

# 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。

**第十二条** 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,按照房屋户门号设

## 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,按照房屋户门号设分户账。

**第十三条** 业主分户账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,可以通过定期活期组合存款、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余额退款手续。

## 第三章 使用

**第二十一条** 住宅专项维修资金的使用,应当遵循方便快捷、公开透明、受益和分摊相一致的原则,并接受业主、住房和城乡建设主管部门的监督。

**第二十二条** 市住房和城乡建设主管部门应当规范申请使用住宅专项维修资金的办理流程,健全办理机制,公开办理事项,明确办理时限。

**第二十三条** 住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造,以及下列相关费用的列支:

- (一)维修、更新和改造过程中产生的招标代理、勘察设计、监理、验收、造价审核等费用;
- (二)电梯、结构等住宅共用部位、共用设施设备的安全检测评估费用;
- (三)住宅共用部位、共用设施设备的专项保险费用;
- (四)业主大会依法决定的与住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造有关的其他费用。

**第二十四条** 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支:

- (一)依法应当由建设单位或者施工单位承担的费用;
- (二)依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;
- (三)因人为损坏或者其他原因应当由当事人承担的修复费用;
- (四)根据物业服务合同约定,应当由物业服务企业承担的费用。

**第二十五条** 业主对住宅专项维修资金的使用分摊有约定的,从其约定;没有约定的,按照下列规定分摊费用:

- (一)维修、更新和改造的部位属于整个物业服务区域全体业主共用的,费用由全体业主按照各自专有部分面积所占比例分摊;
- (二)维修、更新和改造的部位属于部分业主共用的,费用由该部分业主按照各自专有部分面积所占比例分摊。

业主住宅专项维修资金分户账账面余额不足以支付所分摊费用的,不足部分由该业主承担。

**第二十六条** 住宅专项维修资金使用申请可以由业主、业主委员会、物业服务企业或者村(居)民委员会提出。

**第二十七条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,申请人按照下列程序申请使用:

- (一)组织编制使用方案,并经业主依法表决同意;
- (二)向县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请列支住宅专项维修资金首付款;
- (三)按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程;
- (四)工程竣工验收合格后,通知县(市、区)住房和城乡建设主管部门列支住宅专项维修资金余款。

申请时工程已经竣工验收合格的,申请人按照前款第一项的规定办理后,向县(市、

## 福州市人民代表大会常务委员会公告

[十六届]第三十二号

《福州市住宅专项维修资金管理办法》已于2025年6月23日经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,于2025年7月30日经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,现予公布,自2025年11月1日起施行。

福州市人民代表大会常务委员会  
2025年8月5日

区)住房和城乡建设主管部门申请一次性列支住宅专项维修资金。

**第二十八条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理后,申请人按照下列程序申请使用:

- (一)组织编制使用方案,并经业主依法表决同意;
- (二)按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程;
- (三)向业主委员会申请列支;
- (四)业主委员会审核同意,并报县(市、区)住房和城乡建设主管部门备案。

**第二十九条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前,在紧急情况下申请使用住宅专项维修资金的,申请人按照下列程序办理:

- (一)组织专业人员和不少于一定比例的业主代表进行现场勘察、核实,编制紧急维修方案;
- (二)向县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请紧急使用维修资金首付款;
- (三)按照紧急维修方案立即组织维修、更新和改造;
- (四)工程竣工验收合格后,通知县(市、区)住房和城乡建设主管部门列支住宅专项维修资金余款。

申请时工程已经竣工验收合格的,申请人按照前款第一项的规定办理,向县(市、区)住房和城乡建设主管部门申请一次性列支住宅专项维修资金。

县(市、区)住房和城乡建设主管部门自收到申请之日起五个工作日内完成审核,审核同意的,及时将住宅专项维修资金划转至申请人指定账户。

**第三十条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理后,在紧急情况下申请使用住宅专项维修资金的,申请人组织编制使用方案,按照本办法第二十八条第二项至第四项的规定办理。

**第三十一条** 申请人应当对申请使用住宅专项维修资金提供资料的真实性、合法性负责,并在物业服务区域内醒目位置公布住宅专项维修资金的申请、使用、分摊和工程验收情况。

申请人不得虚列工程项目或者工程量,不得将已拨付的住宅专项维修资金挪用于使用方案所列工程项目之外的其他事项。

**第三十二条** 鼓励申请人聘请专业工程造价咨询机构和工程监理机构进行工程造价评估和工程监理,鼓励申请人采取招标投标方式选择施工企业。

被委托的第三方专业机构应当依照相关法律、法规、标准规范和合同约定提供服务,不得单独或者联合申请人、施工单位以及其他人员通过弄虚作假等方式损害业主合法权益。

## 第四章 监督

**第三十三条** 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门代为管理住宅专项维修资金的,应当每年在住房和城乡建设主管部门网站,公示本地区年度住宅专项维修资金交存、使用、增值和结余等情况,公示时间不少于三十日。

业主大会自行管理住宅专项维修资金的,应当接受住房和城乡建设主管部门的指

导和监督,建立住宅专项维修资金公示制度,每年在住宅小区内的醒目位置,公示本小区年度住宅专项维修资金交存、使用、增值和结余等情况,公示时间不少于三十日。

专户管理银行应当建立住宅专项维修资金查询制度,接受业主对分户账中住宅专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

业主对公示的情况有异议的,可以要求复核。

**第三十四条** 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门代为管理住宅专项维修资金的,审计部门应当定期开展专项审计监督。

业主大会自行管理住宅专项维修资金的,可以聘请专业机构对住宅专项维修资金的管理和使用进行审计和监督。

**第三十五条** 住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当按照财政部门的有关规定执行。

财政部门应当加强对住宅专项维修资金的财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

**第三十六条** 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门收取住宅专项维修资金应当使用省级财政部门统一监制的专用票据。

专用票据的申领、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。

**第三十七条** 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门、自行管理住宅专项维修资金的业主委员会以及专户管理银行,应当加强对业主个人信息的安全管理,不得泄露、篡改、毁损或者非法提供给他入。

## 第五章 法律责任

**第三十八条** 违反本办法规定的行为,法律、法规已有法律规范规定的,从其规定。

**第三十九条** 物业服务企业违反本办法第三十一条第二款规定,虚列工程项目或者工程量的,由住房和城乡建设主管部门追回虚列或者虚增款项,并处虚列或者虚增金额一倍以上二倍以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

业主委员会或者相关业主违反本办法第三十一条第二款规定,虚列工程项目或者工程量的,由住房和城乡建设主管部门追回虚列或者虚增款项,并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员或者相关业主处一万元以上三万元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第四十条** 有关部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第四十一条** 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以及与之结构相连的非住宅业主共用的部位,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、通风采光井等。

本办法所称住宅共用设施设备,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以及有关非住宅业主共用的附属设施设备,一般包括:电梯、天线、公共照明设施、消防设施、人民防空设施、绿地、道路、沟渠、池、污水井、共用车位、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物、构筑物等。

**第四十二条** 本办法所称紧急情况,是指《福建省物业管理条例》规定的危及房屋使用安全或者公共安全的情况。

**第四十三条** 市人民政府应当根据本办法制定实施细则。

**第四十四条** 非住宅物业的专项维修资金交存、使用和监督,可以参照本办法执行。

**第四十五条** 本办法自2025年11月1日起施行。

## 关于《福州市住宅专项维修资金管理办法(草案)》审议结果的报告

(2025年6月23日在福州市第十六届人大常委会第二十四次会议上)  
福州市人大法制委员会副主任委员 林峻

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

受市人大常委会委员会委托,现就《福州市住宅专项维修资金管理办法(草案)》审议结果报告如下:

6月23日上午,市第十六届人大常委会第二十四次会议对《福州市住宅专项维修资金管理办法(草案修改二稿)》进行了分组审议。常委会组成人员普遍认为,草案修改二稿调研论证深入,征求意见范围广,制度设计合理,符合福州实际。同时,常委会组成人员对草案修改二稿有关条款提出修改意见。之后,市人大常委会召开会议进行统一审议,逐条研究了常委会组成人员的审议意见,对草案修改二稿第三十九条第二款作了修改,形成了《福州市住宅专项维修资金管理办法(草案表决稿)》。市人大常委会会议统一审议认为,草案表决稿符合相关法律法规的规定和立法技术规范的要求,比较成熟,建议本次常委会会议审议通过。草案表决稿已经市第十六届人大常委会第112次主任会议研究同意。

草案表决稿和以上审议结果报告是否妥当,请予审议。

## 关于《福州市住宅专项维修资金管理办法》(草案)的说明

(2024年8月29日在福州市第十六届人大常委会第十九次会议上)

福州市人民政府副市长 赵明正

主任、各位副主任、秘书长、各位委员:

受市人民政府委托,现就《福州市住宅专项维修资金管理办法》(草案)作如下说明:

### 一、制定的必要性和起草过程

2015年,我市出台了规范性文件《福州市住宅专项维修资金管理办法》(榕政办〔2015〕189号),对住宅维修资金的管理和使用起到了一定的积极作用。截至今年6月底,我市累计归集维修资金178.4亿元,增值收益28.2亿元,拨付使用4.0亿元,现存金额为202.6亿元(其中五城区125.2亿元,其他县市区77.4亿元)。随着我市城镇化进程的快速发展,住宅专项维修资金管理工作中出现了一些新问题:一是正常收缴难。2021年10月,国家审计署指出我市维修资金存在应交未交问题,五城区未按规定在交房前交存维修资金涉及20.4万户17.7亿元。二是存量催缴难。经反复催缴,目前我市五城区应交未交维修资金仍涉及16.3万户14.1亿元。三是申请使用难。因业主意见难以统一,使用方案难以通过表决,无法启用维修资金。2007年至今,经用户申请,我市合计拨付维修资金仅4亿元,使用率不足2%。因此,亟需通过立法采取更有力的措施,进一步规范

维修资金的交存、管理、使用和监督,保障资金安全,维护维修资金所有者的合法权益。

根据2024年市人大常委会立法计划的安排,《福州市住宅专项维修资金管理办法》(以下简称《办法》)被列为今年地方性法规立法项目之一。市住房和城乡建设局作为《办法》的起草责任单位,多次组织调研论证,学习借鉴贵阳、阳泉、武汉、株洲等国内其他城市的立法经验并结合我市维修资金管理工作实际,起草了《办法》(初稿)报送市司法局。市司法局多次征求相关市直部门和各县(市)区人民政府意见,形成了《办法》(送审稿)报市政府。《办法》经市政府专题会议研究论证,并经市政府常务会议研究同意,现提请市人大常委会审议。

### 二、主要内容说明

《办法》(草案)共七章三十九条,主要规定了以下内容:

(一)明确职责分工(第四条、第五条)

为进一步厘清职责、明确分工,《办法》(草案)第四条、第五条根据机构改革和我市管理工作实践,对市、县(市)区住房和城乡建设行政主管部门、市住宅专项维修资金中心、乡(镇)人民政府、街道办事处以及村(居)民委员会在维修资金管理工作中的职

责分别作了规定。

(二)明确维修资金交存有关问题(第八条)

为解决维修资金难以正常收缴问题,《办法》(草案)第八条第一款将交存时点定为交房时,并规定在办理房屋产权登记手续时,不动产登记机构应对业主的维修资金交款凭证进行审查。针对存量欠缴的情况,《办法》(草案)第八条第二款规定了三种催缴措施,一是按照《福建省物业管理条例》的规定由主管部门进行催缴;二是催缴后仍不缴纳的,进一步附加按银行同期一年期贷款利率加收等额维修资金的要求,同时,授权主管部门依法明确总额上限;三是明确业主大会或者业主委员会可以依据管理规约向人民法院提起诉讼。第八条第三款规定建设单位应当为自持的物业交存维修资金的特定情形,确保应交尽交。

(三)明确紧急情况下维修资金使用有关问题(第二十五条、第二十六条)

为解决维修资金申请难问题,切实提高维修资金使用效率,《办法》(草案)第二十五条明确了发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况,物业服务企业无需经过业主表决程序,应立即组织维修、更新或者采

取应急防范措施,并对符合紧急情况的情形进行列举。第二十六条进一步细化了紧急情况下维修资金的审核拨付程序。

(四)明确使用数字化监管(第三十二条)

为加强维修资金信息化管理,《办法》(草案)第三十二条规定了住宅专项维修资金管理单位应当建立住宅专项维修资金信息化管理平台,对住宅专项维修资金的交存、使用、增值和结余等情况进行智能化、信息化管理,确保资金安全。

(五)设定法律责任(第三十四条至第三十七条)

针对维修资金管理工作中出现的问题,《办法》(草案)第三十五条第一款对开发建设单位擅自交房或者未对其自持物业交存首期住宅专项维修资金的行为加大罚款额度,并将其作为不良信用信息纳入福州市房地产开发企业信用评价体系。第三十五条第二款对开发建设单位未分摊物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用的行为、第三十六条对物业服务企业、业主委员会或者相关业主虚列工程项目或者工程量的行为分别设定了处罚。

草案及以上说明请予审议。