

阜政办〔2018〕1号

阜阳市人民政府办公室关于印发阜阳市 物业专项维修资金管理办的通知

各县、市、区人民政府，阜阳经济技术开发区、阜合现代产业园区管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《阜阳市物业专项维修资金管理办》印发给你们，请认真遵照执行。

2018年1月29日

阜阳市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理，维护业主的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备正常使用，根据《安徽省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市城市规划区内物业专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、管理、使用和监督，适用本办法。

本办法所称维修资金，是指专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、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。

本办法所称物业共用设施设备，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、绿地、道路、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等。

第三条 维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

第四条 市房地产行政主管部门负责指导、监督全市维修资金管理工作，其所属的市物业专项维修资金管理办公室（以下称市维修资金办）负责专项维修资金归集、存储、保值增值、使用复核、资金划转、结算分摊和信息查询服务等日常管理工作。

颍州区、颍泉区、颍东区、阜阳经济技术开发区物业管理行政主管部门（以下简称区物业行政主管部门）负责本辖区内维修资金的使用管理具体工作。

财政、审计、国土资源、质量监督等有关部门按照各自职责，做好维修资金的监督管理相关工作。

第五条 市房地产行政主管部门应当加强维修资金管理信息化系统建设，包括征求业主意见及业主表决系统、维修资金管理、查询系统、诚信档案系统等，保障业主便捷使用和查询。

第二章 交存续筹

第六条 住宅物业、非住宅物业业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。业主交存的维修资金属于业主所有。

前款规定的建筑面积包括不动产登记簿记载的套内面积和分摊面积。

未配备电梯的物业，按照 80 元/m² 的标准交存；配备电梯的

物业，按照 110 元/m² 的标准交存；公开出售出租的有固定配套设施的车库、车位，按照 80 元/m² 的标准交存（人防工程除外）；此交存标准可由市房地产行政主管部门根据本市物业建筑安装工程每平方米的造价成本适时按程序组织调整。

第七条 建设单位和业主应当按照下列规定的时限交存首期维修资金：

（一）2018 年 3 月 1 日以前竣工交付的物业，由业主根据实测的每户建筑面积按照本办法第六条规定的标准，将维修资金交存至市维修资金办在银行开设的专户账户；

（二）2018 年 3 月 1 日以后竣工交付的物业，建设单位应当在办理物业初始登记前，根据实测的每户建筑面积按照本办法第六条规定的标准，将维修资金一次性交存至市维修资金办在银行开设的专户账户。业主在办理房屋入住手续前，需向建设单位支付其应交维修资金。

业主未按前款规定交存维修资金的，建设单位不得将物业交付给业主。市不动产登记部门不得办理物业登记手续。

第八条 市维修资金办收取维修资金，应当向交存人出具省财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第九条 维修资金余额低于首次交存的维修资金 30% 时，业主应当续筹维修资金。

维修资金续筹的标准和方案由业主委员会拟定，经业主大会或者物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且

占总人数 2/3 以上的业主（以下简称双 2/3 以上业主）决定后，由业主委员会具体实施。续筹金额参照首次交存额确定。续筹资金应当继续交存到维修资金开户银行，记入业主明细账。

未成立业主大会的，维修资金续筹的方案由社区居委会商业代表拟定，经物业管理区域内双 2/3 以上业主决定后，由社区居委会具体实施。

第十条 已经办理物业登记但未交存维修资金的业主，应主动补交。其补交金额，应按照第六条规定的标准交存。

业主未按规定补交维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者社区居委会应当督促其交存；逾期仍未交存的，业主委员会、物业服务企业或者社区居委会、相关业主可以依法起诉。

第十一条 业主转让物业时，应当结清维修资金；维修资金尚有节余的，应当随物业所有权同时转让过户。

业主转让物业时，市维修资金办应出具维修资金转移交割证明。未办理维修资金转移交割证明的，不动产登记部门不予办理物业转让手续。

物业因征收或者其他原因灭失的，市维修资金办应当将业主交存的维修资金账面余额返还业主。

第十二条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收益，在扣除物业服务企业代办费用后，应当将业主所得收益 30% 用于补贴物业管理公共服务费，70% 纳入维修资金，在物业管理区域内统筹使用，但业主大会另作决定的除外。

前款规定的物业服务企业代办费用，由业主委员会和物业服务企业在物业服务合同中约定。

第三章 专户管理

第十三条 市维修资金办应当通过招标方式选择商业银行，作为本市城市规划区内维修资金的专户管理银行，设立维修资金管理专户。

业主交存的维修资金，应当以物业管理区域为单位设立账户，并按幢、按户设置明细账目。

第十四条 业主大会成立后，业主委员会应当到市维修资金办查询所在物业管理区域内交存维修资金的业主名单和余额，并在物业管理区域内公示。

第十五条 维修资金账户的账目管理，业主大会成立之前，由市维修资金办代管；业主大会成立后，由业主委员会负责管理，也可根据业主大会的决议委托物业服务企业或者专户银行负责具体管理。

第十六条 业主交存的维修资金自存入专户之日起计息，当年度交存的按年初活期利率标准计息；次年度起，按年初银行同期存款一年期定存基准利率计息。每年计息结转日为12月31日，于次年一季度确定计息分配额度一次性向交存业主计息，并记载入维修资金管理系统。

经业主大会或物业管理区域内双 2/3 以上业主决定，维修资金可用于投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。

第十七条 市维修资金办应当在保证正常使用的前提下，根据维修资金总额、使用计划等因素，制定安全合理的保值增值方案。

维修资金可以按照国家规定购买一级市场国债或者转存 2-3 年定期存款，并执行上浮利率标准。

维修资金增值部分，扣除财政部门核定的管理费用和向交存业主分摊计息外，其余增值收益部分按物业管理区域建立统筹维修资金，在物业管理区域内统筹使用，主要用于工程审价机构预（决）算审价费用、应急维修项目费用和其他不可预见费用等。

禁止任何单位和个人挪用维修资金及增值部分；禁止利用维修资金从事国债回购、委托理财业务、投资股票、期货或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第四章 使用范围

第十八条 维修资金的使用范围包括：

（一）物业共用部位维修工程

1. 主体承重结构部位损坏，需要拆换、加固的；
2. 户外墙面或共用屋面因损坏需要重新进行防水或者保温层施工的；

3. 整幢楼外檐面层脱落达到整幢楼外檐面积 30% 以上，需要修缮的；

4. 整幢楼或者单元共用部位地面面层、门窗及楼梯扶手等因破损需要整体修缮的；

5. 经具有共有关系的双 2/3 以上业主同意使用维修资金的其他维修工程。

(二) 物业共用设施设备维修、更新、改造工程

1. 物业管理区域内路面破损 30% 以上，需要整体修复的；

2. 整幢楼或者单元上下水管道、落水管等老化、损坏，需要更新、改造的；

3. 智能化系统、公共照明、消防设施等需要整体更新、改造或者更换、维修主要部件，一次性费用超过原造价 20% 的；

4. 电梯需要整体更新或者更换、维修主要部件，一次性费用超过电梯原造价 20% 的；

5. 二次供水及消防水泵等因损坏，需要更新、改造的；

6. 物业管理区域内的围墙、大门、绿化、公共车棚、车位等因损坏，需要整体修缮、更新的；

7. 经具有共有关系的双 2/3 以上业主同意使用维修资金的其他维修、更新、改造工程。

第十九条 发生下列危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要采取应急措施对共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造才能消除的，可以认定为应急维修，具体包括：

- (一) 共用屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- (二) 电梯故障危及人身安全或者存在安全隐患或由电梯维修单位报告或经电梯检验检测机构确认的；
- (三) 消防设施损坏严重或者存在消防安全隐患并由公安机关或者消防机构出具整改通知书的；
- (四) 公共围墙、护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- (五) 楼梯外墙面有脱落危险的；
- (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) 二次供水设施损坏的；
- (八) 其他经主管部门认定危及房屋安全的情形。

第二十条 下列费用，不得从维修资金中列支：

- (一) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；
- (二) 物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由建设单位承担；
- (三) 物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；
- (四) 物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

第五章 使用程序

第二十一条 维修资金的使用，应当遵循程序规范、方便快捷、公开透明、权利与义务相一致的原则。

第二十二条 维修资金的使用，按照下列程序办理：

（一）申请人制定维修、更新和改造方案；

（二）维修、更新和改造方案需经双 2/3 以上受益业主表决通过；

（三）申请人持有关规定资料或通过阜阳市网上办事大厅向区物业行政主管部门提出使用申请；

（四）区物业行政主管部门自受理之日起 3 个工作日内，对签署意见的业主抽查确认，组织外业现场查勘，并拍照留存。经审查资料齐全且符合使用条件的出具使用审查意见，并抄送市维修资金办；资料不齐全或者不符合使用条件的，一次性书面告知补齐手续。

（五）申请人组织施工和竣工验收，签署竣工验收结算报告，做出决算审价和受益业主分摊明细清册，向市维修资金办申请划转维修资金。

（六）市维修资金办应当自收到资金划转申请后 2 个工作日内复核，符合条件的，向专户管理银行发出资金划转通知。

应急维修项目使用维修资金的，按照前款第（一）、（三）、（四）、（五）、（六）项规定的程序办理。

实施物业管理且已经成立业主大会的物业管理区，其申请人为业主委员会；实施物业管理但未成立业主大会的，其申请人为物业服务企业；未实施物业管理的，其申请人为社区居委会。

第二十三条 申请人应当按照维修资金使用范围，根据物业现状，制定维修、更新和改造方案。维修、更新和改造方案包括：

- （一）维修、更新和改造项目的具体内容和组织形式；
- （二）选择施工单位，做出工程预算；
- （三）受益业主交存维修资金余额清单；
- （四）受益业主拟按户分摊费用。

维修、更新和改造方案，应当首先在物业管理区域内公示，其中预算造价在 10 万元（应急维修项目 5 万元）以上的，应当经第三方审价机构预审后公示，公示期不少于 5 日，留存影像证明资料，公示期满业主无异议后实行表决；业主对公示内容有异议的，申请人应当及时修改维修、更新和改造方案，并认真做好沟通解释工作。

第二十四条 申请人应当通过召开会议、按户走访等形式对维修、更新和改造方案进行书面确认。维修、更新和改造方案应当征得双 2/3 以上的受益业主书面签字同意（应急维修项目除外）。不经业主书面委托，不得冒签或代签，业主书面确认的合法真实性由申请人负责。

第二十五条 物业管理区域内涉及全体业主受益，受入住率等条件的限制，为解决双 2/3 以上业主表决难题，可以采取以下

表决方式：

（一）委托表决：业主将一定时期内维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给申请人或者业主代表行使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的维修资金的使用事项，可以采取一次性集合表决通过后，形成维修、更新和改造预案，授权申请人分批使用；一次性集合表决的有效时间最长 3 年，具体由业主大会拟定。

（三）默认表决：业主大会需提前约定将未参与投票的业主视为同意维修资金使用的事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在维修资金使用事项中，持反对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。

前款规定的表决方式，应当召开业主大会，并在管理规约和业主大会议事规则中约定，由申请人具体实施。在实施表决方案前，申请人应当提前公告或函告全体受益业主，明确告知表决时间、表决方式、使用用途、实施方案、监督措施和法律责任等。

第二十六条 申请人应当依法通过比选、公开招投标或者从备选库随机抽取等方式择优选择具有相应资质的施工单位，签订施工合同，合同应当包括承包方式、工程内容、工程范围、施工期限、工程造价、工程质量、结算方式、保修期限和法律责任等内容。

单项维修、更新和改造项目预算金额在 20 万元以上的，需以公开招投标方式确定施工单位，要聘请具有相应资质的监理单位进行全程施工监理，其招标和聘请监理的相关费用，可以计入该维修、更新和改造项目成本。

第二十七条 申请人及时组织施工，施工过程的监督由申请人和相关业主负责，业主、物业使用人及相邻人应当予以配合，因工程施工不可避免造成业主物业自用部位损坏的，应当修复，费用计入维修、更新和改造项目成本。工程竣工后，申请人组织施工单位对工程进行验收，并签署竣工验收结算报告，聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收，维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

单项维修、更新和改造项目预算金额在 3 万元（应急维修项目 5000 元）以上的，申请人应当委托具有相应资质的第三方审价机构进行决算审价。

第二十八条 申请人应当按照决算（审价）金额作出《维修、更新和改造工程费用决算分摊清册》，并在物业管理区域内进行公示，公示期不少于 5 天。

第二十九条 物业维修、更新和改造工程费用按照下列规定列支：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修、更新和改造的，由全体受益业主按照其所有的物业建筑总面积比例承担，并从业主交存的维修资金中列支；

（二）用于整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的，由整幢楼或者单元受益业主按照其所有的物业建筑总面积比例承担，并从业主交存的维修资金中列支；

（三）用于出售出租的车库、车位共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的，由车库、车位所有权人按照各自拥有车库、车位面积的比例共同承担，并从交存的维修资金中列支；

业主个人维修资金账户余额不足支付所分摊维修、更新和改造费用的，差额部分由该业主自筹承担。未交存维修资金的其维修、更新和改造费用由业主自筹承担。

共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及建设单位尚未售出的物业，建设单位应当按照上述规定列支分摊维修、更新和改造费用。

第六章 服务监督

第三十条 申请人应当积极主动为业主做好维修、更新和改造的服务工作，切实履行维修资金的用前表决、实施方案、工程预算、验收结果及费用分摊等事项的公示告知义务。

第三十一条 市维修资金办应当建立施工、监理、审价机构备选库，供申请人随机抽取使用，完善备选库企业诚信评估体系和巡检考核体系，定期根据服务开展情况、服务满意度等进行考核考评，备选库实行动态管理，1-2年适时调整一次备选库，并

向社会公布。

第三十二条 业主委员会、物业服务企业应当每半年向业主公示维修资金收取、使用和管理等情况，接受业主的监督。

业主对交存、使用等情况有异议的，可以向业主委员会、物业服务企业申请复核；对复核结果有异议的，可以向市维修资金办申请重新复核。市维修资金办应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十三条 审计机关应当定期对市房地产行政主管部门、市维修资金办维修资金的管理、使用情况进行审计监督。

第三十四条 维修资金的财务管理和会计核算，应当符合国务院财政行政主管部门的规定。

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。

第三十五条 维修资金专用票据的领取、使用、保存和核销，应当符合省财政、建设行政主管部门的规定，并接受其监督。

第七章 附 则

第三十六条 违反本办法以及国家、省、市有关维修资金管理规定的行为，按照《安徽省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》等有关法规予以处理。

第三十七条 业主大会自行管理维修资金的管理和使用规定，由市房地产行政主管部门会同市财政部门另行制定。

第三十八条 本办法由市房地产管理局负责解释。

第三十九条 本办法自 2018 年 3 月 1 日起施行。所辖各县（市）可参照执行。原《阜阳市物业专项维修资金管理使用实施细则》（阜政办〔2008〕88 号）同时废止。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

阜阳市人民政府办公室

2018 年 1 月 29 日印发
