



市政府关于印发宿迁市市区住宅专项 维修资金管理办法的通知

宿政规发〔2025〕2号

各县、区人民政府，市各开发区、新区、园区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

现将《宿迁市市区住宅专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

宿迁市人民政府

2025年3月5日

（此件公开发布）



宿迁市市区住宅专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强市区住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《宿迁市住宅物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区商品住宅的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金是指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。

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，由单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由房屋业主或者住宅业主与有关非住宅业主共有的附属设施设备。

第四条 市区住宅专项维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。



第五条 市住房和城乡建设部门是市区住宅专项维修资金主管部门，会同市财政部门负责市区住宅专项维修资金的监督管理；其所属的维修资金管理机构负责市区住宅专项维修资金的归集、核算和指导等工作，负责对宿豫区、宿城区、开发区（园区、旅游度假区）住宅专项维修资金的交存管理。

市审计、公安、消防救援、市场监管、自然资源和规划、城市管理等部门和机构，按照各自职责做好市区住宅专项维修资金管理工作。

宿豫区、宿城区、开发区（园区、旅游度假区）物业管理部門负责本区域内住宅专项维修资金使用受理、审核等管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）共同做好辖区内住宅专项维修资金使用管理工作。

第二章 交存管理

第六条 下列物业的业主应当按照规定交存住宅专项维修资金（以下简称维修资金）：

（一）住宅。但一个业主所有，且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备以及居民依法自建自用的房屋除外。

（二）同一物业管理区域内，与住宅存在共用部位、共用设施设备的专有部分非住宅。

（三）依法应当交存维修资金的其他物业。

前款所列物业属于已售公有住房的，售房单位应当按照本办



法的规定交存维修资金。

第七条 建设单位在办理商品房预售许可证或者商品房现售备案时，应当按照建筑安装总费用百分之五的标准将维修资金一次性交存至维修资金专户，并在物业交付使用时向业主收取。对分期开发的物业，维修资金分期交存。配置电梯的物业，建设单位应当按照建筑安装总费用百分之一的标准交存资金，专项用于电梯、消防设施的更新改造和维护保养。

公有住房售房单位在出售公有住房时，应当从售房款中将首期维修资金一次性交存至维修资金专户。公有住房为六层以下（含六层）的，售房单位按照售房款的百分之二十比例交存；七层以上（含七层）的，售房单位按照售房款的百分之三十比例交存。其中应当由业主交存的维修资金，由售房单位向业主收取。

市住房和城乡建设部门应当会同市自然资源和规划部门对维修资金的交存情况进行查验。

第八条 建设单位应当在房屋买卖合同中载明维修资金的交存标准，并在房屋交付使用时向业主收取，并提供维修资金专用票据。

第九条 业主交存的维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的首期公有住房维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十条 维修资金分户账资金不足首期交存额百分之三十



的，各区（开发区、园区、旅游度假区）物业管理部门应当按照国家和省有关规定及时组织续交；续交方案由该物业管理区域内的全体业主决定。

第十一条 建设单位、公有住房售房单位、业主应当按照规定交存维修资金。未交存的，应当按照房屋买卖时交存标准一次性补交。

第三章 资金管理

第十二条 业主大会成立前，业主交存的维修资金由维修资金管理机构代管。

维修资金管理机构应当遵循资金安全、服务优质的原则，依法选择所在地商业银行作为维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立维修资金专户。

第十三条 维修资金实行专户存储、分账核算。一个物业管理区域应当分别设立总账、业主分户账和电梯、消防等设施设备专项分账。

维修资金管理机构应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢（单元）为单位设账，按房屋门户号设分户账。电梯、消防等设施设备专项维修资金按幢（单元）设立专项账；已售公有住房维修资金按售房单位设账，按户设分账户。

第十四条 业主委员会可以向维修资金管理机构提出申请，

将不低于维修资金百分之八十的款项转存为一年以上的定期存款，维修资金代管部门应当自收到申请之日起五个工作日内予以办理。利息计入相关业主的维修资金分户账。

维修资金管理机构应当采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，提高资金收益水平。

第十五条 业主转让房屋所有权时，应当向买受人出具维修资金交存凭证，分账户中余额随房屋所有权同时转让。

第十六条 物业灭失后，业主持注销房屋所有权证的证明、业主身份证明等材料，向维修资金管理机构申请提取其账户内剩余的维修资金，并办理注销手续。

第四章 使用管理

第十七条 维修资金的使用，应当遵循安全可靠、方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

超过一定额度的维修资金使用项目，应当采取招标投标、审计、监理等方式，保障资金使用安全。

第十八条 住宅共用部位的维修、更新和改造范围包括：

- （一）屋面防水层破损，顶层房间渗漏；
- （二）房屋外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿；
- （三）房屋外墙外装饰层出现裂缝、脱落或者空鼓；
- （四）建筑保温层出现破损或者脱落，或者建筑保温不良引



起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或者霉变；

（五）外墙及楼梯间、公共走廊涂饰层出现开裂、锈渍、起泡、翘皮、脱落、污染；

（六）公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、围护墙、院门等出现破损；

（七）公共区域门窗破损；

（八）公共门厅内部墙面、地面等出现破损；

（九）住宅共用部位需要维修、更新和改造的其他情形。

第十九条 共用设施设备的维修、更新和改造范围包括：

（一）电梯及主要部件的维修或者更换；

（二）避雷设施不能满足安全要求；

（三）监控技防设施、消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重；

（四）楼内排水（排污）设备出现故障，排污泵锈蚀或者其他设备损坏，公共排水管道破损、锈蚀严重；

（五）绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、单元门、非经营性车场车库及充电设施、公益性文体设施、物业管理用房和共用设施设备使用的房屋损坏；

（六）共用设施设备需要维修、更新和改造的其他情形。

第二十条 下列费用不得从维修资金中列支：

（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、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用及住宅专有部位、专有设施设备维修、更新和改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

（五）法律、法规、规章规定的其他不应列支的费用。

第二十一条 业主委员会或者物业管理委员会可以根据业主大会或者相关业主的委托或者授权，依法代为申请使用维修资金。但有下列情形之一的，经街道确认后，受委托或者被授权的物业服务企业、业主代表、社区居（村）民委员会可以按顺位依次成为申请人：

（一）未成立业主委员会的；

（二）业主委员会未履行申请人职责的；

（三）业主委员会委员人数不足总数的二分之一的；

（四）业主委员会不能正常开展工作的其他情形。

第二十二条 申请维修资金的一般程序按照以下流程办理：

（一）申请人持报修单向属地区物业管理部门申报维修项目。区物业管理部门在三个工作日内根据申请维修事项联合相关



专业单位、属地街道办事处（乡镇人民政府）进行现场查勘，确认是否属于维修资金使用范围，明确维修资金列支范围及分摊方式，出具现场查勘回复意见书。

（二）属于维修资金使用范围的，申请人提出维修资金使用方案和工程预算，编制维修费用分摊清册，征求相关受益业主意见，经维修资金列支范围内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，并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。业主表决可以采用书面征求意见、电子投票等形式。

维修资金使用方案主要包括维修项目概况、实施主体、工程涉及的相关单位选聘方式（施工单位、审计单位等）、工程实施时间、验收主体及验收方式、质量保修要求等。

（三）申请人持维修资金使用方案、工程预算书、维修费用分摊清册等材料经属地街道办事处（乡镇人民政府）审核后，报区物业管理部门，提出维修资金使用申请。

（四）区物业管理部门在三个工作日内审核使用申报材料，符合条件的，组织公示，公示时间不少于五个工作日，公示期满无异议的，出具使用通知。

（五）申请人按照维修资金使用方案实施维修，经竣工验收合格和工程审计后，将施工合同、工程量确认单、工程竣工验收报告、工程决（结）算书、审计报告等材料经属地街道办事处（乡



镇人民政府)审核后,报区物业管理部门,提出维修资金结算申请;需要监理的项目还应当提供监理合同、监理工作总结及日志。

(六)区物业管理部门在三个工作日内审核结算申报材料,对符合维修资金划转条件的,组织公示,公示时间不少于五个工作日,公示期满无异议的,向维修资金管理机构提出资金划转申请,由专户管理银行将可列支维修资金划转至维修单位。

第二十三条 发生下列严重影响业主正常生活的情况,需要立即进行维修和更新、改造的,业主大会或者业主委员会可以申请使用维修资金,提出应急处置方案,经区物业管理部门复核后进行应急处置:

- (一)电梯以及消防设施故障;
- (二)屋面、外墙渗漏;
- (三)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍;
- (四)二次供水水泵运行中断,但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外;
- (五)楼顶、楼体外立面存在脱落危险。

第二十四条 申请维修资金的应急程序按照以下流程办理:

(一)申请人持报修单向区物业管理部门提出应急维修项目申请,区物业管理部门在一个工作日内联合相关专业单位、属地街道办事处(乡镇人民政府)进行现场查勘,由其出具现场查勘回复意见书,明确维修资金列支范围及分摊方式。



（二）属于维修资金应急使用范围的，申请人组织编制工程预算，制定维修资金应急使用方案（内容同维修资金使用方案），同时在住宅小区公告三日。

（三）申请人在取得现场查勘回复意见书后三个月内持工程预算书、维修资金应急使用方案等材料经属地街道办事处（乡镇人民政府）审核后，向区物业管理部门提出维修资金应急使用申请。

（四）区物业管理部门在三个工作日内审核使用申报材料，符合条件的，出具使用通知。

（五）申请人按照维修资金应急使用方案实施维修，经竣工验收合格和工程审计后，将施工合同、工程量确认单、工程竣工验收报告、工程决（结）算书、审计报告等材料经属地街道办事处（乡镇人民政府）审核后，报区物业管理部门，提出维修资金结算申请；需要监理的项目还应当提供监理合同、监理工作总结及日志。

（六）区物业管理部门在三个工作日内审核结算申报材料，对符合维修资金划转条件的，组织公示，公示时间不少于五个工作日，公示期满无异议的，向维修资金管理机构提出资金划转申请，由专户管理银行将可列支维修资金划转至维修单位。

对于危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，申请人来不及按照正常程序办理维修资金使用手续的，经属地街道办事处



（乡镇人民政府）审核，区物业管理部门同意，可以先行组织维修，同时办理相关手续。

第二十五条 电梯、消防应急维修项目应当分别由电梯检验检测机构出具检测意见，负有消防监督管理职责的部门或者机构出具整改通知。

第二十六条 住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，按照下列规定分摊：

（一）全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

（二）单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

（三）一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担；单元内一侧房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该侧房屋的业主按照各自专有部分建筑面积的比例共同承担。

涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支；涉及未出售物业的，由建设单位承担。

第二十七条 维修资金不足时，需要分摊维修费用的，由维修涉及范围内相关业主按照各自专有部分建筑面积的比例自筹分摊；涉及公有住房的，由公有住房售房单位或者管理单位按照



相关专有部分建筑面积的比例分摊。

第二十八条 维修和更新、改造工程实行现场确认制度，属地街道办事处（乡镇人民政府）及申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对工程实施部位、实施内容、工程数量、主要材料等进行现场核实并签字（盖章）确认，签署工程量确认单。

需要监理的项目，工程监理单位应当参加现场确认。

第二十九条 维修和更新、改造工程实施过程中，属地街道办事处（乡镇人民政府）及申请人应当组织业主代表参加工程建设监管。业主代表在维修资金列支范围内的受益业主中产生。

第五章 监督管理

第三十条 市住房和城乡建设部门应当会同财政部门加强对维修资金使用的监督管理，市财政部门应加强维修资金专用票据的购领、使用、核销管理。

维修资金管理、核算和使用，应当依法接受审计部门监督。

第三十一条 建立维修资金统一管理制度前，建设单位或者物业管理单位已经代为收取的维修资金，应当及时进行清理，统一交至维修资金管理机构。建设单位或者物业管理单位已将维修资金用于住宅维修、更新、改造的，应当提供相关证明材料。

第三十二条 维修资金管理机构应当通过门户网站等渠道每年公布维修资金交存、使用、增值收益及结存情况，并建立维



修资金对账电子查询平台。

业主有权查询本人的维修资金结存情况。

第三十三条 禁止挪用维修资金买卖股票、从事国债回购、委托理财业务、质押、抵押等行为。不得提供虚假材料骗取、套取维修资金。

第三十四条 违反本办法规定的，由有关行政管理部门依法予以处罚，并依法纳入全市信用信息管理系统。

第三十五条 有关部门、单位及其工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、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

第三十六条 本办法规定以外的其他非住宅物业可以交存维修资金。交存维修资金的，建设单位应当在招标投标或者协议选聘前期物业管理单位时，作出是否缴存维修资金的书面说明，并在售房合同中约定，其维修资金的管理参照本办法有关规定执行。

第三十七条 沭阳县、泗阳县、泗洪县住宅专项维修资金的交存、使用审核和监督管理工作可以参照本办法执行。

第三十八条 本办法自 2025 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 4 月 30 日。《关于印发宿迁市住宅专项维修资金管理办法实施细则的通知》（宿政办发〔2008〕72 号）、《关于印发

宿迁市市区房屋专项维修资金使用管理办法的通知》（宿政办发〔2014〕177号）同时废止。