建部门提交全部申请材料,受理后需在 10 个工作日内完成审核。审核通过的,向申请人出具维修资金使用项目核准书;审核不通过的,书面告知申请人具体理由。

维修资金划转业主大会管理的,小区业主委员会参照以上内容办理,审核通过的报辖区维修资金主管部门备案,辖区维修资金主管部门发现不符合法律法规、规章和使用方案的,应当责令改正。

(五) 施工、竣工验收及结算审核

项目核准后,施工单位按施工合同约定进场施工;涉及第三方服务(检测、监理、造价咨询等)的,第三方服务机构同步跟进开展工作。项目竣工后,申请人组织开展竣工验收、委托具备相应资质的机构进行结算审价,形成竣工验收、结算审价报告。

(六) 资金支付

维修资金由辖区住建部门代管的,资金支付按以下类别分步办理,所有申请材料齐全且审核无误后,辖区维修资金主管部门在 5 个工作日内完成资金划转:

1. 预付款支付：经辖区住建部门核准的工程预算金额超过 30 万元的项目，施工单位进场施工后，可申请支付合同金额 30% 的预付款。申请材料包括：预付款拨款申请书、维修资金使用项目核准书、合法有效发票。

2. 结算款支付：项目竣工并完成结算审核后，支付剩余结算款项（需扣留工程结算总价 3% 作为工程质量保证金）。申请材料包括：结算款拨款申请书、结算审价报告、合法有效发票。

3. 工程质量保证金支付：工程质量保证期满且无质量问题的，申请人可申请支付扣留的工程质量保证金。申请材料包括：质量保证金拨款申请书、工程质量验收合格证明、合法有效发票。

4. 第三方服务费支付：项目竣工验收及第三方相关工作完成后，支付第三方服务费用。申请材料包括：第三方服务费拨款申请书、第三方服务合同书、合法有效发票。

维修资金划转业主大会管理的，业主委员会可参照本条第一款或按合同约定支付维修资金。

第二十三条 紧急情况下需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

紧急情况是指维修资金使用范围内，严重影响业主正常生活或危及人身财产安全的情形，具体范围包括：

（一）消防设施出现故障，无法正常发挥防火、灭火功能，存在消防安全隐患的；

(二) 电梯发生故障，危及人身安全或严重影响业主正常出行使用的；

(三) 屋面、外墙、地下室防水损坏，造成渗漏，影响业主居住安全和正常生活的；

(四) 未向供水部门办理产权移交手续的共用供水设施设备发生故障，导致供水中断，影响业主基本生活的；

(五) 共用排水设施出现塌陷、堵塞、破裂、损坏等情况，影响业主正常使用或造成安全隐患的；

(六) 楼体外立面出现脱落，或经排查确认存在脱落危险，危及人身财产安全的；

(七) 其他维修资金使用范围内，严重影响业主生活或危及人身财产安全的紧急情形。

紧急维修情况认定，可由业主大会或业主委员会出具紧急维修情况说明，也可按照《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》第二十二条相关规定，由街道办事处、乡（镇）人民政府出具紧急维修情况说明。其中专业检测报告、行政主管部门整改通知书、现场影音影像资料、业主代表现场核实确认记录等材料，均可视作紧急维修认定有效佐证依据。

第二十四条 紧急情况维修按照下列程序办理：

(一) 拟定使用建议

出现需紧急维修情况后，物业服务企业应立即根据实际情况，采取告知、警示、隔离等安全防范措施。建议人按照本实施意见第

二十条第一款规定，拟定紧急维修资金使用建议。

公示与后续程序可并行办理。

（二）核实认定使用建议

业主大会或者业主委员会审核使用建议，同意的出具认定意见，形成正式使用决议。

（三）准备申请资料

参照第二十条第三款规定办理，其中业主表决相关材料调整为业主大会或者业主委员会认定意见。

（四）申请核准及备案

参照第二十条第四款规定办理。主管部门受理后，需在3个工作日内完成审核工作。

维修资金划转业主大会管理的，小区业主委员会参照以上内容办理，审核通过的报辖区维修资金主管部门备案，辖区维修资金主管部门发现不符合法律法规、规章和使用方案的，应当责令改正。

（五）施工、竣工验收及结算审核

参照第二十条第五款规定办理。竣工验收及结算审核报告应在相关范围内公示不少于7日。

（六）资金支付

按照第二十条第六款规定办理。

本条公示要求，参照第二十四条相关公示规定执行。发生前款情况后，未按规定实施维修和更新、改造的，根据《河北省住宅专项维修资金管理实施细则》第二十二条规定由街道办事处（乡、镇

人民政府)组织协调解决维修中的有关事宜,维修费用从相关业主维修资金分户账中列支。

第二十五条 下列费用不得从维修资金中列支:

(一)依法应当由开发建设单位或者施工单位承担的住宅共有部位、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有部位、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有部位、共用设施设备的维修和养护费用。

(五)法律法规、规章及国家和省有关规定中明确由有关单位和个人承担的费用。

前款规定的情形,如因与第三人发生争议而导致诉讼、仲裁等无法及时得到相关维修、养护、更新和改造等费用的,可以按本办法使用程序经业主依法表决后从专项维修资金中先行垫支。相关费用收回后,应当及时补充到专项维修资金。

第二十六条 维修资金增值收益可用于购买“电梯综合保险”。

(一)适用范围

1. 每部电梯所在单元维修资金余额不少于10万元、累计增值收益不少于1万元;累计增值收益不足,但单元业主共同决定使用

维修资金以外的资金补足保险金额的。

2. 物业服务人规范管理且电梯维保正常的。
3. 符合保险机构对投保电梯设定的基本条件的。

（二）保险事项

1. 电梯维保监督。承保保险机构按照保险合同约定，协助电梯使用管理单位监督维保机构开展维保工作，确保维保机构保质保量做好电梯维保工作。

2. 电梯修理保障。电梯发生故障需要修理的，承保保险机构按照保险合同约定及时组织维修，赔付维修费用，保障电梯尽快恢复安全正常运行。

3. 人身安全保障。电梯乘客发生被困或人员伤亡事故，由承保保险机构按照保险合同约定提供赔付。

（三）承保机构

承保保险机构必须是在中华人民共和国境内注册，具有合法经营保险业务许可证的保险机构；具备向各区域提供便捷服务的能力，能够采取有效措施提供服务，保障服务时效及服务质量。

由市维修资金主管部门参考以上条件公开招标择优选定保险机构参与开展工作。

（四）办理流程

使用维修资金增值收益购买“电梯综合保险”，参照维修资金使用程序办理，其中使用建议按照《邯郸市使用住宅专项维修资金增值收益购买“电梯综合保险”方案征询意见书》内容制定。

第五章 监 督

第二十七条 负责维修资金管理的代管部门或业主委员会（以下简称管理人）与专户管理银行应当每年至少对维修资金账目进行一次全面核对，核对截止日为每年12月31日。核对内容应当包括：

（一）维修资金交存总额、使用总额、增值收益总额及结存总额；

（二）已列支的项目、费用及分摊情况；

（三）小区账户维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）业主分户账中交存、使用、增值收益和结存的金额；

（五）专户管理银行出具的账户流水、对账单与管理人记录的账目是否一致；

（六）其他应当核对的情况。

核对发现差异的，应当查明原因，并在15个工作日内完成账目调整。

第二十八条 管理人每年至少公示一次资金管理情况，于每年第一季度完成公示，公示内容为上一自然年度维修资金运行状况。包括：

（一）维修资金交存总额、使用总额、增值收益及结存总额；

（二）已拨付维修项目、列支费用及费用分摊明细；

（三）小区账户维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

(四) 业主分户账户资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

(五) 其他维修资金归集、使用、管理相关事项。

前款第一项、第二项内容向全体业主全面公开; 第三项、第四项仅公示查询途径。可通过以下渠道公示:

(一) 依托行业主管部门官网、维修资金公众号发布;

(二) 借助业委会平台、业主社群等线上渠道推送;

(三) 在小区公告栏、出入口等醒目位置张贴公示。

业主对其分户账中维修资金交存、使用、增值收益、账面余额及发生列支的项目、费用和分摊情况, 可以随时查询。业主分户涉密信息仅限业主本人查询。

业主委员会有权查阅全部资金管理台账及相关原始资料, 业委会成员对履职查阅获取的业主隐私信息, 应当严格履行保密责任。

业主对公布的情况有异议的, 有权要求管理人复核; 管理人对资金账户变化有异议的, 有权要求专户管理银行复核。复核结果应及时告知提出异议方, 确有错误的应当更正。

第二十九条 维修资金管理使用, 应当依法接受审计部门的审计监督; 应当执行国家统一的财务管理和会计核算有关规定, 接受财政部门对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 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理, 应当按照财政部门的有关规定执行, 并接受财政部门的监督检查。

第三十一条 市、县(市、区)住房城乡建设部门、财政部门、街道办事处(乡、镇人民政府)及其工作人员、开发建设单位、物

业服务企业或业主大会,违反本办法有关规定,按住建部财政部《住宅专项维修资金管理办法》规定予以处理。

第六章 附则

第三十二条 保障性住房、出售公房维修资金管理按照国家、省相关规定执行。

第三十三条 因客观原因小区未能选举产生业主委员会,或者业主委员会委员人数不足总数二分之一的,按照《业主大会和业主委员会指导规则》第五十八条规定执行,可以由物业所在地的居民委员会在街道办事处、乡镇人民政府的指导和监督下,代行业主委员会的职责,包括本办法涉及的住宅专项维修资金交存、续交、补交、使用、表决组织、申报办理、费用追缴、信息公示、矛盾调处等相关工作。

第三十四条 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、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

本办法所指保修期，为建设单位与施工单位约定且符合国家规定的保修期限。

第三十五条 本办法自发布之日起施行，有效期两年。之前已取得建设用地规划许可证的项目，首期住宅专项维修资金的交存标准、时限及方式，可按本办法施行前的原有规定执行。