



绵阳市住房专项维修资金 宣传资料



关注“绵阳城建”

绵阳市住房和城乡建设委员会官方订阅号
官方网站: <http://zjw.my.gov.cn/>



绵阳市住房和城乡建设委员会
MIANYANG HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT COMMISSION

2021年8月印制

住房专项维修资金（简称“维修资金”）又称“房屋养老金”，是指专项用于住房共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

如有相关法律、
法规更改、变动，
以最新版法律、法规为准。



当房屋保修期满后，维修养护的责任由保修单位转移到房屋产权人身上，在业主分散的情况下，如果没有住房专项维修资金，要在短时间内向业主筹集用于住房共用部位、共用设施设备维修或更新、改造的费用十分困难。



住房专项维修资金的设立，为房屋及时得到维修养护提供了基础性条件。住房专项维修资金相当于房屋的“医疗和养老金”，其建立有利于改善人居环境，提升人民群众的幸福感和获得感；有利于提高和保持房屋完好率，延长房屋的使用寿命，达到房屋保值增值的目的。



4 建立住房专项维修资金制度的依据是什么?

(一) 《物业管理条例》(国务院令第504号)

(二) 《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)

5 共用部位指哪些?

共用部位,是根据法律、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、屋顶和户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。



6 共用设施设备指哪些?

共用设施设备,是根据法律、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,一般包括围墙、电梯、单元门、监控设备、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。



住宅（一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施的除外）；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；两个以上业主的非住宅物业。



根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）第二章第七条规定：商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。



《绵阳市住房专项维修资金管理暂行办法》（绵府办发〔2014〕55号）第二章第六条规定：绵阳城市规划区内住房的首次维修资金，由购房人按下列标准交存：配备电梯的住房按合同备案的建筑面积75元/平方米交存；未配备电梯的住房按照合同备案的建筑面积50元/平方米交存；车库车位按合同备案的建筑面积40元/平方米交存。

各县（市、区）住房的首次维修资金交存标准由当地房地产主管部门会同同级财政部门制定，并经当地人民政府批准后实施。



2019年11月市住建委发文《绵阳市住房和城乡建设委员会关于停止房地产开发建设单位代收代交业主住房专项维修资金的通知》绵住建委函〔2019〕642号，业主可刷住建委专用POS机、到专户银行交存现金、转账、网上转账、支付宝等多种交存方式。

住建委专用POS机内有为维修资金定制开发的专用小程序，能绑定维修资金收款账户，并通过输入房屋通知单号，POS机自动显示房屋信息、交款金额，避免手工输入交款金额的错误。专用POS机能准确、快捷收取维修资金，并实现资金实时到账业主分户账户。



1. 业主首次缴存。
2. 公共收益补充。
3. 共用设施设备报废后的残值。
4. 业主委员会或业主自愿筹集交存的款项。



业主分户账面余额不足首期交存额30%的，业主应当及时续交，续交后分户账面维修资金余额应当不少于首次交存金额。已成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，续交的具体办法由市（州）、县（市、区）建设(房地产)主管部门会同同级财政部门制定。



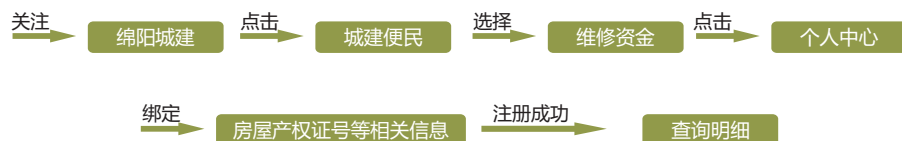
14 房屋买卖后，个人账户余额归谁所有？

房屋所有权转让时，原业主（转让人）维修资金分户帐中结余的资金随房屋所有权同时转让，并在房屋买卖合同中约定。



15 住房专项维修资金个人账户余额如何查询？

关注“绵阳城建”微信公众号，点击“城建便民”选择“维修资金”，点击“个人中心”绑定房屋产权证号等相关信息，注册成功后即可查询维修资金交存、使用、余额和增值收益的明细。



16 住房专项维修资金的管理原则

维修资金由房地产主管部门统一监管，实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督。



17 住房专项维修资金的使用原则

维修资金的使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。



物业服务企业、业主委员会、相关业主根据住房共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行或者委托相关单位制定维修资金使用方案，并向当地房地产主管部门提出使用申请。



（一）依法应当由开发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、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、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用；

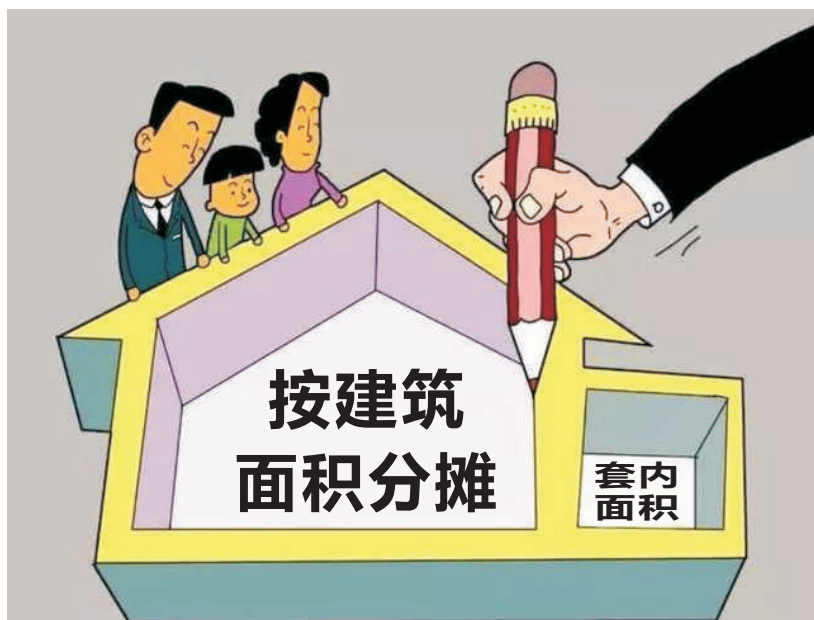
（三）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务费用或者物业服务资金中支出的住宅共用部位、共用设施设备的维修养护费用。



20 开发商未售出的房子需要分摊住房专项维修资金吗?

共用部位、共用设施设备维修、更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅，开发建设单位应按照尚未售出商品住宅、非住宅的建筑面积，分摊维修、更新、改造费用。



21 征集业主意见有哪些表决方式?

PDA投票和微信两种方式投票。PDA投票的产权人通过身份证刷PDA投票器表决；微信投票的产权人微信关注公众号“绵阳城建”，进入“城建便民维修资金”，完成房屋信息绑定后“业主表决”。



根据自2021年1月1日起施行的《中华人民共和国民法典》第二百七十八条由业主共同决定事项及表决的规定，业主共同决定事项，应当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。应当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同意。



1. 涪城区住房和城乡建设局安全和物业管理股

地点：涪城路70号

电话：0816-2233570

区政务中心文件地址：涪城区高平路2号涪城区政务服务中心A区一楼住建4号窗口

2. 游仙区住房和城乡建设局物业管理股

地点：东津路10号

电话：0816-2130171

区政务中心文件地址：游仙区东山大道南段游仙区政务中心2楼住建局3号窗口

3. 经开区住房和城乡建设局

地点：经开区塘汛街道文武西路498号

电话：0816-8333728

区政务中心文件地址：经开区文武西路498号一楼C区C104



4. 科创区住房和城乡建设局

地点：涪城区园艺街创新中心

电话：0816-6335080

区政务中心交件地址：科创区孵化大楼一楼政务服务中心27号窗口

5. 仙海区住房和城乡建设局

地点：仙海区仙山路32号

电话：0816-2760921

区政务中心交件地址：仙海区沉抗镇仙山路32号

6. 高新区住房和城乡建设局房屋交易登记中心

地点：高新区石桥铺创意联邦10号楼

电话：0816-2600733

区政务中心交件地址：高新区绵兴东路167号

