**湖南省物业专项维修资金管理暂行办法**

湘建房〔2016〕149号

第一章  总则

第一条  为了加强对物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条  本办法适用于我省[行政](http://www.fdcew.com/hypx/List_191.html)区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条  本办法所称的物业专项维修资金，是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造资金。

第四条  物业专项维修资金实行专户存储、专款专用、所有权人决策、属地统一管理、政府监督、监管分离的原则。

第五条  省住房城乡建设厅会同省财政厅负责全省物业专项维修资金的指导和监督工作。

市州、县市房地产主管部门会同同级财政部门负责本行政区域内物业专项维修资金的指导和监督工作。设区的市、县市房地产主管部门设立物业专项维修资金管理机构具体负责物业专项维修资金的日常管理工作。

区房地产主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）按照规定

的职责分工，负责物业专项维修资金管理相关工作。

第六条  房地产主管部门应当主动将有关信息网站和联系电话对外发布，接受社会和媒体监督。并依托现有住房信息管理系统，有效嵌入物业专项维修资金业务查询、办理和业主表决等功能，进一步提高物业专项维修资金管理效率。

第二章  交 存

第七条  同一物业管理区域内，两户以上业主的住宅和非住宅物业，其业主应当交存物业专项维修资金。

第八条  商品住宅、非住宅的业主按照所拥有物业的[建筑](http://www.fdcew.com/jzxt/Index.html)面积交存物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额为当地同类建筑安装工程每平方米造价的5％至8％。

出售公有住房的，售房单位按照多层住宅不低于售房款的20％、高层住宅不低于售房款的30％，从售房款中一次性提取物业专项维修资金；购房业主按照所拥有住宅的建筑面积交存物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

设区的市、县市房地产主管部门应当根据当地实际情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额，并适时调整。交存标准公布前应当报上一级房地产主管部门备案。

第九条  实行预售的商品房，购房者应当在办理商品房预售合同备案前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户；截至房屋竣工尚未售出及开发建设单位自留的物业，开发建设单位应当在申请竣工验收前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户；实行商品房预售资金监管的，建设单位应当交纳的物业专项维修资金可从监管的预售资金中划转。

实行现售的商品房，开发建设单位应当在申请竣工验收前，将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

未按照本办法规定交存首期维修资金的，开发建设单位不得向业主交付房屋。

第十条  物业专项维修资金管理机构应当按照相关规定确定商业银行作为物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金专户，资金专户下以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按房屋户门号设分户账。

储存出售公有住房划转的物业专项维修资金，一个物业管理区域内包含两个以上原公有住房售房单位物业的，售房单位交存部分按售房单位设分账，按幢设分幢账，业主交存部分按房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金自存入物业专项维修资金专户之日起，按中国人民银行规定的利率计息，每年6月30日为结息日。

第十一条  省住房城乡建设厅会同省财政厅、人民银行长沙中心支行制定具体办法，规范物业专项维修资金专户管理银行的选定，加强专户管理银行服务质量考核。

第十二条  业主分户账内的物业专项维修资金余额不足首期交存额30％的，物业专项维修资金管理机构应当采取适当方式公告续交事项，相关业主应当及时续交。

由物业专项维修资金管理机构代管物业专项维修资金的，续交的具体管理办法由所在地设区的市或县市房地产主管部门会同同级财政部门制定。

由业主大会自行管理物业专项维修资金的，续交方案由业主大会决定。

第十三条  业主大会、业主委员会工作经费由全体业主承担。工作经费可以由业主分摊，也可以从物业共有部分经营所得收益中列支；物业专项维修资金划转业主大会管理后，工作经费还可以按规定从物业专项维修资金增值部分列支。

工作经费筹集、管理和使用的具体办法由业主大会决定。

第十四条  本办法实施前，未建立物业专项维修资金的物业，应当按本办法的交存标准或所在地设区的市或县市房地产主管部门核准的标准进行补建。

出售公有住房售房时未提取或者未足额提取物业专项维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按本办法的交存标准或所在地房地产主管部门核准的标准补交。

第十五条  续交、补交的物业专项维修资金可以一次性交存，也可随物业管理费逐月交存。

物业服务企业或其他相关机构应当配合物业专项维修资金的收取、交存等工作。由物业服务企业或者其他机构代收的物业专项维修资金，应当及时划转物业专项维修资金专户。房地产主管部门应当将物业服务企业代收、划转续交物业专项维修资金的

情况纳入其信用档案管理。未按规定及时续交、补交物业专项维

修资金的业主，其相关拒交、滞交情况将纳入个人征信系统。

第十六条  收取物业专项维修资金，应当出具由湖南省财政厅统一印制的专用收据。

第三章  使 用

第十七条  物业专项维修资金应当专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第十八条  物业专项维修资金的使用分为[计划](http://www.fdcew.com/gw/List_203.html)使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

业主表决方式可以采取常规表决，即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约约定的表决条件和表决方式，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第十九条  物业共用部位、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，相

关业主有约定的，从其约定。

已交存物业专项维修资金的，分摊费用从业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。

未交存物业专项维修资金的，分摊费用由该业主直接支付。

第二十条  物业专项维修资金的计划使用项目适用条件：

（一）可以预见的、以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备周期性的维修、更新和改造；

（二）同一物业管理区域内全体业主受益；

（三）单项物业维修和更新、改造项目费用在三万元以下。

第二十一条  计划使用项目必须纳入物业专项维修资金使用计划，经业主大会一次性表决同意，并报物业专项维修资金管理机构备案。

物业专项维修资金使用计划由业主委员会或者其委托的物业服务企业，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况编制。

一次性表决的物业专项维修资金使用计划有效期限不超过五年，有效期内使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五。

第二十二条  市州、县市房地产主管部门应当制定一次性表决使用物业专项维修资金的具体办法和流程，公布物业专项维修资金使用计划格式文本。

第二十三条  物业专项维修资金的一般使用项目适用条件：

（一）同一物业管理区域内部分业主受益的物业项目的维修、更新和改造；

（二）临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第二十四条  物业专项维修资金的一般使用程序为：物业服务企业接到业主报修或者发现问题后，经业主委员会（未成立业主委员会的，由所在地社区居委会）现场核实，编制物业专项维修资金使用方案，通过有利害关系的业主表决同意，报物业专项维修资金管理机构备案。

未聘请物业服务企业的，由业主委员会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第二十五条  物业专项维修资金的应急使用适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行的维修、更新和改造的紧急情况。主要包括以下情形：

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

（二）消防、电力、供水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况；

（三）电梯故障；

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动，玻璃幕墙炸裂；

（五）其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。

第二十六条  物业专项维修资金管理机构代管期间发生第二十五条规定的情形时，按照以下程序办理：

（一）业主委员会、物业服务企业或者相关业主应当向物业专项维修资金管理机构提出书面申请。依照相关规定需要技术质

量监督、消防、电力、通讯、住房城乡建设等部门检测、鉴定的，

相关检测鉴定机构应尽快出具书面检测鉴定意见；

（二）物业专项维修资金管理机构收到申请后立即组织相关单位现场勘察；

（三）经勘察需要维修的，应当通知物业服务企业、业主委员会或者相关业主立即组织维修，并在勘察确认后一个工作日内将核实的维修费用百分之五十划转到维修单位，维修单位应当立即组织抢修；

（四）维修项目竣工后，物业专项维修资金管理机构应当将维修情况在物业管理区域内适当位置公示七日，公示期满后，管理机构将维修费用应付余额划转到维修单位。

第二十七条  由业主大会自行管理物业专项维修资金的，发生第二十五条规定情形时，物业服务企业或者相关业主应当报业主委员会确认，由业主委员会按照核实维修费用的百分之五十预先拨付到维修单位。维修单位应当立即组织抢修。维修项目竣工后，业主委员会应当将维修情况在物业管理区域内适当位置公示七日，公示期满后，将维修费用应付余额划转到维修单位。

第二十八条  发生第二十五条规定情形时，业主委员会、物业服务企业或者相关业主未按规定实施维修、更新和改造的，物业所在地物业专项维修资金管理机构、区房地产主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府应当组织代修，维修、更新和改造费用从物业专项维修资金专户中列支。

第二十九条  应急维修工程首期费用拨付后，维修组织单位或者个人应当将维修方案、工程审价报告、工程验收合格证明、涉及户数和分摊方案等在小区内明显位置进行不少于七日的公示。

相关业主在公示期内提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第三十条  物业项目维修和更新、改造费用三万元以上的，应当经具备相应资质的工程造价咨询机构审核。推行公开招投标方式选聘维修单位，引导第三方专业机构参与工程监理和验收。审价、监理、验收费用列入维修和更新、改造成本。

组织维修单位应根据合同，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

第三十一条  下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（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、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）列入房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

（四）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

（五）根据有关法律法规规定及物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第三十二条  在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，

可以按照国家有关规定将物业专项维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保资金的安全和保值增值。

第四章  监督管理

第三十三条  业主大会成立前，物业专项维修资金应存入当地物业专项维修资金专户管理银行的物业专项维修资金专户中，由物业专项维修资金管理机构统一代管。

第三十四条  业主大会成立后，经业主大会表决通过，业主大会可在当地物业专项维修资金专户管理银行开设物业专项维修资金账户，并报所在地物业专项维修资金管理机构备案。

建筑区划发生变动，或业主委员会主任或副主任发生更换，以及业主委员会的名称、联系方式、地址发生变动等情况，业主委员会应持相关手续到物业专项维修资金管理机构和专户管理银行办理物业专项维修资金账户的有关变更手续。

区房地产主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当加强对划转后物业专项维修资金管理、使用的指导和监督。

市州、县市房地产主管部门应当制定业主大会自行管理物业专项维修资金的具体办法。

第三十五条  业主大会自行管理物业专项维修资金的，业主委员会应当向物业专项维修资金管理机构提交以下备案材料：

（一）物业专项维修资金自行管理申请表；

（二）业主大会同意自行管理物业专项维修资金的表决结果；

（三）物业专项维修资金管理方案；

（四）业主管理规约；

（五）参与财务管理的业主委员会成员或者聘用财务管理人员的财会专业技能的证明材料；

（六）房地产主管部门认为必要的其他材料。

第三十六条  物业专项维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的物业专项维修费用只能支付到约定的维修单位账户中。

第三十七条  物业专项维修资金应当建立公示和查询制度，接受业主对公共账户和房屋账户中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十八条  物业专项维修资金管理机构代管物业专项维修资金的，由设区的市、县市物业专项维修资金管理机构每月与维修资金专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并将下列情况每年至少向全体业主公布一次：

（一）物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；

（二）发生物业维修、更新、改造的项目和费用以及按户分摊情况，应当按每幢建筑物公布；一幢建筑物有两个或者两个以上门号的，应当按门号公布；

（三）业主分户账中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。

业主大会自行管理物业专项维修资金的，由业主委员会或者

其委托的账目管理单位负责公布。

物业专项维修资金的使用情况应按年度接受会计中介审计，会计师事务所由主管部门通过政府采购统一选取。年度审计及会计师事务所选取情况应及时对外进行公示。

第三十九条  业主对设区的市、县市物业专项维修资金管理机构、业主委员会或者账目管理单位根据本办法第三十八条规定公布的情况有异议的，可以要求复核。管理机构、业主委员会或者账目管理单位应当自收到复核申请之日起七个工作日内予以答复。

业主对业主委员会或者账目管理单位复核答复有异议的，可以申请设区的市、县市物业专项维修资金管理机构复查；对设区的市、县市物业专项维修资金管理机构复核答复有异议的，可以申请设区的市、县市房地产主管部门复查。设区的市、县市房地产主管部门、物业专项维修资金管理机构应当自收到复查申请之日起七个工作日内予以答复。

第四十条  房屋转让、抵押时，房屋转让、抵押人未缴纳该房屋物业专项维修资金或者其分户账内的物业专项维修资金余额不足首期交存额30％的，应当在办理房屋转让、抵押手续前按照规定补交、续交。

房屋转让时，该房屋账户中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时自动转移。

第四十一条  房屋灭失的，业主交纳的物业专项维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主；出售公有住房售房单位提取的物业专项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。

第四十二条  物业专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计机关、监察机关的监督。

物业专项维修资金收支财务管理、会计核算制度执行情况以及专用收据的购领、使用、保存、核算管理，应当依法接受财政部门监督。

第四十三条  对于违反本办法规定的单位和个人，由相关主管部门责令改正，并依据有关法律法规进行处理处罚；情节严重的，依法追究刑事责任。

第五章  附则

第四十四条  未成立业主委员会的住宅小区，可以由所在地社区居委会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，代行本办法规定的业主委员会的职责。

第四十五条  各地可根据本办法规定，结合当地实际，制定具体的实施办法。

第四十六条 本办法自2016年10月1日起施行。