市住房城乡建设委关于印发天津市商品房屋专项维修资金使用办法的通知

各区住建委，各有关单位：

为加强商品房屋专项维修资金使用管理，简化商品房屋维修资金使用手续，提高维修资金划拨效率，现将重新修订的《天津市商品房屋专项维修资金使用办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

                                   2020年12月28日

   （此件主动公开）

天津市商品房屋专项维修资金使用办法

    第一条  为了加强商品房屋专项维修资金（以下简称“专项维修资金”）的使用管理，维护业主的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备正常使用，依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《天津市物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部财政部令第165号）、《天津市社区物业管理办法》等法律法规规章和本市有关规定，制定本办法。

第二条  凡本市行政区域内按照有关规定统一归集的商品房屋专项维修资金使用适用本办法。

第三条  市住房城乡建设委负责全市专项维修资金使用的监督管理，市住房保障服务中心负责全市专项维修资金使用的日常管理。区住建委负责本辖区内专项维修资金使用的指导、监督管理。

各街道办事处（乡镇人民政府）负责本辖区内物业项目业主大会和业主委员会使用房屋专项维修资金工作的监督、指导和协调。

第四条  专项维修资金的使用应当坚持业主决策、专款专用、分摊到套、公开透明的原则。

第五条  专项维修资金应当用于房屋共用部位、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。

第六条  本办法所称房屋共用部位，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，一般包括房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

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、消防设施、绿地、道路、排水设施、安全防护设施、无障碍设施等。

第七条  依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用，不得从专项维修资金中列支。

供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营服务单位，为业主提供服务所发生的相关管线和设施设备的维修、养护费用不得从专项维修资金中列支。

根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的共用部位、共用设施设备所需的维修、养护费用不得从专项维修资金中列支。

共用部位、共用设施设备因专业经营服务单位施工损坏或者人为损坏的，应当及时恢复原状，其维修费用应当由责任人承担。

第八条  共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊没有约定或约定不明确的，按照下列原则分摊：

（一）每个楼门共用部位、共用设备维修的，由该楼门内的业主按照拥有房屋建筑面积的比例分摊。

（二）整幢房屋共用部位、共用设备维修的，由该幢业主按照拥有房屋建筑面积的比例分摊。

（三）物业管理区域内共用设施设备维修的，由全体业主按照拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

共用部位、共用设施设备的费用分摊有约定的，从其约定。

区住建委应当对共用部位、共用设施设备的受益分摊范围等进行指导。

业主专项维修资金账户余额不足的，业主委员会应当根据业主大会的决定组织业主续交。

未售出房屋的维修费用，应当由开发建设单位按其建筑面积比例分摊。

第九条  业主委员会或者其委托的物业服务企业申请使用专项维修资金，对共用部位、共用设施设备进行维修的，应当报社区党组织批复后，履行专项维修资金使用程序。

无业主委员会的，由居民委员会（村民委员会）代行业主委员会职责。

第十条  专项维修资金的使用，应当由业主委员会或者其委托的物业服务企业作为申请人，按照以下程序办理：

（一）制定方案

申请人应当根据共用部位、共用设施设备损坏情况，制定维修和更新、改造方案，并以书面形式报告社区党组织批复。

（二）业主确认

维修和更新、改造方案应当经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；同时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确认同意，并公示7日。

（三）查验确认

公示期满后，申请人到项目所在地的区住建委提交专项维修资金使用申请材料（附件1）。要件齐全的，区住建委应当在2个工作日内到项目现场对属于专项维修资金使用范围予以确认。查验人员不少于2人。

（四）开工划款

维修工程预算金额在50万元以上（含）的，经区住建委确认后，申请人应当在启动维修工程前，申请办理工程首期款划拨手续。要件齐全的，应当自受理之日起1个工作日内划拨50%的维修和更新、改造工程款。

维修工程预算金额不满50万元的，申请人可以在启动维修工程前，申请办理工程首期款50%的划拨手续，也可以在工程验收合格后，一并申请办理维修和更新、改造工程款划拨手续。

（五）验收结算

工程竣工后，申请人应当组织业主、施工单位及工程监理单位对工程进行验收，并共同签署验收意见。

决算费用不得超过工程预算金额。工程验收合格并按规定完成决算审价后，申请人应当将工程结算情况公示7日。

公示期满后，申请人到项目所在地的区住建委提交专项维修资金使用结算划款申请材料（附件2）。要件齐全的，区住建委应当在3个工作日内到现场查验、确认。查验人员不少于2人。

区住建委确认后，申请人申请办理工程尾款划拨手续。要件齐全的，应当自受理之日起2个工作日内完成工程款划拨，并按照分摊清册从相关业主个人账户中核减。

工程竣工验收合格后，申请人应当在三个月内办理工程结算划款手续。因客观原因导致未按时办理结算划款的，可以酌情延长结算期限。

第十一条  当发生电梯故障、消防设施严重损坏危及业主住用安全的紧急情况，申请人应当及时向社区党组织和属地街道办事处（乡镇人民政府）报告，属地街道办事处（乡镇人民政府）应当联动相关行政主管部门、社区党组织共同查勘、调处，召开街镇物业管理联席会议，研究确定维修方案并立即组织维修，可以不经过业主表决同意，履行专项维修资金申请使用程序后，直接从受益业主房屋专项维修资金个人账户中核减。

第十二条  专项维修资金使用实行工程监理、审价和招标监督机制。

（一）工程监理

申请人应当按照国家及本市有关规定，委托具有相应资质的工程监理单位对维修和更新、改造工程实施监理，费用计入维修和更新、改造成本。

涉及消防、电梯设施维修和更新、改造，需要进行检测的，相关费用可以计入维修和更新、改造成本。

（二）工程审价

维修和更新、改造工程预算费用在50万元以上（含50万元）的，工程预算费用不满50 万元且采取两次划拨方式的，申请人应当委托具有相应资质的审价单位对维修工程预、决算进行审价。

维修和更新、改造工程预算费用不满50 万元，且采取一次性划拨方式的，申请人应当委托具有相应资质的审价单位对维修工程决算进行审价。

审价费用计入维修和更新、改造成本。

（三）工程招标

维修和更新、改造工程预算审价金额不满50万元的，申请人可以协商确定或采取招标方式选择具有相应资质的施工单位。

维修和更新、改造工程预算审价金额在 50万元及以上（含50万元）的，鼓励申请人采取公开招标或者邀请招标方式选择具有相应资质的施工单位。

采取招标方式的，招标费用计入维修和更新、改造成本。

第十三条  业主委员会应当组织业主对房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造方案进行书面确认，并监督实施。

第十四条  在表决结果公示期内，相关业主对表决结果有异议的，应当以书面形式向项目所在地居民委员会提出，并由居民委员会组织召开社区物业管理联席会议及时协调处理。

第十五条  专项维修资金使用中涉及的有关问题执行以下规定：

（一）申请人应当留存共用部位、共用设施设备维修前、维修后影像资料，并上传到“天津市房屋维修资金管理系统”。

（二）业主确认可以采用书面表决方式，也可以通过天津维修资金管理应用程序进行表决。

（三）申请人应当将业主确认结果和工程结算等情况在小区明显位置进行公示（附件3）。市住房保障服务中心同步在“天津市房屋专项维修资金管理信息网”发布信息。

（四）申请人应当对申请使用材料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

（五）区住建委应当以物业项目为单位，建立专项维修资金使用档案并立卷存档，永久保存；业主委员会应当建立专项维修资金使用档案（附件4）。

第十六条  已建立维修资金的非住宅和老旧住宅小区，专项维修资金的使用参照本办法执行。

第十七条  示范小城镇安置房专项维修资金以物业项目为单位统筹使用，使用范围参照本办法执行；使用程序、账户管理参照房屋应急解危专项资金相关规定执行。

第十八条  本办法自2021年1月1日起施行，2025年12月31日废止，《天津市商品住宅专项维修资金使用办法》（津住建发〔2019〕1号）同时废止。

附件：1.专项维修资金使用申请材料

       2.专项维修资金使用结算划款申请材料

       3.专项维修资金使用公示内容

       4.专项维修资金使用存档内容