

# 福州市住宅专项维修资金管理办法

(2025年6月23日福州市第十六届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过)

2025年7月30日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准)

## 目录

- 第一章 总则
- 第二章 交存
- 第三章 使用
- 第四章 监督
- 第五章 法律责任
- 第六章 附则

### 第一章 总则

**第一条** 为了规范住宅专项维修资金管理,维护住宅共用部位、共用设施设备正常使用,保障业主合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和《福建省物业管理条例》等法律、法规规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内住宅专项维修资金的交存、使用和监督等相关管理活动,适用本办法。

售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用和监督等相关管理活动,按照国家有关规定执行。

**第三条** 本办法所称住宅专项维修资金,是指业主按规定比例交存并归业主共有,专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

**第四条** 住宅专项维修资金管理实行行业主交存、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门是本市住宅专项维修资金的主管部门。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门按照职责分工做好住宅专项维修资金的督促交存、保值增值、使用审核、拨付使用以及监督管理等日常工作。

财政、审计、不动产登记等部门按照各自职责,共同做好住宅专项维修资金管理相关工作。

**第六条** 乡(镇)人民政府、街道办事处按照规定职责做好本辖区内住宅专项维修资金相关工作。

村(居)民委员会、业主委员会、物业服务企业应当协助乡(镇)人民政府或者街道办事处做好住宅专项维修资金相关工作。

**第七条** 市住房和城乡建设主管部门应当建立全市统一的住宅专项维修资金信息化管理平台,与财政部门电子票据平台和不动产登记机构信息化平台互联互通,对住宅专项维修资金的交存、使用、查询、监督等活动实行智能化、信息化管理。

**第八条** 任何单位和个人有权对涉及住宅专项维修资金的违法行为进行投诉、举报;有关部门接到投诉、举报的,应当依法及时处理。

### 第二章 交存

**第九条** 下列物业的业主应当交存住宅专项维修资金:

(一)住宅,但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外;

(二)住宅小区内的非住宅;

(三)住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

**第十条** 住宅专项维修资金的具体交存标准,由市、县(市)住房和城乡建设主管部门会同财政等有关部门,按照国家和本省的有关规定确定,报市、县(市)人民政府批准后公布,并适时调整。

**第十一条** 业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

**十二条** 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当按照公开、公平、公正的原则,依法确定住宅专项维修资金专户管理银行,并向社会公布。

开立住宅专项维修资金专户,应当以物业服务区域为单位设账,按照房屋户号设

## 福建省人民代表大会常务委员会关于批准《福州市住宅专项维修资金管理办法》的决定

(2025年7月30日福建省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议通过)

福建省第十四届人民代表大会常务委员会第十七次会议对福州市人民代表大会常务委员会报请批准的《福州市住宅专项维修资金管理办法》进行了审查,认为其与上位法没有抵触,决定予以批准,由福州市人民代表大会常务委员会颁布施行。

分户账;未划定物业服务区域的,以幢为单位设账,按照房屋户号设分户账。

**第十三条** 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期住宅专项维修资金金额百分之三十的,业主应当及时续交。

已成立业主大会的,续交方案由业主大会决定。业主大会通过的续交方案应当在小区醒目位置公示十五日以上。业主应当在公示结束后三十日内,将续交资金存入住宅专项维修资金专户。

未成立业主大会的,续交的具体办法由市、县(市)住房和城乡建设主管部门制定。业主应当按照该办法将续交资金存入住宅专项维修资金专户。

**第十四条** 业主大会成立前,住宅专项维修资金由市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门代为管理。

业主大会成立后,由业主大会决定住宅专项维修资金自行管理或者继续委托代为管理。

**第十五条** 业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的,应当对下列事项作出决定:

(一)住宅专项维修资金专户开立;

(二)住宅专项维修资金账户核算;

(三)住宅专项维修资金的续交、使用和保值增值;

(四)定期向业主大会报告住宅专项维修资金管理使用情况;

(五)住宅专项维修资金的其他重大事项。

业主大会依法作出决定后,业主委员会应当将业主大会的决定书面告知所在地的乡(镇)人民政府或者街道办事处。

**第十六条** 业主大会决定自行管理住宅专项维修资金的,业主委员会应当通知市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当在收到通知之日起三十日内,通知专户管理银行将住宅专项维修资金划转至业主大会开立的住宅专项维修资金专户,并将有关账目等材料移交业主委员会。

**第十七条** 住宅专项维修资金专户应当通过转账方式结算,不得支取现金。

**第十八条** 在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下,可以通过定期分摊组合存款、购买国债方式,实现住宅专项维修资金的保值增值。

**第十九条** 房屋所有权转让的,该房屋分户账中结余的住宅专项维修资金随房屋所有权一并过户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十一条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十二条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十三条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十四条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十五条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十六条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十七条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十八条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第二十九条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十一条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十二条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十三条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十四条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十五条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十六条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

**第三十七条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,因征收拆迁、自然灾害或者其他原因造成房屋灭失的,市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当根据不动产登记机构提供的注销登记信息,主动告知业主办理退款手续,业主凭产权注销证明等到市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门办理住宅专项维修资金退款手续。

业主应当按照国家和本省的有关规定,将首期住宅专项维修资金一次性足额存入住房和城乡建设主管部门开立的住宅专项维修资金专户。

市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门根据不动产登记机构提供的房产变更信息,及时变更住宅专项维修资金业主信息。

<