

东莞市住房和城乡建设局文件

东住建规〔2025〕1号

东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市住宅专项维修资金管理办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），市直有关单位，各相关单位：

为进一步加强住宅专项维修资金管理，规范维修资金的使用，保障住宅使用安全，我局修订了《东莞市住宅专项维修资金管理办法》，业经市人民政府同意，自2025年3月1日起正

式实施，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中如有意见和建议，请径向我局反映。

东莞市住房和城乡建设局

2025年1月14日



东莞市住宅专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为加强我市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，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《东莞市物业管理条例》等规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内商品住宅、售后公有住房的住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监管适用本办法。

商品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也适用本办法。

第三条 本办法所称住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）是专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后维修及更新、改造的资金，不得挪作他用。

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及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，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、走廊通道等。

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、天线、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。

第四条 维修资金实行专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监督的原则。

第五条 市住房城乡建设部门是我市维修资金的主管部门，负责对我市维修资金的统一归集和监督管理。

市住宅专项维修资金中心（以下简称“市维修资金中心”）具体负责全市维修资金的日常监督管理工作。

市财政局、市审计局等相关部门依据各自职责对我市维修资金的管理进行监督。

第六条 市维修资金中心应当委托我市行政区域内的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用账户（以下简称“专用账户”），按物业地址设立分户账，对我市维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一管理。

第二章 交存

第七条 维修资金的交存主体和标准

（一）在1998年10月1日（《广东省物业管理条例》施行之日）至2003年8月31日（国务院《物业管理条例》施行前一日）期间取得商品房预售许可证的商品房，其首期维修资金

由建设单位负责交存；在上述期间以外取得商品房预售许可证的商品房，其维修资金由《住宅专项维修资金管理办法》第六条规定的业主负责交存。

维修资金的交存标准按建筑面积计算，其中：住宅 40 元/m²、非住宅 50 元/m²。

（二）属于出售公有住房的，其首期维修资金由业主和售房单位共同负责交存。

业主按照所拥有物业的建筑面积交存，每平方米建筑面积交存维修资金的数额为当时本市房改成本价的 2%；售房单位按照多层（7 层以下）住宅不低于售房款的 20%、高层（7 层以上〈含〉）住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取。

第八条 业主交存的维修资金属于已交存资金的业主所有。从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

第九条 业主大会成立前，或者业主大会成立后未按照本办法第十八条规定划转维修资金的，维修资金由市维修资金中心代管。

维修资金应当按规定交存至维修资金专户管理银行的专用账户，以物业管理区域为单位设账，按房号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房号设分户账。维修资金户名格式为楼盘-幢号-房号。

第十条 收取维修资金后，应由专户管理银行或市维修资金

中心出具广东省财政厅统一监制的维修资金专用收据给业主作为交款凭证。

第十一条 维修资金交存手续

维修资金交存主体应当在办理不动产交易、合同备案手续等业务前，足额交存首期维修资金。

（一）对新销售的商品房，房屋购买人应在商品房买卖合同备案前将首期维修资金交存至专户管理银行。

对已销售的商品房，业主或者建设单位未按规定交存或足额交存首期维修资金的，应在本办法实施后将首期维修资金交存或补交至专户管理银行。

（二）新出售公有住房的，公有住房的业主应当在办理房屋入住手续前，将首期维修资金存入专户管理银行的专用账户；公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的首期维修资金存入专户管理银行的专用账户。

已办结入住手续的公有住房，未交存首期维修资金的，业主和售房单位应在本办法实施后，将首期维修资金交存至专户管理银行。

未按本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位或者公有住房售房单位不得将房屋交付购买人。

第十二条 维修资金使用后，业主分户账内维修资金的余额不足首期交存数额 30% 的，应当及时续交。已成立业主大会的，维修资金续交方案由业主大会决定。续交方案经业主大会同意

的，业主应当按照续交方案交存维修资金；未成立业主大会的，由物业服务企业通知业主续交至首期标准。存在房屋转让情形的，业主应当在办理不动产交易手续业务前完成续交。

第十三条 因房屋转让等原因，引起业主变更的，维修资金交存按下列规定处理：

（一）已足额交存维修资金的，该房屋分户账中结余的维修资金不予退还，随房屋所有权转移同时过户，房屋分户账的账户信息随房屋所有权转移而变更；原业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况，并出具维修资金证明；原业主交存的维修资金的余额，由受让人向原业主支付，双方另有约定的，从其约定。

（二）未交存维修资金或已交存的维修资金达不到规定的交存标准，且买卖双方在物业转让合同中未约定维修资金交存主体，但已办结过户手续的，由新业主负责交存；未办结过户手续的，由原业主负责交存。

第十四条 对物业服务企业、建设单位或公有住房售房单位已代收但未转入专户管理银行的维修资金，物业服务企业、建设单位或公有住房售房单位应将已使用维修资金的情况做好台账，并与相关业主进行账目核对，有需要的可聘请第三方机构进行审计。属地房管所监督并协助物业服务企业将账目在住宅小区内的显著位置和相关部门网站公示 15 日后，无异议的，由物业服务企业、建设单位或公有住房售房单位将维修资金余额

全部转入专用账户。

已交存的维修资金达不到规定的交存标准的，由相应交存主体负责补交。

第十五条 业主大会成立后，决定划转本物业管理区域内维修资金自管的，应当在物业所在地镇人民政府（街道办事处）的指导监督下召开业主大会会议。业主大会应当就下列事项进行表决：

- （一）维修资金划转业主大会管理的决定；
- （二）本物业管理区域内维修资金管理制度；
- （三）确定本物业管理区域内维修资金账目管理单位；
- （四）其他与维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经本物业管理区域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。

业主大会表决的有关要求按《东莞市物业管理条例》及其配套规定执行。

第十六条 业主大会制定的本物业管理区域维修资金管理制度，应当对下列事项作出约定：

- （一）选择本市维修资金专户管理银行中的任意一家进行专户开设及资金划转；
- （二）维修资金自管后，需要划转至市维修资金中心代管

账户的情形；

（三）维修资金自管账户核算和委托第三方专业机构负责账目管理的事项；

（四）维修资金筹集和续交；

（五）依据住宅专项维修资金的管理规定，确定维修资金使用的情形；

（六）违反维修资金管理制度应当承担的责任；

（七）有关维修资金的其他重大事项。

维修资金筹集、使用和管理的制度不得违反法律、法规、规章和本办法的规定，不得制定对部分业主显失公平的内容。

第十七条 符合本办法第十六条规定的，业主委员会在业主大会决定的专户管理银行开立维修资金专户应当符合下列规定：

（一）与专户管理银行签订维修资金委托管理协议；

（二）负责办理维修资金专户手续的人应当是业主委员会委员；

（三）维修资金专户的预留签章应当是业主委员会印章和业主委员会主任或者主任委托代理人的签章；

（四）专户管理银行应当登记业主委员会备案回执注明的任职期限。

业主委员会不得擅自变更开户银行。确需变更的，应当经业主大会决定，并按照首次开户程序重新开立维修资金账户。

业主大会管理的维修资金专户应当接受市维修资金中心、属地房管所的监督。

第十八条 维修资金划转业主大会管理的，业主委员会应当持维修资金办事指南规定的相关材料向属地房管所申请办理划转手续。符合相关规定的，经市维修资金中心审核通过后，由市维修资金中心通知专户管理银行将该物业管理区域内维修资金账面余额划转至业主委员会开立的维修资金专户。

第十九条 鼓励业主大会建立维修资金审计制度。业主大会建立维修资金审计制度的，在业主委员会换届、业主委员会主任或副主任、负责财务管理的委员变更或职务终止时，业主委员会根据业主大会决定或约定，委托具有相应资质的社会审计机构对维修资金收支和管理情况进行审计，审计报告同时报送属地房管所和村（居）民委员会；新一届业主委员会尚未产生或者拒绝委托审计的，村（居）民委员会可以在物业所在地镇人民政府（街道办事处）的指导下委托审计。

第二十条 原业主委员会的任期届满、自动解散或者被依法罢免，但未成立新一届业主委员会，且原业主委员会在其停止履行职责之日仍是维修资金管理单位的，原业主委员会自停止履行职责之日起不得从维修资金专户使用维修资金，应当在物业所在地镇人民政府（街道办事处）的指导监督下做好维修资金的清算工作，经业主大会表决同意后，将资金账面余额划转市维修资金中心代管。

符合前款规定情形的，应当按照下列规定处理维修资金：

（一）市维修资金中心在原业主委员会停止履行职责之日，书面告知专户管理银行业业主委员会停止履行职责的情况；

（二）专户管理银行应当自收到市维修资金中心书面告知业主委员会停止履行职责当日，暂时停止维修资金专户的支付业务。

（三）原业主委员会将维修资金账面余额全部划转至市维修资金中心开立的维修资金专户，并撤销已开立的维修资金专户。

新一届业主委员会成立后，业主大会决定继续划转本物业管理区域内维修资金自管的，应当经业主大会表决同意，并按照首次划转程序重新申请划转维修资金。

第二十一条 业主大会自行管理期间，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，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，业主大会可以申请市维修资金中心重新代管维修资金。

第三章 使用

第二十二条 维修资金的使用应遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十三条 经业主依法表决通过后，可以使用维修资金

购买电梯维修保险。

第二十四条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）商品住宅共用部位、共用设施设备涉及整个物业区域的，该区域全体业主均为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）商品住宅共用部位、共用设施设备涉及单幢或单层物业的，该幢或该层全体业主为相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（四）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（五）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业；其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存维修资金的比例分摊。

第二十五条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改

造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第二十六条 业主对分摊维修费用有分歧的，应当通过法律途径解决。

第二十七条 下列四项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、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；

（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。

第二十八条 使用维修资金的组织实施主体应当按照下列规定确定：

（一）有物业服务企业的，由物业服务企业组织实施；

（二）没有物业服务企业，或者物业服务企业未组织实施的，由相关业主组织实施，属地村（居）民委员会给予指导和协助，属地房管所提供业务指导；

（三）紧急情况下，物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会组织实施。没有物业服务企业、业主委员会或物业管理委员会组织实施。

理委员会的，可以由村（居）民委员会组织实施。

第二十九条 维修和更新、改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修和更新、改造全部项目的费用总额、费用支付方式、维修资金划转账户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

第三十条 维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施主体、施工单位、其他相关单位等应当组成验收组对工程进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

组织实施主体应当将竣工验收报告在物业管理区域内显著位置和相关部门网站及时向维修资金列支范围内的业主进行公示，公示时间 7 日以上。

第三十一条 组织实施主体申请使用维修资金的，应当提供维修资金办事指南规定的相关材料。维修资金划转业主大会管理前的，向属地房管所提出申请；维修资金划转业主大会管理后的，向业主委员会提出申请。

第三十二条 维修和更新、改造项目预算总额在 100 万以上（含 100 万元）的，提倡组织实施主体委托第三方招标机构实行招标选聘施工单位，提倡聘请专业监理单位对工程质量、安全进行监理。

第三十三条 组织实施主体在申请使用维修资金过程中，聘

请的鉴定、设计、审价、监理、招标服务等第三方专业机构应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务等第三方专业机构费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入维修和更新、改造方案（以下简称“使用方案”）的费用预算内容，申请列支维修资金。

第三十四条 维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修、更新和改造项目工程费用的，专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位；用于支付鉴定、设计、审价、监理、招标服务等第三方专业机构费用的，专户管理银行将所需维修资金划转至相应的第三方专业机构。

第三十五条 组织实施主体可以采用电子投票、书面征求意见的形式，组织业主进行表决。市住房城乡建设部门已建立电子投票系统，组织实施主体可以优先采用电子投票的形式组织业主进行表决。采用电子投票或书面征求意见形式的，投票期限不超过 90 日。

第三十六条 维修资金划转业主大会管理前，已交存到专户银行监管专户的维修资金，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案

组织实施主体根据维修和更新、改造项目制定使用方案，并按照维修资金办事指南规定公示方案。

（二）征求业主意见

使用方案应当由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后，将投票结果在小区显著位置和相关部门网站公示。

（三）组织实施方案

经业主表决同意后，由组织实施主体组织实施使用方案。

（四）申请列支资金

组织实施主体依据施工合同约定的付款方式，持维修资金办事指南规定的相关材料向属地房管所申请列支维修资金。

（五）划转资金

市维修资金中心审核同意后，向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行按照本办法第三十四条规定将所需维修资金划转至相应单位账户。

第三十七条 维修资金划转业主大会管理后，已交存到专户银行监管专户的维修资金，其使用按照以下程序办理：

（一）制定方案

组织实施主体根据维修和更新、改造项目制定使用方案，并按照维修资金办事指南规定公示方案。

（二）征求业主意见

使用方案应当由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后，将投票结果在小区显著位置和相关部门网站公示。

（三）组织实施方案

经业主表决同意后，由组织实施主体组织实施使用方案。

（四）申请列支资金

组织实施主体依据施工合同约定的付款方式，持维修资金办事指南规定的相关材料向业主委员会申请列支维修资金；其中，动用售后公有住房维修资金的，向属地房管所申请列支维修资金。

（五）划转资金

业主委员会依据已经表决同意的使用方案审核同意，并报市维修资金中心备案；动用售后公有住房维修资金的，经市维修资金中心审核同意；市维修资金中心发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的，应当责令改正。使用方案已备案的，市维修资金中心于1个工作日内出具备案回执并将备案回执报送专户管理银行。业主委员会向专户管理银行发出划转维修资金的通知，其中，动用售后公有住房维修资金的，由市维修资金中心向专户管理银行发出划转维修资金的通知，专户管理银行按照本办法第三十四条规定将所需维修资金划转至相应单位账户。

第三十八条 相关业主未交存维修资金到专用账户或已交

存到专用账户的维修资金不足支付分摊费用的，由组织实施主体直接向相关业主另行筹集。相关业主拒不支付的，可通过法律途径解决。

第三十九条 发生危及房屋使用 and 人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施主体应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。经具备电梯监督检验或型式试验资质的技术服务机构评估、检验为存在重大安全隐患，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（二）消防设施故障。经消防救援机构或公安派出所认定需要立即整改的消防设施故障或经符合从业条件的消防技术服务机构出具消防设施检测不合格的结论性意见。

（三）屋面、外墙渗漏。经具备资质的第三方鉴定机构鉴定、评估认为存在显著影响房屋的正常使用性并且使用功能等级评定为 C 级的情形。

（四）楼体外立面存在脱落危险。由属地住建部门或经具备资质的第三方鉴定机构出具意见。

（五）未移交供水专营单位管理的供水设施（包括储水池、水箱、阀门、水泵机组、电控装置、供水管道及构筑物等）出现损坏导致运行中断、堵塞、爆裂的。

（六）排水设施堵塞、爆裂。

（七）未移交供电企业的电力设施（包括配电柜、变压器、线路等）损坏，可能发生危及人身财产安全的紧急情况。

（八）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况。

符合前款紧急情况的，按照以下规定列支维修资金：

（一）维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第三十六条第（一）、（四）、（五）项的规定办理；

（二）维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第三十七条第（一）、（四）、（五）项的规定办理。

紧急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置和相关部門网站公示，公示时间应当不少于 15 日。

第四十条 申请紧急使用维修资金的，在使用方案材料公示期间，占维修资金列支范围内总人数 20% 以上的业主或者达到维修资金管理制度约定比例的业主对紧急使用维修资金提出书面异议的，组织实施主体应当停止维修资金紧急使用申请，按一般情况使用维修资金的要求，组织业主对使用方案表决通过后继续申请。

第四十一条 未按规定履行维修资金申请程序而先行维修的，维修费用由组织实施主体自行承担，并承担由此产生的法律责任。

第四十二条 组织实施主体对提交资料的真实性负责。组织

实施主体采取冒用业主签名等方式，不按本办法申请使用维修资金的，所发生的费用及相应法律责任由行为人自行承担。

第四章 监管

第四十三条 在保证维修资金安全和正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于购买国债。

利用业主交存的维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，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，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。

利用从售后公有住房售房款中提取的维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止利用维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第四十四条 维修资金自存入专用账户之日起按规定计息，利息转入本金滚存使用和管理，并核发到每个业主的账户上。

第四十五条 业主可以查询本账户的资金交存、使用、利息和结余情况，但不可自行提取资金。

第四十六条 房屋灭失的，按照以下规定返还维修资金并办理账户注销手续：

(一) 业主房屋分户账中结余的维修资金返还业主;

(二) 售房单位交存的维修资金账面余额返还售房单位;
售房单位不存在的, 按照售房单位财务隶属关系, 收缴同级国库。

第四十七条 专户管理银行应当每年至少一次向已划转管理权的业主委员会、市维修资金中心发送维修资金对账单, 核对维修资金账目, 并接受广大业主和市住房城乡建设部门的监督。

第四十八条 市维修资金中心、业主委员会应当每年至少一次与专户管理银行核对维修资金账目, 通过相关部门网站、物业宣传栏等方式公开维修资金相关信息, 公开主要包括以下内容:

(一) 维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三) 业主、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

(四) 其他有关维修资金使用和管理的情况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的, 可以要求复核。

第四十九条 维修资金划转业主大会管理后有下列情形之一的, 维修资金专户由市维修资金中心代管:

(一) 业主大会决定不再继续自行管理维修资金的;

（二）管理规约或者业主大会议事规则约定由市维修资金中心代管的其他情形。

第五十条 维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部的有关规定。财政部门应当加强对维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

维修资金专用收据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部以及省财政厅的有关规定执行，并接受市财政部门的监督检查。

对违反本办法的行为，按照有关法律、法规和规章的规定予以处罚。

第五十一条 本办法由东莞市住房和城乡建设局负责解释。

第五十二条 本办法自 2025 年 3 月 1 日起实施，有效期至 2030 年 2 月 28 日。本办法施行前本市颁布的相关政策文件与本办法规定不一致的，按照本办法执行。