衡阳市人民政府办公室关于印发《衡阳市物业专项维修资金管理办法》的通知

衡政办发〔2024〕24号

衡阳市人民政府办公室

关于印发《衡阳市物业专项维修资金管理办法》的通知

各县市区人民政府，市直机关各单位，驻衡国省属单位：

《衡阳市物业专项维修资金管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

衡阳市人民政府办公室

 2024年12月16日

衡阳市物业专项维修资金管理办法

第一章  总则

第一条  为了加强对物业专项维修资金（以下简称"维修资金"）的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的及时维修和正常使用，维护维修资金共有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章，结合工作实际，制定本办法。

第二条  衡阳市城区维修资金的交存、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、更新和改造的资金。

本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施（含室外消防车登高操作场地）、绿地、道路（含消防通道）、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械与场所及其使用的房屋、公用充电桩（设施）等。

第四条  维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、统一管理、政府监督、监管分离的原则。

第五条  市住房和城乡建设局会同市财政局负责本市维修资金管理的指导和监督工作。

市住房保障服务中心负责市城区维修资金管理服务工作，指导维修资金归集、使用等相关业务工作。

市物业专项维修资金管理中心（以下简称"维修资金管理中心"）负责市城区维修资金的日常管理工作。

第二章  交存

第六条  同一物业管理区域内，有两户以上业主的住宅物业和非住宅物业，业主应当交存维修资金。

第七条  住宅、非住宅的业主应当按照所拥有物业的[建筑](http://www.fdcew.com/jzxt/Index.html%22%20/t%20%22_blank)面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为本市城区建筑安装工程每平方米造价的5％至8％。市住房和城乡建设局合理确定、公布市城区每平方米交存首期维修资金的数额，并适时调整。

出售公有住房的，售房单位按照楼梯房不低于售房款的20%、电梯房不低于售房款的30%，从售房款中一次性提取维修资金。购房业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地房改成本价的2%。

第八条  业主交存的维修资金属于业主共有。

从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有售房单位所有。

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，按预售面积将首期维修资金存入维修资金专户；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备案前，将首期维修资金存入维修资金专户；实行商品房预售资金监管的，开发建设单位应当交纳的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备案前，将首期维修资金存入维修资金专户。未按本办法规定交存首期维修资金的，公有住房售房单位和开发建设单位不得将房屋交付购买人。

维修资金管理中心应当向交存人开具由财政部门统一监制的维修资金专用纸质票据或者电子票据。

缴纳维修资金是每个业主应尽的义务。业主在申请房屋所有权登记时应提供维修资金缴纳凭证给不动产登记部门，自觉做好未缴纳维修资金之前不向房屋所有权登记部门提交登记申请。

第十条  首次交存维修资金，由业主到维修资金管理中心或到受委托的代收银行营业网点交存，禁止开发企业、物业服务企业代收代交。

第十一条  市住房保障服务中心应当会同国家金融监督管理总局衡阳监管分局、市财政局等部门，按照公开、公平、公正的原则，以公开方式依法择优确定一定数量的维修资金专户管理银行（以下简称"专户管理银行"），并向社会公布。

专户管理银行负责办理维修资金账户设立、交存、结息、划转、结算、核算、对账、查询等基本业务事项，并提供协议约定的增值服务。

维修资金管理中心应当与专户管理银行签订专户管理协议，就前款规定的基本业务事项及增值服务中所涉及的第三方服务内容进行约定。

第十二条  维修资金应当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；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域或者幢设立的账户名下。

储存出售公有住房划转的维修资金，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。

 第十三条  本办法所称增值收益，是指维修资金管理中心统一管理市城区维修资金所产生收益中的利差余额等合法孳息。维修资金管理中心依法将维修资金增值收益中的资金存入维修资金增值收益统筹账户（以下简称"统筹账户"），统筹账户参照本办法第十二条的规定设立总账户和分幢账户。

本办法所称利差余额，是指维修资金管理中心统一管理市城区维修资金所产生的孳息与按照本办法第十四条规定计息滚存的维修资金存款利息之间的差额部分。

第十四条  维修资金管理中心应当定期向业主公布维修资金存储利息。维修资金的存储每年计息一次，当年交存或者使用的部分按照同期银行活期存款利率计息，其余部分按照一年期同期银行定期存款利率计息。维修资金存储利息自动转入维修资金专户滚存使用。

 第十五条  已建立维修资金的物业，尚未交存维修资金的，业主应当补交。未建立维修资金的物业，按照"政府引导、业主自觉、业主委员会组织、标准自定（但不得低于12元/㎡）"的原则进行补建。业主分户账面维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

续交、补交的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维修资金的续交、补交工作。其代收的维修资金，应当及时划转到维修资金专户。

对拒不补交、续交者，业主委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会或利益相关业主可向人民法院提起诉讼。

第十六条  房屋转让、抵押时，房屋转让、抵押人未缴纳该房屋维修资金或者其分户账内的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。

第十七条  房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

房屋灭失的，业主交纳的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。

第三章  使用

第十八条  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、更新和改造，不得挪作他用，但招标、审价、检测、监理、验收费用可以列入维修、更新和改造成本。

维修资金管理费用，由维修资金管理中心按规定编制全年预算支出计划，报市财政局审批，按预算批复执行，在维修资金增值收益中列支。

财政、审计应当加强维修资金使用的监督管理。

第十九条  下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅、非住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（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）共用消防设施日常运行、维保保养及定期检测所需费用；

（六）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。

第二十条  房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用坚持受益人和负担人相一致的原则进行分摊，具体规定如下：

（一）一个物业区域内共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及消防设施维修改造的，在区分商业用房和住宅用房性质后，二者分别按单位建筑面积、消防设施建设经费投入，综合考虑分摊核算。如某区域单独自行开展消防设施维修改造，该用房可不列入分摊范围，但其所属的共用消防设施应纳入总体经费分摊范围；

（二）售后公有住房共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，从公有住房售房单位和业主交存的维修资金中按比例分摊；业主续交后由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（三）房屋共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及尚未售出的商品房、公有住房，由开发建设单位、公有住房售房单位按照尚未售出的商品房、公有住房的建筑面积，分摊维修、更新和改造费用。

第二十一条  已交存维修资金的，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。

未交存维修资金的，分摊费用由该业主直接支付。

业主委员会根据业主大会决定或者维修、更新和改造涉及范围内相关业主另有约定维修资金使用分摊的，从其决定或者约定。

第二十二条  维修资金的使用分为计划使用、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面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，视为表决通过。提倡采用信息技术手段进行表决。

第二十三条  维修资金的计划使用项目适用条件：

可以预见的且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；

（一）同一物业管理区域内全体业主受益；

（二）单项物业维修、更新和改造费用在三万元以下。

第二十四条  计划使用项目必须纳入维修资金使用计划，经业主大会一次性表决同意，并报维修资金管理中心备案。

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维修资金交存总额的5%。维修资金管理中心应当制定一次性表决使用维修资金的具体办法和流程，公布维修资金使用计划格式文本。

第二十五条  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。

第二十六条  一般使用按照以下程序办理：

（一）提出申请。业主委员会、物业服务企业、相关业主等（以下统称为"申请人"）根据维修、更新和改造项目向维修资金管理中心提出使用申请。

（二）现场勘察。维修资金管理中心进行现场勘察，核实项目内容、分摊范围、项目质保期情况。

（三）制定方案。申请人根据实际情况制定使用方案，使用方案应当包括拟维修、更新和改造的内容，工程预算，涉及户数，维修、更新和改造的组织方式等。

（四）业主表决。申请人应当组织维修资金分摊列支范围内的业主对使用方案依法表决通过。

（五）维修前公示。申请人应当在物业管理区域内显著位置对使用方案及业主表决情况等向分摊列支范围内的业主进行公示，公示期不得少于7日。公示期满，业主委员会（未成立的由居委会或街道办事处）对业主表决和公示情况进行核实、签证。

（六）审核备案。申请人持维修资金使用方案、工程预算明细表、业主大会决议或业主书面签名、施工合同等材料到维修资金管理中心办理维修资金使用备案。符合使用条件的，维修资金管理中心应当即时办理；不符合使用条件的，应当说明原因。未办理使用备案擅自维修的，其维修费用自行承担，维修资金管理中心不予支付维修费用。

（七）组织施工。申请人按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程。申请人负责施工过程中的监督管理工作，并留存好项目前、后期两个阶段的现场影像。申请人可以根据有关规定，委托工程监理单位对项目工程实施监理。

（八）竣工验收。工程竣工后，申请人组织维修单位以及分摊范围内自愿参与验收的业主对工程质量进行验收并形成竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与验收。

（九）决算公示。工程验收合格后，申请人应当将工程质量验收报告和维修费用决算情况等向分摊列支范围内的业主公示，公示期不得少于7日。

（十）拨付资金。公示期满无异议后，申请人凭工程决算明细表、费用结算票据、工程竣工验收报告、公示资料等资料向维修资金管理中心申请拨付资金。维修资金管理中心审核通过后，向专户管理银行发出资金拨付通知。专户管理银行将所需维修资金划转至维修单位。

相关业主在公示期内提出异议的，由申请人与异议人协商解决。协商不成的，异议人可依法向人民法院提起诉讼。

 第二十七条  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，需要立即进行维修、更新和改造的的紧急情况。主要包括以下情形：

（一）火灾隐患。根据第三方中介机构全面检测出具的评估报告，出现室内外给水系统严重损坏不具备灭火功能，消防救援部门要求责令整改的；或者存在消防设施设备出现缺损或者系统性故障等，经消防救援部门综合判定为重大火灾隐患的；

（二）电梯故障。电梯发生主要部件故障，出现危及人身安全的紧急情况，经特种设备检验检测机构确认的;

（三）屋面渗漏。屋面防水损坏造成严重渗水，且出现粉刷层大面积脱落，或者屋面破损严重等情况的；

（四）外立面脱落。楼体外立面脱落或者存在脱落危险的；

（五）供水故障。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；

（六）排水故障。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；

（七）供电故障。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）其他危及房屋使用及人身财产安全的紧急情形。

第二十八条  维修资金管理中心代管期间发生第二十七条规定的紧急情形时，按照以下程序办理：

（一）提出申请。申请人根据共用部位、共用设施设备损坏情况向维修资金管理中心提出书面申请。其中消防设施、电梯维修改造需提供消防设施、特种设备检验检测机构出具评估检测报告，对存在的问题予以确认。

（二）现场勘察。维修资金管理中心接到申请后，应当联合街道办事处、业主委员会（社区居委会）及相关安全监管部门在1个工作日内到项目现场进行勘察，综合判定是否属于应急维修范围。

（三）制订方案。属于应急维修范围的，申请人自行或委托相关单位编制应急维修方案，方案包括项目基本情况、项目控制价及组成、施工方案及实施时间、维修施工单位的选择方式、工程验收及结算方式、维修资金的列支范围和分摊方式等。申请人必须将消防设施应急维修（更新和改造）的设计、施工方案报消防救援部门审定。

（四）公示方案。申请人将应急维修方案在分摊范围物业管理区域显著位置进行公示（公示期为7个工作日，公示期不影响维修项目的申报），并留存影像资料。

公示期内，占维修资金列支范围内总人数20%以上的业主或者达到维修资金使用和管理制度约定比例的业主提议使用方案应当经业主共同决定的，申请人应当组织业主对使用方案进行表决。

（五）组织维修和竣工验收。申请人按应急维修方案组织维修和竣工验收。

属于重大维修的电梯维修工程，应由特种设备检验机构按相关规定对电梯检验，出具电梯检验报告。

进行消防设施设备应急维修（更新和改造）的，应聘请第三方消防技术检测服务机构在竣工验收后出具消防设施检测报告，检测结果经消防救援部门审定同意后出具综合性合格意见。维修和竣工验收的有关资料报有关部门备案存档。

为尽可能客观的发现和整改火灾隐患，以上相关消防检测、维保、评估等消防技术服务机构一律由申请人依法确定，且不得为同一机构或存在相互关联关系。

（六）决算公示。竣工验收通过后，申请人应委托造价咨询机构对工程造价情况进行结算审核，并将工程验收报告、工程结算审核报告、工程实际使用维修资金情况，在分摊范围物业管理区域内显著位置进行公示，公示期不少于7日，并留存影像资料。

（七）拨付资金。公示期满无异议后，申请人持施工合同、工程竣工验收报告、工程结算审核报告、费用结算票据、公示资料等相关资料向维修资金管理中心申请拨付资金。资料齐全的，维修资金管理机构应当在5个工作日内完成审核工作并将维修费用划转至维修单位。

第二十九条  发生第二十七条规定的情形时，申请人未按规定实施维修、更新和改造的，物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以组织代修，维修、更新和改造费用从统筹账户中列支。

第三十条  应急维修费用优先从统筹账户中拨付，超出统筹账户资金的维修费用从分摊列支范围内业主的维修资金分户账中列支。

第三十一条  物业项目维修、更新和改造费用5万元以上的，或者应急使用维修资金的，工程造价应当经具备相应资质的工程造价咨询机构审核，业主大会决定不聘请评审机构的除外。

鼓励采用公开招标方式选聘维修单位，提倡聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

维修、更新和改造项目应当签订施工合同。

实行审价的，施工合同约定的费用总额不得超过预算审价报告确定的费用总额。

第三十二条  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、更新和改造项目费用的维修资金应当支付到施工合同约定的施工单位。

第三十三条  在保证维修资金正常使用的前提下，可以将维修资金用于购买国债。

利用维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债。

利用业主交存的维修资金购买国债，应当由相关物业管理区域专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

利用从公有住房售房款中提取的维修资金购买国债的，应当根据售房单位的财政隶属关系，报经同级财政部门同意。

禁止利用维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

利用专项维修资金购买国债的增值收益应当转入专项维修资金专户。

第三十四条  使用统筹账户资金购买屋面、外墙、消防及运行时长不满五年的电梯等物业共有部分的专项维修保险，须由申请人向维修资金管理中心提出申请，并经分摊列支范围内业主共同决定后方可购买。

为保证人身安全和公共安全的需要，对于运行时长五年以上的电梯，由申请人向维修资金管理中心提出申请即可购买。

电梯运行时长从电梯安装验收合格正式投入使用之日起算。

为单幢房屋内业主共有部分购买保险的，从该幢的统筹账户中拨付保险费用。为物业管理区域内业主共有的物业共有部分购买保险的，参照本办法第二十条规定的分摊原则拨付保险费用。

购买专项维修保险的具体实施细则由市住房和城乡建设行政主管部门会同市财政等部门按照有关规定另行制定。

第三十五条  申请人应当保证申请备案材料的真实性、合法性、有效性，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。维修资金管理中心负责对申请备案材料形式要件是否齐备及使用程序进行监督管理。

监督管理

 第三十六条  市住房和城乡建设局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。依托现有住房信息管理系统，有效嵌入维修资金业务查询、办理和业主表决等功能，进一步提高维修资金管理效率。

第三十七条  业主大会成立前，维修资金应当存入当地维修资金专户管理银行的维修资金专户中，由维修资金管理中心统一代管。

第三十八条  业主大会成立后，经业主大会表决通过，业主大会可在当地维修资金专户管理银行开设维修资金账户，并报维修资金管理中心备案。住建部门应当加强对划转后维修资金管理、使用的指导和监督。

第三十九条  维修资金管理中心应当建立维修资金公示和查询制度，接受业主、公有住房售房单位对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第四十条  维修资金的管理和使用，应当依法接受审计机关的监督。

维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况以及专用票据的购领、使用、保存、核算情况，应当依法接受财政部门监督。

第四十一条  对于违反本办法的单位和个人，由相关主管部门责令改正，并依据相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

第四十二条  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）指导和监督下，代行本办法规定的业主委员会的职责。

第四十三条  各县（市）、南岳区人民政府可以参照本办法执行。

第四十四条  本办法自2025年1月1日施行。