

江苏省住房和城乡建设厅江苏省财政厅关于印发 《江苏省住宅专项维修资金管理办法》的通知

苏建规字〔2026〕5号

各设区市住房和城乡建设局(建委、房产局)、各设区市财政局:

为进一步规范住宅专项维修资金交存、使用和财务管理,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,维护维修资金所有者的合法权益,我厅会同省财政厅制定《江苏省住宅专项维修资金管理办法》,已于2026年1月12日经厅党组会审议通过,自2026年3月1日起施行。

江苏省住房和城乡建设厅
江苏省财政厅
2026年1月29日

江苏省住宅专项维修资金管理办法

第一条 为加强住宅专项维修资金(以下简称维修资金)管理,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,维护维修资金所有者的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章,制定本办法。

第二条 省住房城乡建设厅会同省财政厅制定全省维修资金有关规定,负责全省维修资金的指导和监督工作。

设区的市、县(市、区)人民政府建设(房地产)主管部门会同同级财政部门,指导和监督本行政区域内维修资金交存、使用、管理等工作。

第三条 业主大会成立前,物业所在地设区的市、县(市、区)人民政府建设(房地产)主管部门是维修资金的代管部门(以下简称代管部门)。

代管部门应当依法履行资金归集、审核拨付、核算、账户管理、保值增值、信息公示等代管职责。

第四条 代管部门应当通过公平竞争的方式依法选择开立维修资金的专户管理银行。

维修资金管理实行专户存储、分账核算,一个物业管理区域除按照国家有关规定设账、分户账以外,还应当设立用于电梯、消防等设施设备更新改造的专项分账(简称设施设备分账)。

维修资金可以设立维修资金统筹分账,经业主共同决定,资金可以由维修资金的存储利息增值部分、利用业主共用部位和共用或者共有设施经营所得收益、共用设施设备报废回收的残值、人民防空工程平战结合提取的资金等渠道筹集,并及时交存至统筹分账。代管部门应当给予必要的指导。

第五条 业主大会开立的维修资金账户应当同步纳入所在地代管部门的资金管理系统,接受监督。

第六条 住宅物业和住宅小区内的非住宅物业的业主,应当在办理房屋入住手续或者房屋所有权登记时,将首期维修资金存入专户。

维修资金可以由开发建设单位代交。开发建设单位在办理建设工程竣工验收备案之前,将首期住宅专项维修资金一次性交存至维修资金专户,并在房屋交付使用时向房屋买受人收取。

一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的住宅,分为两个以上独立产权的住宅的,应当在首次产权转移登记时,将首期维修资金存入专户。

第七条 属于《江苏省物业管理条例》第七十六条规定情形,开发建设单位逾期未交存设施设备分账维修资金的,应当限期交纳。

第八条 《住宅专项维修资金管理办法》实施前,商品住宅、公有住房已经

出售但是未建立维修资金的,按照所在地同期同类商品住宅首次交存标准交存。

鼓励结合老旧小区改造等工作,积极引导业主补交维修资金。

第九条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额百分之三十的,代管部门应当及时通知业主大会、业主委员会依法及时续交。

成立业主大会的,续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的,业主应当按照相关规定续筹维修资金,代管部门可以提供指导。

第十条 各地可以积极探索将维修资金交存及结余情况纳入不动产信息查询内容,推动在房屋所有权转让时补建、续筹维修资金。

第十一条 业主大会成立前,已售公有住房维修资金由代管部门管理的,纳入所在地代管部门资金管理系统统一管理。

第十二条 维修资金交存统一使用由省财政厅监制的维修资金专用票据。

第十三条 维修资金使用应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则,由业主共同决定。涉及多个使用事项的,可以合并表决。

第十四条 发生下列危及房屋安全情形之一,需要立即对住宅物业共用部分、共用设施设备进行应急维修、更新和改造的,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,经代管部门组织现场确认,及时处置:

- (一)屋面、外墙防水损坏造成渗漏、影响正常居住的;
- (二)楼体外立面保温层等有脱落,危及人身安全的;
- (三)公共护(围)栏破损严重,危及人身安全的;
- (四)电梯存在事故隐患,危及人身安全的或者高层住宅使用的唯一电梯出现故障不能继续使用的;
- (五)住宅区和其他共用建筑消防设施存在火灾隐患,需要立即进行维修、更新、改造的;

(六)专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身、财产安全的;

(七)危及房屋安全的其他情形。

尚未成立业主大会、选举业主委员会的,申请使用维修资金按照国家有关规定执行,并依法向业主公示。

符合有关规定的,统筹分账、设施设备分账的资金可以优先用于住宅物业共用部分、共用设施设备的应急维修、更新和改造。

第十五条 代管部门应当建立健全维修资金应急使用制度,通过优化审核程序,实行限时办理等方式,提高资金申请、审核拨付效率。

第十六条 代管部门应当建立健全维修资金使用监管机制,发现申请人、施工单位、第三方机构等相关主体存在虚构业主表决、虚报工程量、出具失实报告等行为,涉嫌违反法律、法规、规章规定的,应当依法将线索移送相关主管部门处理。

第十七条 管理规约可以明确对数额较大的维修费用或者应急维修费用,应当委托具有专业资质的第三方机构进行审计,审计费用从维修资金列支,审计结果向全体业主公示。

第十八条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用,涉及未售出的商品房的,由开发建设单位按照未售出的房屋专有面积分摊。

物业管理区域特定地下空间内,专有车位、摊位、库位的共用部位、共用设施设备需要使用维修资金的,由专有车位、摊位、库位的业主从对应的分户账中按照专有面积比例分摊。

第十九条 未成立业主大会的,代管部门应当每年至少一次将物业管理区域内业主分户账维修资金情况在物业管理区域公开。

业主大会、业主委员会成立时,代管部门应当将物业管理区域内业主分户账以及统筹分账资金情况书面告知业主大会、业主委员会。

代管部门、专户管理银行应当为业主、公有住房售房单位对维修资金交

存、使用、增值收益和账面余额查询提供便利。

第二十条 代管部门应当加快信息化建设,建立健全涵盖交存、使用、查询、风险预警等内容的资金管理系统。

鼓励和支持业主通过代管部门建立的信息化系统参与维修资金使用、续筹等事项的投票表决。业主委员会采用第三方电子投票系统进行表决的,应当对系统的安全性、合法性和有效性负责,并事先明确告知全体业主。

第二十一条 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。

代管部门应当接受审计部门的审计监督或者委托第三方服务机构进行审计,三年内不得少于一次。

鼓励业主大会自行管理维修资金的,定期委托第三方审计。

第二十二条 代管部门应当建立健全维修资金年度报告、投诉登记及信息公开等制度,推进维修资金管理的标准化、规范化。

第二十三条 县级以上人民政府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,对住宅专项维修资金专用票据的购领、使用、管理等情况进行监督检查。

第二十四条 非住宅物业实施维修资金专项管理的,可以参照本办法执行。

第二十五条 本办法自2026年3月1日起施行,有效期至2031年2月28日,《江苏省住宅专项维修资金管理办法》(苏建房管[2014]208号)同时废止。