

长治市住房和城乡建设局文件

长建规发〔2023〕79号

长治市住房和城乡建设局 关于印发《长治市住宅专项维修资金增值 收益管理分配办法（试行）》的通知

各区住建局、潞州区物业管理中心、维修资金经办银行、机关各科室：

《长治市住宅专项维修资金增值收益管理分配办法（试行）》已经局党委研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

长治市住房和城乡建设局

2023年7月10日

（此件公开发布）

长治市住宅专项维修资金增值收益管理 分配办法（试行）

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山西省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》（原建设部、财政部第165号令）等有关法律、法规和规章，为维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，确保住宅专项维修资金增值收益分配公正、公平、公开，结合我市实际，制定本办法。

一、重要概念

（一）住宅专项维修资金增值收益。是指住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）管理单位依法统筹归集存储在专户银行的维修资金所产生的活期、定期利息等所得收益，以及利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的属于业主所得收益，但业主大会另有处分决定的除外，还有住宅共用设施设备报废后回收的残值等总和。

（二）结算期间。是指在一定期间内维修资金管理单位与各个专户银行或其他金融机构结算维修资金增值收益然后分配给业主的时间范围，可以按半年、年结算，也可以按指定的时间范围内结算。

二、分配原则

维修资金增值收益原则上归全体业主所有，转存入维修资

金滚存使用。

依照有关规定由开发建设单位或出售公有住房单位代业主预存预缴的专项维修资金所产生的利息收益可以作为业主收益，开发建设单位或出售公有住房单位不参与增值收益分配（开发企业自留房作为业主和从公有住房售房款中提取的住宅专项维修资金属于公有售房单位所有的除外）。

三、维修资金可分配增值收益的核算

（一）维修资金增值收益构成

1. 结算期间业主存入各专户银行的活期存款收益总额；
2. 结算期间业主存入各专户银行的定期存款收益总额；
3. 结算期间购买一级市场新发行的国债结算期间所产生的收益总额；
4. 结算期间利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的属于全体业主所得收益，但业主大会另有处分决定的除外；
5. 结算期间住宅共用设施设备报废后回收的残值。

以上各项收益在结算期间内总和即为维修资金增值收益总额。业主缴存维修资金不分银行、不分定(活)期，其所产生的增值收益均视为全体业主共有，可按业主缴存的维修资金额度比例和时间(天数)参与增值收益的分配。

（二）可分配增值收益总额核算

可分配增值收益总额即为结算期间维修资金的可分配收益总额。公式如下：

可分配收益总额=维修资金增值收益总额。

(三) 可分配增值收益分配

总体以银行专户结息为准，以维修资金业主户积数为分摊系数，将银行利息分配到维修资金业主户账户中。计算公式如下：交易天数=结息日期-开始日期（若交易发生日期在上次结息日之前的取上次结息日期，若在上次结息日之后的取交易发生日期）

某维修资金业主户累计积数=SUM(交易天数*交易金额)；

系统内维修资金业主户累计积数=SUM(某维修资金业主户累计积数)；

某维修资金业主户利息=利息分配总额*某维修资金业主户累计积数/系统内维修资金业主户累计积数；

最终计算结果四舍五入，分摊误差以每户一分钱为单位随机分配到系统内若干业主户中。

注：业主账户的每笔交易都会产生相应的积数，若发生交存和结息则产生正积数，若发生退款和使用则产生负积数。

示例：以18年12月20日利息计算：

开始日期	截止日期	天数	发生额	积数
2018-09-21	2018-12-20	90	10,129.00	911,610.00
2018-09-21	2018-12-20	90	33.09	2,978.10
.....
2018-09-21	2018-12-20	90	-2,958.16	-2,662,34.4

.....
合计				663,867.00

即当前维修资金业主累计积数为：663,867.00；以此汇总系统内所有维修资金业主户累计积数得到系统内维修资金业主户累计积数为115,161,200,547.12；银行提供利息分配总金额为1,284,248.68元。则该户18年12月20日应该分得的利息为： $1,284,248.68 * 663,867.00 / 115,161,200,547.12 \approx 7.40$ 元。

序号	业主姓名	交易类别	业务编号	账户类别	发生额	记账日期	记账人员
1	孟朝辉	交存	11301060000016	维修资金账户	10,129.00	2013-01-18	张红丽
2	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	33.09	2013-12-20	
3	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	36.06	2014-12-20	
4	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	35.16	2015-12-20	
5	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	36.41	2016-12-20	
6	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	8.44	2017-03-21	
7	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	9.75	2017-06-21	
8	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	10.13	2017-09-21	
9	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	10.10	2017-12-20	
10	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	10.03	2018-03-21	
11	孟朝辉	使用业务	51180510000003	维修资金账户	2,958.16	2018-05-10	39111
12	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	8.92	2018-06-21	
13	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	7.37	2018-09-21	
14	孟朝辉	业主户利息		维修资金账户	7.40	2018-12-20	

账户余额：7,382.70（元）

（四）增值收益分配操作方式

维修资金增值收益分配可以利用维修资金管理系统完成。

四、本办法仅限在市（区）内试行，由长治市住房和城乡建设局负责解释。

五、本办法自2023年8月1日起试行，有效期2年。

长治市住房和城乡建设局办公室

2023年7月10日印发