

成都市住宅专项维修资金管理办法

(2026 年 7 月 27 日成都市人民政府令第 246 号公布 自
2026 年 11 月 1 日起施行)

第一章 总则

第一条 为了加强住宅专项维修资金管理，保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》和《成都市物业管理条例》等法律法规的规定，结合成都市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地上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（以下简称专项维修资金），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 专项维修资金实行专户存储、专款专用、依法决策、多元监督原则。

第五条 市住建主管部门是本市专项维修资金的管理部门，负责本市专项维修资金管理工作的指导和监督，市住宅专项维修资金管理机构具体负责本市专项维修资金管理的日常工作。区（市）县住建主管部门负责本辖区内专项维修资金交存、使用等管理工作。

财政、审计、规划和自然资源、市场监管、消防救援等有关单位按照各自职责，做好本市专项维修资金管理的相关工作。

镇人民政府、街道办事处按照规定职责做好本辖区内专项维修资金的相关工作。



第六条 任何单位和个人发现违反专项维修资金管理的行为，可以通过 12345 政务服务热线、智慧物业等平台进行投诉、举报，相关部门应当及时依法处理。

第二章 交存

第七条 同一住宅物业管理区域内，拥有两个以上业主的住宅、非住宅，开发建设单位和业主应当按照本办法规定交存专项维修资金。

已售公有住房的售房单位和业主，应当按照国家、省及本办法相关规定提取、交存专项维修资金。

第八条 首期专项维修资金，由开发建设单位和买受人分别按照下列规定交存：

（一）开发建设单位对配备电梯的房屋，应当按照每平方米建筑面积计算成本价的百分之三点五交存；对未配备电梯的房屋，应当按照每平方米建筑面积计算成本价的百分之三交存。所交存的专项维修资金，进入当期销售费用，归物业管理区域内全体业主共有，分摊计入按照房屋户门号设立的业主分户账。开发建设单位交存的专项维修资金已经按照物业管理区域为单位单

独列账的，可以将单列账中专项维修资金余额分摊至相应范围内业主分户账。

（二）买受人对配备电梯的房屋，应当按照每平方米建筑面积计算成本价的百分之二点五交存；对未配备电梯的房屋，应当按照每平方米建筑面积计算成本价的百分之二交存。

交存专项维修资金时，房屋实测面积已经确定的，按照实测面积交存；尚未确定的，按照预测面积交存。

每平方米建筑面积计算成本价，由市住建主管部门发布，并适时调整。

第九条 已售出房屋的首期专项维修资金，开发建设单位应当在办理房屋销售合同网签备案前交存；买受人应当在办理不动产首次登记前交存，具体交存时间由买受人与开发建设单位在房屋销售合同中约定。

尚未售出房屋的首期专项维修资金，开发建设单位应当在办理新建住宅附属设施设备交付使用备案前交存。

第十条 本办法施行前，开发建设单位未交存首期专项维修资金的房屋，已办理房屋销售合同网签备案的，开发建设单位应当在办理新建住宅附属设施设备交付使用备案前交存；已办理新建住宅附属设施设备交付使用备案的，开发建设单位应当在办理

不动产首次登记前交存。

第十一条 尚未售出的房屋，开发建设单位在交存首期专项维修资金时，除按照本办法第八条第一款第一项规定交存外，还应当作为业主按照本办法第八条第一款第二项规定交存。

开发建设单位作为业主交存的首期专项维修资金，待房屋售出时转由买受人承担。

第十二条 城市更新、基础设施建设、保障性安居工程建设等对原房屋所有权人进行搬迁，且采取产权调换方式补偿的房屋，开发建设单位应当按照第八条第一款第一项规定交存首期专项维修资金；业主为补偿安置对象的，应当按照第八条第一款第二项规定交存的首期专项维修资金，由补偿安置义务主体承担。

第十三条 已售公有住房的首期专项维修资金，由公有住房售房单位和业主分别按照下列规定提取、交存：

（一）公有住房售房单位对配备电梯的房屋应当按照售房款的百分之三十，对未配备电梯的房屋应当按照售房款的百分之二十，一次性提取专项维修资金交存至专项维修资金专户，归公有住房售房单位所有。

（二）业主应当按照售房款的百分之二交存专项维修资金，在申请办理不动产登记前交存至专项维修资金专户，归业主共有。

第十四条 住建主管部门在办理房屋销售合同网签备案和新建住宅附属设施设备交付使用备案以及不动产登记机构进行不动产登记时，应当核验首期专项维修资金的交存情况。已售公有住房业主申请办理不动产登记的，不动产登记机构应当核验首期专项维修资金的交存情况。

第十五条 房屋所有权转移时，该房屋专项维修资金分户账中结余的专项维修资金随房屋所有权同时转让。

第三章 管理

第十六条 业主大会设立前，或者业主大会已设立但未申请划转专项维修资金自管的，专项维修资金应当由市住宅专项维修资金管理机构代管。

市住建主管部门应当遵循资金安全、服务优质的原则，按照国家有关规定确定在本市范围内营业的商业银行，作为本市专项维修资金的专户管理银行。市住宅专项维修资金管理机构应当与专户管理银行签订专户管理协议，在专户管理银行开设市级专户，并统一代管全市专项维修资金。

开设的专户，应当按照物业管理区域设账，按照房屋户门号

设业主分户账。已售公有住房售房单位提取的首期专项维修资金应当按照物业管理区域或者幢单独列账，业主交存的专项维修资金按照房屋户门号设业主分户账。业主分户账应当登记业主姓名、联系方式等信息，记载交存、使用、结存等情况。

已设立业主大会的物业管理区域，业主委员会依据业主大会决定开设专项维修资金专户并申请划转自管的，应当从本市专户管理银行中择优选择一家银行作为本物业管理区域专户管理银行。

第十七条 本市建立专项维修资金备用金管理制度。区（市）县住建主管部门应当在本市专户管理银行开设专项维修资金备用金专户，用于本辖区内日常业务资金拨付。专项维修资金备用金管理制度的具体内容由市住建主管部门制定。

第十八条 专户管理银行负责办理专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项，并提供专项维修资金管理和服务所涉及的第三方监督等服务。

鼓励专户管理银行提供住宅共用部位、共用设施设备体检和购买维修保险等服务。

专项维修资金自存入专户之日起，每年按照中国人民银行的有关规定结息到户。



第十九条 市住建主管部门应当依托本市天府市民云、智慧物业等平台，为业主提供分户账余额、结息、使用情况等查询功能。

区（市）县住建主管部门应当向业主、业主委员会、物业服务人等提供专项维修资金相关信息的查询服务，并通过智慧物业等平台，定期公布本辖区内专项维修资金使用情况。业主对分户账信息有异议的，可以向区（市）县住建主管部门申请复核。

物业服务人、业主委员会等按照国家、省、市专项维修资金有关规定向业主公开信息的，应当在物业管理区域内显著位置公布或者按照物业管理规约、业主大会议事规则约定的其他方式公开信息，接受业主监督。

第二十条 专项维修资金专用票据的管理，应当按照国家、省、市财政行政管理部门有关规定执行。

第二十一条 代管的专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行财政部有关规定，财政部门应当加强对专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

代管的专项维修资金，应当依法接受审计部门的审计监督。

第二十二条 业主大会决定划转本物业管理区域专项维修资金自管的，应当制订专项维修资金管理公约。专项维修资金管理公约应当对下列事项作出约定：

- (一) 专户管理银行选择、专户开设及资金划转;
- (二) 专项维修资金自管后, 需要划转至代管账户的情形;
- (三) 专项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) 专项维修资金续交;
- (五) 违反专项维修资金管理公约应当承担的责任;
- (六) 有关专项维修资金的其他重大事项。

专项维修资金管理公约示范文本由市住建主管部门制定。业主委员会应当参照示范文本拟订本物业管理区域专项维修资金管理公约并予以公示, 时间不少于十五日, 期满后组织业主依法表决同意后, 报区(市)县住建主管部门备案。

第二十三条 业主大会决定划转本物业管理区域专项维修资金自管的, 业主委员会应当持下列资料到区(市)县住建主管部门办理专户开设及资金划转手续。

- (一) 符合本办法第二十二条规定的专项维修资金管理公约;
- (二) 设立银行账户相关资料;
- (三) 业主大会设立或者业主委员会成立备案文件。

符合办理条件的, 经区(市)县住建主管部门签署意见后,



由业主委员会在约定的专户管理银行开设专户，并告知区（市）县住建主管部门。区（市）县住建主管部门应当将代管的专项维修资金余额划转至该专户。开设的专户，应当接受区（市）县住建主管部门的监督。

第二十四条 专项维修资金自管的，业主委员会主任离任前，街道办事处（镇人民政府）应当指导业主委员会委托第三方专业机构，对管理专项维修资金的情况进行审计，并通报全体业主。

第二十五条 专项维修资金自管后出现下列情形之一的，业主委员会应当持相关资料到专户管理银行办理专项维修资金账户变更手续：

- （一）已划定的物业管理区域范围调整的；
- （二）物业管理区域名称变更的；
- （三）业主委员会主任发生更换的。

第二十六条 专项维修资金自管后，需要变更专户管理银行的，应当经业主依法表决同意后，对本物业管理区域专项维修资金管理公约进行修订，并按照本办法第二十二条、第二十三条规定办理。

第二十七条 业主分户账专项维修资金余额不足首期专项维修资金的百分之三十的，业主应当续交；区（市）县住建主管部

门应当向业主委员会发送预警提示，并通知街道办事处（镇人民政府）。业主委员会应当及时按照业主续交约定组织相关业主续交。

续交涉及的具体事项，业主可以通过物业管理规约、专项维修资金管理公约等方式依法约定。未约定的，由业主委员会拟订续交方案；未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，由相关业主在街道办事处（镇人民政府）的指导下拟订续交方案，经依法决定后实施。

住建主管部门在办理存量房买卖合同网签备案和不动产登记机构进行不动产登记时，应当核验专项维修资金续交情况。

第二十八条 利用物业管理区域住宅共用部位、共用设施设备经营所得收益及共用设施设备报废后回收的残值，业主依法决定用于补充专项维修资金的，应当分摊计入相关业主分户账。

第二十九条 房屋灭失的，应当按照以下规定返还专项维修资金，并办理账户注销手续：

（一）业主分户账中结余的专项维修资金返还业主；

（二）公有住房售房单位提取的专项维修资金余额返还售房单位；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。

第四章 使用

第三十条 专项维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、谁受益谁分摊的原则。

第三十一条 专项维修资金应当专项用于物业管理区域内住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。除按照本办法第三十六条紧急使用专项维修资金外，专项维修资金使用需经分摊列支范围内业主依法表决同意。专项维修资金使用应当向业主公示或者公告。

下列费用不得从专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者施工单位等承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修、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）根据物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

（四）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维修费用。

第三十二条 本市依法建立住宅共用部位、共用设施设备的

维修保险制度。鼓励通过物业管理规约、专项维修资金管理公约等方式决定，依法使用专项维修资金购买电梯、外墙、消防等住宅共用部位、共用设施设备的维修保险。

鼓励探索依法使用专项维修资金，实施住宅共用部位、共用设施设备体检。

第三十三条 专项维修资金的使用应当按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域住宅共用部位、共用设施设备的，由全体业主按照所拥有建筑面积的比例分摊。

（二）用于单幢或者多幢住宅共用部位、共用设施设备的，由该幢或者多幢业主按照所拥有建筑面积的比例分摊。

（三）用于单元住宅共用部位、共用设施设备的，由单元内业主按照所拥有建筑面积的比例分摊。

（四）用于两户或者两户以上房屋的住宅共用部位、共用设施设备的，由相关业主按照所拥有建筑面积的比例分摊。

（五）物业管理区域内规划用于停放汽车的车位、车库，其共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由业主按照所拥有的车位、车库建筑面积的比例分摊，但属于业主共同所有的车位、车库除外。

业主分户账专项维修资金余额不足的，应当由该业主补足差

额部分。涉及尚未售出房屋的，开发建设单位应当按照尚未售出房屋建筑面积分摊费用。

已售公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存专项维修资金的比例分摊。

已售公有住房与物业管理区域内其他房屋之间共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，由已售公有住房与其他房屋按照各自拥有的建筑面积比例分摊。

第三十四条 专项维修资金使用实行工程造价审核等第三方监督服务制度。

提供第三方监督服务的专业机构应当按照法律法规和相关规定履行监督职责，不得伙同相关业主、业主委员会、物业服务人、施工单位弄虚作假，损害业主利益。

第三方监督服务的具体范围和实施办法由市住建主管部门制定。

第三十五条 专项维修资金使用，按照以下流程办理：

（一）拟订使用方案。当物业管理区域内住宅共用部位、共用设施设备需要维修、更新和改造时，由相关业主、业主委员会或者物业服务人（以下统称使用申请人）拟订使用方案，并向分

摊列支范围内业主公示，时间不少于十五日。按照本办法第三十六条紧急使用专项维修资金的，使用方案应当向分摊列支范围内业主公告。

（二）业主表决。由业主委员会、街道办事处（镇人民政府）组织相关业主依法表决通过使用方案。表决结果应当向业主公示，时间不少于五日。

（三）使用备案和预算资金拨付。使用申请人持使用方案、使用备案表、费用结算票据等有关资料向区（市）县住建主管部门申请使用备案；其中，涉及动用已售公有住房专项维修资金的，还应当取得售房单位同意使用的书面证明。符合规定的，区（市）县住建主管部门应当及时备案。专项维修资金代管的，由区（市）县住建主管部门拨付预算资金；专项维修资金自管的，由业主委员会拨付预算资金。专户管理银行应当按照相关规定对资金支取资料进行审核，并及时完成资金支取。预算资金可以依据使用方案的约定在使用备案后拨付，也可以待工程竣工验收合格后，一并拨付。预算资金拨付比例不得高于使用方案确定的总金额的百分之五十。

（四）竣工验收和结算资金拨付。工程竣工后，使用申请人应当根据相关规定和使用方案约定组织验收，并将验收结果向业

主公示，时间不少于五日。公示期满无异议后，专项维修资金代管的，由使用申请人持工程验收意见表、结算报告表、费用结算票据等有关资料向区（市）县住建主管部门申请拨付，符合拨付条件的，区（市）县住建主管部门应当及时拨付结算资金；专项维修资金自管的，业主委员会应当拨付结算资金。专户管理银行应当按照相关规定对资金支取资料进行审核，符合规定的，及时完成资金支取。

第三十六条 当住宅共用部位、共用设施设备发生下列危及房屋使用安全的紧急情形，需要立即使用专项维修资金进行紧急维修、更新、改造的，由业主委员会按照国家、省的相关规定办理；未产生业主委员会或者业主委员会不履行职责的，居（村）民委员会应当根据业主要求代为申请：

- （一）屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；
- （二）电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；
- （三）楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；
- （四）消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏不具备灭火功能的；
- （五）共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；



（六）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；

（七）尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（八）业主委员会核实有其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的。

街道办事处（镇人民政府）应当配合对紧急情形进行核实。涉及电梯、消防设施的，还应当由市场监管部门、消防救援部门实地查勘核实。

第三十七条 使用申请人在申请专项维修资金使用过程中，不得将已拨付的专项维修资金挪作住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造之外的其他用途，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量，不得将已拨付的专项维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目。

使用申请人应当对申请使用备案资料的真实性、合法性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假资料。

区（市）县住建主管部门在备案时应当对使用备案资料是否齐备、内容填报是否规范进行审核。

第五章 法律责任

第三十八条 开发建设单位未按照本办法相关规定交存专项维修资金的，由区（市）县住建主管部门责令限期改正；逾期未改正的，予以通报批评；情节严重，危害房屋安全管理的，处五万元以上十万元以下罚款。

公有住房售房单位未按照本办法第十三条规定提取或者足额提取专项维修资金的，区（市）县财政部门、住建主管部门应当责令限期改正。

开发建设单位、业主未按照本办法规定交存或者续交专项维修资金的，业主委员会或者利益相关人有权向人民法院提起诉讼。

第三十九条 提供第三方监督服务的专业机构、施工单位违反本办法第三十四条第二款规定弄虚作假的，由住建主管部门将违法行为抄送相关主管部门依法处理。

第四十条 有关行政机关及其工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

开发建设单位、物业服务人、相关业主、业主委员会成员有

违反本办法规定行为的，除按照相关规定处罚外，由住建主管部门将违法行为抄送相关主管部门依法处理。

第四十一条 对违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已经规定法律责任的，从其规定。

第六章 附则

第四十二条 本市行政区域内国有土地上由政府统一规划、业主自行建设的房屋，可以不按照本办法规定建立专项维修资金。业主未建立专项维修资金的，由其自行负责维修。

第四十三条 住宅物业管理区域外，拥有两个以上所有权人的商业类非住宅，应当参照本办法建立专项维修资金。参照执行的具体办法由市住建主管部门制定。

第四十四条 2004 年 4 月 1 日前，本市行政区域内国有土地上已建成交付使用但未按照《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》（市政府令第 103 号）建立专项维修资金的老旧住宅小区，由所在地区（市）县人民政府负责专项维修资金的建立和管理工作。具体办法由市住建主管部门制定。

已建立专项维修资金的老旧住宅小区，可以依法使用专项维

修资金增设电梯。

第四十五条 本市农民集中居住区住宅共用部位、共用设施设备的维修保障，各区（市）县人民政府应当积极探索多渠道筹措专项维修资金的方式，负责制定相应的归集、使用、管理办法。

本市征地拆迁安置小区住宅共用部位、共用设施设备的维修保障，各区（市）县人民政府应当积极探索多渠道筹措专项维修资金的途径和办法，负责构建交存前的维修保障机制；征地拆迁安置小区开发建设单位和补偿安置义务主体分别按照本办法第八条第一款第一项、第二项规定足额交存首期专项维修资金后，其维修保障按照本办法执行。

第四十六条 本办法自 2026 年 11 月 1 日起施行。2018 年 2 月 1 日施行的《成都市住宅专项维修资金管理办法》（市政府令第 195 号）同时废止。