

住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法

【实施时间】19981109
建住房[1998]213号

第一条

为了贯彻落实《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发[1998]23号），保障住房售后的维修管理，维护住房产权人和使用人的共同利益，制定本办法。

第二条

在直辖市、市、建制镇和未设镇建制的工矿区范围内，新建商品住房（包括经济适用住房，以下简称“商品住房”）和公有住房出售后的共用部位、共用设施设备维修基金的管理，均适用本办法。

本办法所称公有住房是指在住房制度改革和拆迁安置中向个人出售的公有住房。

第三条

本办法所称共用部位是指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用设施设备是指住宅小区或单幢住宅内，建设费用已分摊进入住房销售价格的共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、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

凡商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共用部位、共用设施设备维修基金（以下简称“维修基金”）。

维修基金的使用执行《物业管理企业财务管理规定》（财政部财基字[1998]7号），专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

第五条

商品住房在销售时，购房者与售房单位应当签订有关维修基金缴交约定。购房者应当按购房款2%-

3%的比例向售房单位缴交维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有，不计入住宅销售收入。

维修基金收取比例由省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门确定。

第六条 公有住房售后的维修基金来源于两部分：

1. 售房单位按照一定比例从售房款中提取，原则上多层住宅不低于售房款的20%，高层住宅不低于售房款的30%。该部分基金属售房单位所有。

2. 购房者按购房款2%的比例向售房单位缴交维修基金。售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有，不计入住宅销售收入。
公有住房售后维修基金管理使用的具体办法，由市、县财政部门和房地产行政主管部门共同制定，经当地人民政府批准后实施。

第七条

维修基金应当在银行专户存储，专款专用。为了保证维修基金的安全，维修基金闲置时，除可用于购买国债或者用于法律、法规规定的其他范围外，严禁挪作他用。维修基金明细户一般按单幢住宅设置，具体办法由市、县房地产行政主管部门制定。

第八条

维修基金自存入维修基金专户之日起按规定计息。维修基金利息净收益转作维修基金滚存使用和管理。

第九条

在业主办理房屋权属证书时，商品住房销售单位应当将代收的维修基金移交给当地房地产行政主管部门代管。

第十条

业主委员会成立后，经业主委员会同意，房地产行政主管部门将维修基金移交给物业管理企业代管。物业管理企业代管的维修基金，应当定期接受业主委员会的检查与监督。

第十一条

业主委员会成立前，维修基金的使用由售房单位或售房单位委托的管理单位提出使用计划，经当地房地产行政主管部门审核后划拨。业主委员会成立后，维修基金的使用由物业管理企业提出年度使用计划，经业主委员会审定后实施。
维修基金不敷使用时，经当地房地产行政主管部门或业主委员会研究决定，按业主占有的住宅建筑面积比例向业主续筹。具体办法由市、县人民政府制定。

第十二条

物业管理企业发生变换时，代管的维修基金账目经业主委员会审核无误后，应当办理账户转移手续。账户转移手续应当自双方签字盖章之日起十日内送当地房地产行政主管部门和业主委员会备案。

第十三条

业主转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第十四条

因房屋拆迁或者其他原因造成住房灭失的，维修基金代管单位应当将维修基金账面余额按业主个人缴交比例退还给业主。

第十五条

各级房地产行政主管部门和财政部门负责指导、协调、监督维修基金的管理与使用。
市、县财政部门 and 房地产行政主管部门应当制定维修基金使用计划报批管理制度、财务预决算管理制度、审计监督制度以及业主的查询和对账制度等。

第十六条

业主或使用人、物业管理企业、开发建设单位之间就维修基金发生纠纷的，当事人可以通过协商、协调解决，协商、协调不成的，可以依法向仲裁机关申请仲裁，或者向人民法院起诉。

第十七条

公有住房售房单位未按照本办法规定足额提取维修基金的，财政部门 and 房地产行政主管部门应当责令其限期补提维修基金本息；逾期仍不足额提取的，应当处以自应提取之日起未提取额每日万分之三的罚款。

第十八条

维修基金代管单位违反本办法规定，挪用维修基金或者造成维修基金损失的，由当地财政部门 and 房地产行政主管部门按规定进行处理。情节严重的，应追究直接责任人员和领导人员的行政责任；构成犯罪的，应依法追究刑事责任。

第十九条

本办法实施前，商品住房和公有住房出售后未建立维修基金或维修基金的建立标准低于本办法规定的，当地房地产行政主管部门 and 财政部门应当按照本办法规定制定建立或补充维修基金的具体办法。

第二十条 公有住房出售后维修基金的财务管理按照财政部的有关规定执行。

第二十一条

省、自治区、直辖市人民政府房地产行政主管部门会同财政部门可以根据本办法制定实施细则。 第二十二条 非住宅商品房维修基金的管理可以参照本办法执行。

第二十三条 本办法由建设部负责解释。

第二十四条

本办法自一九九九年一月一日起实行。原有的有关政策和规定，凡与本办法不一致的，一律以本办法为准。