

关于调整黄石市住宅专项维修资金交存 标准的方案（征求意见稿）

为加强住宅专项维修资金交存和管理工作，保证住宅共用部位、共用设施设备得到及时维修、更新、改造，根据《黄石市住宅专项维修资金管理办法》（黄政办发〔2025〕16号）规定，拟调整我市住宅专项维修资金交存标准，具体方案如下：

一、基本情况

我市现行的住宅专项维修资金交存标准为电梯房 42.5 元/㎡，非电梯房 35 元/㎡。此标准为 2012 年根据《黄石市住宅专项维修资金管理办法》（黄石政规〔2012〕4 号）及当时我市的建安造价成本制定，电梯房每平方米 850 元（ $850 \times 5\% = 42.5$ 元），非电梯房每平方米 700 元（ $700 \times 5\% = 35$ 元），至今已有 13 年未进行调整。随着维修、人工、材料等成本逐年提高，原有的交存标准已不适应经济社会发展需求。

二、调整方案

根据 2025 年颁布的《黄石市住宅专项维修资金管理办法》（黄政办发〔2025〕16 号）规定，“市住房和城乡建设主管部门应当根据本市情况，按照住宅建筑安装工程每平方米

造价的 5%来确定首期住宅专项维修资金交存标准,适时调整,予以公布。”依据市造价管理部门提供的我市城市住宅建筑安装工程造价指标,我局草拟了三种方案:

1. 按照 2023 年城市住宅建筑安装工程造价指标计算平均价为:步梯房 1514.75 元/m²,电梯房 1897.63 元/m²。按 5%标准计算,住宅专项维修资金的交存标准为:步梯房 75.74 元/m²,电梯房 94.88 元/m²。

2. 按照 2021-2023 年三年的城市住宅建筑安装工程造价指标计算平均价为:步梯房 1568.67 元/m²,电梯房 1980 元/m²。按 5%标准计算,住宅专项维修资金的交存标准为:步梯房 78.43 元/m²,电梯房 99 元/m²。

3. 按照 2019-2023 年五年的城市住宅建筑安装工程造价指标计算平均价为:步梯房 1554.43 元/m²,电梯房 1965.30 元/。按 5%标准计算,住宅专项维修资金的交存标准为:步梯房 77.72 元/m²,电梯房 98.27 元/m²。

4. 我市住宅专项维修资金交存标准多年未调整,为避免一次调整过高,采取三种方案的最低价,方案 1. 四舍五入取整数,即步梯房 75 元/m²,电梯房 95 元/m²。

三、过渡期交存标准

为保证新老标准的顺利衔接,交存标准实行过渡期,即黄石城区范围内的新建房屋、存量房业主在新标准执行之日起三个月内,按老标准足额交存维修资金。三个月期满后,

按新标准足额交存。

四、交存环节

1、新建住宅在办理房屋买卖合同网签备案前，购房人需足额交存首期维修资金，未按规定交存的由开发建设单位代为交存，在房屋交付时再向购房人收取，并办理维修资金转移过户手续。

2. 新建住宅项目在办理联合验收时，未按规定交存维修资金的由开发建设单位一次交存，房屋交付后开发建设单位向购房人收取，并办理维修资金转移过户手续。

未按规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付给购房人。

3. 存量房所有权人在办理房屋交易合同网签备案时，未交存维修资金的应一次性补交维修资金。交存标准和过渡期参照新建房屋，以存量房网签备案日期为准。

五、适用范围及执行时间：

本方案适用于黄石市黄石港区、西塞山区、下陆区、开发区范围内的维修资金交存管理工作。新标准自 2025 年 8 月 1 日起正式施行。