

酉阳自治县物业专项维修资金管理实施细则

（修订版）

第一章 总则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理，保障物业共有部分、共有设施设备的维修和正常使用，维护物业专项维修资金所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《重庆市物业专项维修资金管理办法》和有关法律法规规定，结合我县实际，制定本实施细则（以下简称“细则”）。

第二条 本行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

第三条 本细则所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部位和共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。

第四条 物业专项维修资金的管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监管、公开透明的原则。

第五条 县住房城乡建设委负责本行政区域内物业专项维修资金的指导、监督管理工作。配备与工作任务相适应的工作人员，由此产生的办公经费、设备经费、人员经费及运行维护费用等从物业专项维修资金增值收益中列支。

县财政、规划、价格等相关行政主管部门以及物业所在地乡镇人民政府、街道办事处按照各自职责分工，共同做好本县物业专项维修资金的相关管理工作。

第二章 交存

第六条 有两户以上业主的下列物业应当建立物业专项维修资金：

- (一) 商品房；
- (二) 城市房屋征收安置房；
- (三) 经济适用房；
- (四) 房改房；
- (五) 应当建立物业专项维修资金的其他物业。

第七条 物业专项维修资金应当由业主交存。本行政区域内，首期物业专项维修资金的交存标准为：

- (一) 有电梯的，按每平方米建筑面积 75 元交存；
- (二) 无电梯的，按每平方米建筑面积 40 元交存。

(三) 本细则实施前的物业首期专项维修资金已实施交存的项目，按原交存标准（购房款 2%—3% 的比例交存，其中无电梯的 2%，有电梯的 3%；开发建设单位自持部分基数参照税务部门税收征收标准测算）执行。

房改房首期物业专项维修资金的交存按国家和重庆市相关规定执行。

第八条 购买预售商品房的，购房者应当在签订商品房网签备案合同时，将首期物业专项维修资金直接存入按本办法规定开立的物业专项维修资金专户。

建设单位应当在办理竣工验收备案前，将未出售房屋的首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

开发建设单位、物业服务企业不得代收首期物业专项维修资金。

第九条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。

第十条 业主大会成立前，业主交存的物业专项维修资金由县住房城乡建委代管。

第十一条 县住房城乡建委应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。开立物业专项维修资金专户应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账。

县住房城乡建委在代管期间应当建立物业专项维修资金管理系统和实时监控平台，并与专户管理银行建立实时对账系统，接受业主和相关部门的监督和查询。

第十二条 县住房城乡建委代管期间收取物业专项维修资金，应当使用财政部门统一票据，实行一户一票。

第十三条 业主大会成立后，决定自行管理由业主交存的物业专项维修资金的，应当在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处指导监督下召开业主大会。业主大会应当就下列事项进行表决：

- （一）不由县住房城乡建委代管物业专项维修资金的决议；
- （二）本物业管理区域内物业专项维修资金管理制度；
- （三）业主大会与本物业管理区域内物业专项维修资金账目

管理单位的协议草案；

（四）确定业主委员会主任为本物业管理区域内物业专项维修资金账目责任人的决议；

（五）其他与物业专项维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经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 以上业主同意。

业主大会召开后，业主委员会应当就业主大会表决的事项及业主大会召开的情况在本物业管理区域内公示 7 日以上。

第十四条 业主决定自行管理的，业主大会应当在物业管理区域所在地的物业专项维修资金专户管理银行开立专户。业主委员会应当持业主大会按照本细则第十三条规定通过的有效决议及公示情况说明向县住房城乡建设委书面申请办理物业专项维修资金划转手续。

符合本细则第十三条规定的，县住房城乡建设委应当自收到业主委员会书面申请之日起 30 日内，与专户管理银行在业主代表和乡镇人民政府、街道办事处的监督下核对账面余额无误后，通知专户管理银行将该物业管理区域业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主大会物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

第十五条 划转物业专项维修资金自管时，业主委员会应当与专户管理银行、物业所在地乡镇人民政府、街道办事处签订授权协议书，同意乡镇人民政府、街道办事处在发生本细则第二十二条规定的危及房屋安全等紧急情况时有权组织代修，维修费用

从相关业主物业专项维修资金分户账中划转。

第十六条 业主自行管理期间，经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 以上的业主同意，业主大会可以申请县住房城乡建委重新代管物业专项维修资金。

第十七条 业主自行管理期间，业主大会或者业主委员会解散的，解散前应当在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下做好物业专项维修资金的清算工作，并将资金账面余额划转县住房城乡建委代管。

第十八条 业主大会成立前，公共收益应当存入物业专项维修资金账户，并设立单独账目。

首次建立物业管理区域公共收益单独账目前，物业所在地乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展一次公共收益使用和收支情况检查，并将检查情况向全体业主公布。检查结果作为公共收益独立账目期初数。

第十九条 业主的物业专项维修资金账面余额低于首期交存额 30% 的，物业专项维修资金管理单位应当告知业主及时续交。

由县住房城乡建委代管的，业主应当按照首期物业专项维修资金的交存标准和方式续交。

由业主自行管理的，续交方案应当在管理规约中予以明确。

房改房首期物业专项维修资金使用完毕或者剩余资金不足维修、更新、改造的，房改房单位应当通知业主及时按照本条第二款或者第三款的规定续交。

第三章 使用

第二十条 物业专项维修资金的具体使用范围和条件依据物业服务合同的约定。物业服务合同未约定或者约定不明的，以县房地产行政主管部门会同县价格行政主管部门制定的指导标准为准。

下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务收费中支出的物业共有部位、共有设施设备的维修养护费用；

（二）依法应当由开发建设单位承担的物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部位、共有设施设备所需的修复费用；

（四）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线设施设备的维修、养护费用。

第二十一条 物业专项维修资金按照下列规定承担：

（一）专有部分的维修、更新、改造费用，由专有部分业主承担；

（二）部分共有部分的维修、更新、改造费用，由部分共有的业主按其建筑面积所占比例分摊；

（三）全体共有部分的维修、更新、改造费用，由全体业主按其建筑面积所占比例分摊；

（四）房屋未全部出售的，开发建设单位应当按照未出售部

分的建筑面积所占比例分摊共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用。

房改房共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用先从房改房首期专项维修资金中列支。不足部分由业主按照本条第一款的规定承担。

第二十二条 正常申报程序

(一) 查询资金余额。当需要使用物业专项维修资金对物业小区保修期满后的共有部位和共有设施设备进行维修、更新和改造的,由业主委员会(未成立业主委员会的由物业服务企业或业主代表)持介绍信和身份证等有效证明到县住房城乡建委查询物业专项维修资金结余情况,领取维修费用分担明细表。

(二) 制订使用方案。使用物业专项维修资金应当制订使用方案,使用方案应包括以下内容:需要维修、更新、改造的具体范围和内容;维修、更新、改造方案及工程计划;费用预算及用款进度计划;其他与物业专项维修资金使用有关的内容。对于电梯维修工程预算在2万元(含2万元)以上、其他维修工程预算在3万元(含3万元)以上的工程项目,应当委托具有工程造价审核资质的造价咨询机构进行审核。若申请机构自愿要求或者县住房城乡建委认为有必要进行审核的,也应当委托审价机构进行审核。具体分为下列几种情况:

1. 已实施物业管理并已成立业主委员会的,由业主委员会制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项,并由业主委员会或授权物业服务企业提出使用申请,同时由社区居委会负

责监督实施；

2.已实施物业管理并未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，应当在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下，由物业服务企业或社区居委会组织业主选出业主代表（不少于5名）共同商议制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项，并由物业服务企业代为提出使用申请；

3.既未实施物业管理也未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，应当在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府的指导监督下，由社区居委会组织业主选出业主代表（不少于5名）共同商议制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项，并代为提出使用申请。

（三）征求业主意见。物业专项维修资金使用方案应在物业管理区域内封闭式公示栏中公示5日以上直至维修结束，并经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积2/3以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数2/3以上的业主同意，方可使用物业专项维修资金。

（四）确定施工单位。维修、更新、改造工程的施工单位由业主委员会、物业服务企业或业主代表协商确定，并在物业管理区域内封闭式公示栏中公示3日。如果有超过专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积1/3以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数1/3以上的业主提出异议的，应当通过

招标方式确定。

（五）提交申报材料。申请机构向县住房城乡建委申请使用物业专项维修资金，应当提交下列材料：

1. 物业专项维修资金使用审批表（一式两份）；
2. 社区居委会出具的是否成立业主委员会的证明；
3. 业主委员会授权委托书；
4. 承诺书；
5. 使用物业专项维修资金的申请；
6. 物业专项维修资金使用方案（含公示图片）；
7. 与施工单位签订的施工合同；
8. 业主表决及公示情况材料；
9. 与共有部分、共有设施设备具有共有关系的业主清册；
10. 物业服务合同（复印件）；
11. 其他相关材料。

（六）划转维修资金。县住房城乡建委在收到申请材料后 7 个工作日内进行审核。审核同意的，应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

（七）组织工程验收。维修、更新、改造工程完工后，在物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、社区居委会的监督下，经相关技术部门组织法定检验机构检测、验收后，将下列材料在物业管理区域内封闭式公示栏中公示 7 以上，并存档：

1. 施工单位编制的工程结算报告；
2. 维修及相关费用清单；

3. 工程竣工验收报告;
4. 维修费用分担明细表;
5. 其他相关材料。

维修、更新、改造费用超出核定预算金额 20%以上或者超出金额 1 万元以上的,超出部分应当按照本实施细则规定的程序重新申报。

第二十三条 紧急使用

物业共有部位和共有设施设备保修期满后,发生下列危及房屋安全等紧急情况,应紧急使用物业专项维修资金,立即对物业共有部位、共有设施设备进行维修、更新、改造:

1.屋顶、墙体渗漏严重,影响设备设施安全及造成相关业主无法正常使用和居住的。但业主使用屋顶或者自行改变房屋外墙及其装饰的除外;

2.因输配电母线、干线老化,供配电设施设备发生故障等,引起停电或者漏电的;

3.因水泵严重损坏、进水管内的水管爆裂造成停水的;

4.雨污管道变形、错位、折断等引起堵塞,外立面排污(排水)管断裂、脱落;

5.楼地板、扶梯踏板断裂,公共阳台、晒台、平台、扶梯等各种扶手栏杆松动、损坏;

6.楼体外墙砖等外立面涂饰层及玻璃幕墙有脱落危险的;

7.电梯发生危及人身安全的故障,主要包括电梯主板、模块,轿门安全装置(光幕、安全触板等),制动器、限速器、变频器、

安全钳故障，曳引轮绳磨损断丝断股，磁钢失磁、报警装置及三方通话失效等；

8.消防设备设施在使用过程中出现自然磨损或者故障，造成系统不能正常运行或者导致产生重大火灾隐患的。

9.安全监控设施出现故障，不能运行；

10.经物业管理联席会议确认的其他物业共有部分和共有设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益和他人合法权益的情形。

第二十四条 紧急使用申报程序

（一）及时报告情况。当发生危及房屋使用安全等紧急情况，有物业服务企业实施物业管理的，由物业服务企业立即将情况书面报告物业所在地乡镇人民政府、街道办事处；无物业服务企业实施物业管理的，由业主委员会或相关业主立即将情况书面报告物业所在地乡镇人民政府、街道办事处。涉及电梯、消防设施、屋顶及外墙的，业主委员会、物业服务企业或者相关业主立即将情况书面报告质量监督部门或建设部门。

（二）确认。物业所在地乡镇人民政府、街道办事处收到报告后，应当进行实地查勘，符合上述规定情形的，立即出具证明；涉及电梯、消防设施、屋顶及外墙的，还应当组织市场监管部门、消防救援机构或建设部门会同物业所在地乡镇人民政府、街道办事处实地查勘现场，并在收到报告24小时内出具证明。

（三）查询资金余额。确需使用物业专项维修资金进行抢修的，业主委员会或物业服务企业应当持有效证明到县住房城乡建设

委查询物业专项维修资金结余情况，领取维修费用分担明细表。

（四）审定预算费用。业主委员会、物业服务企业或者业主代表应当共同审定维修费用预算，县物业专项维修资金行政主管部门及相关职能部门、物业所在地街道办事处、乡镇人民政府等相关部门参与监督。如情况特别危急，此程序可与施工同步进行，开工后再行补报。

（五）申报材料 and 预拨资金。业主委员会、物业服务企业或者相关业主持物业所在地乡镇人民政府、街道办事处出具的书面证明，向县住房城乡建设委书面申请预先拨付物业专项维修资金；县物业专项维修资金行政主管部门收到申报材料后应当于 24 小时内按照预算费用的 30% 划转物业专项维修资金，申请机构应当立即进行抢修，其余工程款按维修进度划转。

业主委员会或物业服务企业未按规定实施抢修的，物业所在地乡镇人民政府、街道办事处应当组织代修，抢修费用从物业专项维修资金账户中列支。应提交的申报材料如下：

1. 物业专项维修资金紧急使用审批表（一式两份）；
2. 紧急情况报告和紧急使用物业专项维修资金的申请；
3. 物业专项维修资金紧急使用方案（含公示图片）；
4. 经审定的维修费用预算；
5. 乡镇人民政府、街道办事处及相关职能部门（机构）出具的紧急情况证明材料；
6. 承诺书；
7. 其他相关材料。

(六)工程验收和划转尾款。抢修工作完工后，在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处监督下，经相关技术部门组织法定检验机构检测验收后，按照实际完成的工程量据实结算。对于电梯维修工程预算在2万元（含2万元）以上、其他维修工程预算在3万元（含3万元）以上的，以及申请机构自愿要求或者县住房城乡建委认为有必要进行审核的项目工程费用，应当按照造价咨询机构出具的工程预（决）算《审核报告》中核定的金额为准。申请机构应当同时补齐相关申报材料，由县住房城乡建委划转工程尾款，并将下列材料在物业管理区域内封闭式公示栏中公示5日以上，并存档：

1. 工程施工（维修）合同；
2. 施工单位编制的工程结算报告；
3. 维修及相关费用清单；
4. 工程竣工验收报告；
5. 维修费用分担明细表；
6. 其他相关材料。

第四章 监督管理

第二十五条 负责代管物业专项维修资金的县住房城乡建委及负责管理物业专项维修资金的业主委员会（以下简称物业专项维修资金管理机构）开立物业专项维修资金账户时，不得向专户管理银行索取任何好处。

专户管理银行应当严格自律，禁止采取不正当的营销手段。

第二十六条 由县住房城乡建委代管期间，物业专项维修资金中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；其余部分按一年期同期银行定期存款利率计息。

物业专项维修资金存款利息实行一年一结，定期计入业主分户账内。

第二十七条 县住房城乡建委代管物业专项维修资金所需工作经费在物业专项维修资金增值收益中列支，并与物业专项维修资金分账核算，物业专项维修资金增值收益，用于物业专项维修资金管理工作和查询信息系统的建立、软件及设施设备购置、软件升级和设施设备更新维护等费用。

第二十八条 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在银行间债券市场或者商业银行柜台购买一级市场新发行的国债，并持有到期。利用业主交存的物业专项维修资金购买国债的，应当经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 以上的业主同意。禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或者投资，并不得将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十九条 下列资金应当转入物业专项维修资金：

- （一）结付给业主的物业专项维修资金存储利息；
- （二）物业专项维修资金的增值净收益；
- （三）物业共有部分、共有设施设备的经营所得，共有设施设备报废后回收的残值，但业主大会另有决定的除外；
- （四）业主委员会或者业主自愿筹集交存的款项；

(五) 用于物业专项维修资金的公共收益;

(六) 其他按规定转入的资金。

第三十条 业主转让物业所有权时,应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具物业专项维修资金管理机构提供的有效证明,该物业分户账中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时过户。

转让人应当协助受让人办理专项维修资金账户过户手续。

第三十一条 物业灭失的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主。

因部分物业灭失或者物业转让后业主不足两户的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主,并办理销户手续。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金余额,应当退还房改房单位。

第三十二条 物业专项维修资金管理机构应当每年至少与专户管理银行核对一次物业专项维修资金账目。

物业专项维修资金管理机构对资金账户变化情况有异议的,可以要求专户管理银行进行复核。

物业专项维修资金管理机构应当建立物业专项维修资金查询制度,接受业主对其分户账中物业专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第三十三条 物业专项维修资金管理机构应当每年定期向业主公布下列情况:

(一) 物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总

额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主分户账户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。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第三十四条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照县财政部门的有关规定执行，并接受县财政部门的监督检查。

第三十五条 物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行县财政部门的有关规定。县财政部门应当加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第三十六条 县审计部门依据有关法律法规规定对物业专项维修资金的管理和使用进行审计监督。

第五章 法律责任

第三十七条 县房地产行政主管部门、房改房专项维修资金管理机构违反本办法规定，有下列情形之一的，由上级行政主管部门责令限期改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；给业主造成损失的，依法赔偿；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按本办法规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

(二) 未按本办法规定拨付物业专项维修资金的；

(三) 利用物业专项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、抵押等担保行为及其他风险较大的理财或投资的；

(四) 违反本办法规定向专户管理银行索取任何好处的；

(五) 挪用、侵占物业专项维修资金的。

第三十八条 业主自行管理的，业主委员会及其成员违反本办法规定有下列情形之一的，由房地产行政主管部门责令限期改正；有违法所得的，没收违法所得；造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

(一) 未按照本办法规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

(二) 违反本办法规定向专户管理银行索取任何好处的；

(三) 利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或投资，或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为的；

(四) 挪用、侵占物业专项维修资金的。

第三十九条 乡镇人民政府、街道办事处或者其他有关行政主管部门及其工作人员违反本办法规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十条 开发建设单位未按本办法第八条规定交存物业专项维修资金或者未按第二十条规定分摊维修、更新、改造费用的，由县房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以5000元以上10000元以下的罚款。

第四十一条 违反本办法规定，挪用、侵占物业专项维修资金的，由业主委员会或者业主代表向有关部门举报或者向人民法院起诉，依法追回挪用、侵占的物业专项维修资金。县房地产行政主管部门应当对挪用、侵占物业专项维修资金的给予警告，没收违法所得，可以并处挪用、侵占金额2倍以下的罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，颁发资质证书的部门还应当吊销其资质证书。

开发建设单位挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，建设行政主管部门应当在房地产开发企业信用档案中对其挪用、侵占情况予以记载。

第四十二条 业主大会和业主委员会有权对违反本办法规定，拒不交存或者续筹物业专项维修资金的业主要求限期交存；逾期仍不交存的，可向人民法院起诉。

第四十三条 违反物业专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》和《重庆市财政票据管理办法》等规定追究责任。

第六章 附则

第四十四条 本实施细则实施前，开发建设单位或者物业服务企业已经收缴的物业专项维修资金及银行存款利息，应当自本实施细则施行之日起三个月内移交县住房城乡建设委。

第四十五条 本实施细则实施前，未交存首期物业专项维修资金的，相关业主应当在本实施细则施行之日起三个月内按照规定的标准交存至县住房和城乡建设委公布的银行专户中。逾期未交的，其房屋共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造所需费用，由相关业主自行负责。

第四十六条 物业专项维修资金首期交存标准确需调整的，由县住房城乡建设委会同相关部门适时调整，报县人民政府批准后向社会公布执行。

第四十七条 本实施细则所称物业共有部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本实施细则所称共有设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。

第四十八条 本实施细则自发布之日起施行。