# 淮北市人民政府关于印发

# 淮北市物业专项维修资金管理办法的通知

淮政〔2023〕45号

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

现将《淮北市物业专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

淮北市人民政府

2023年12月31日

# 淮北市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

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

第二条 本市行政区域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 物业管理区域划分应当充分考虑共用设施设备、建筑物规模、社区建设、方便管理、降低管理成本等因素，按照以下规定进行：

（一）新建住宅小区，包括分期建设或者由两个以上单位开发建设的，应当按照小区整体规划设计范围划分为一个物业管理区域；

（二）地理上自然连接规模较小的住宅小区，经各自的业主大会同意后，可以合并为一个物业管理区域；

（三）规模较大的住宅小区，且配套设施设备能够分割、独立使用的，可以划定或者调整为不同的物业管理区域；

（四）住宅小区内的非住宅物业应当与住宅小区划分为同一个物业管理区域；商贸、办公、医院、学校、工厂、仓储等非住宅物业及单幢商住楼宇具有独立共用设施设备，并能够独立管理的，可以划分为一个物业管理区域。

第四条 维修资金管理遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房和城乡建设局负责监督指导全市维修资金工作。濉溪县住房和城乡建设局是本辖区物业管理行政管理部门，负责本辖区维修资金具体管理工作。

市房产管理服务中心（以下简称“市房管中心”）负责相山区、杜集区、烈山区3个行政区域内维修资金归集、存储、保值增值、资金划转等工作，并负责对濉溪县维修资金的管理进行监督指导。

相山区、杜集区、烈山区物业管理行政管理部门负责本辖区内维修资金使用、结算分摊、续筹和信息查询服务等工作。

市财政、审计、市场监管、消防等相关部门应当按照各自职责，做好维修资金监督等相关工作。

街道办事处、镇人民政府负责指导本辖区内维修资金的使用、续筹、补交、补建等工作，调解处理因维修资金使用产生的矛盾纠纷。

第六条相山区、杜集区、烈山区维修资金使用采取预算制度，即三区物业管理行政管理部门根据本辖区当前年度维修资金使用情况于当年11月末向市房管中心申报次年使用的预算额度，市房管中心审核后确定最终额度，并于次年1月初向三区物业管理行政管理部门一次性拨付核定资金。

维修资金原则上当年不予办理预算追加，在下一年度的预算中统筹安排。确需在当年安排的支出，由三区物业管理行政管理部门提出申请，并提供预算追加报告和追加依据等相关材料，市房管中心审核后予以批付。

第七条 市房管中心应当加强维修资金管理信息化系统建设，保障维修资金核算和业主使用、查询。

第二章 交存续筹

第八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业、住宅小区外与单幢住宅楼结构相连或者不相连的非住宅物业的业主应当按照本办法规定交存维修资金。但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。

第九条首次维修资金，由业主以购房款总额为基数，分别按照下列比例交存：

（一）未配备电梯的，按照1%的比例交存；

（二）配备电梯的，按照2%的比例交存。

建设单位自用、出租的物业按照前款的规定交存维修资金。

市住房和城乡建设行政主管部门应当根据本市住宅建筑安装成本的市场变化情况，适时调整并公布首次维修资金的交存标准。

第十条本市行政区域内公有住房的买受人按照房改价的2%交存首次维修资金，售房单位按照高层住宅售房款的30%、多层住宅售房款的20%，从售房款中一次性提取并交存维修资金。

安置房、集资建房、经济适用房的房屋产权人按照本办法第九条之规定交存维修资金。

业主交存的维修资金属于业主所有。

从公有住房售房款中提取的维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十一条本办法施行前已经办理新建商品房网签备案但未交付使用的房屋，由业主在房屋交付使用前，根据本办法第九条规定的标准，将维修资金一次性交存至市房管中心在银行开设的专户。

本办法施行后，建设单位在办理新建商品房网签备案手续前，由业主根据本办法第九条规定的标准，将维修资金一次性交存至市房管中心在银行开设的专户。

已售公有住房的买受人，在房屋交付使用前，根据本办法第十条规定的标准，将维修资金一次性交存至市房管中心在银行开设的专户。

建设单位自用、出租的物业，在申请办理商品房预售资金监管终止手续前，由建设单位根据本办法第九条规定的标准，将维修资金一次性交存至市房管中心在银行开设的专户。

未按照前款规定交存维修资金的，建设单位或公有住房售房单位不得将房屋交付给买受人。

市不动产登记机构配合市房管中心做好维修资金的交存工作。

第十二条市房管中心收取维修资金，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。

第十三条 已经办理物业权属登记但未交存维修资金的业主，应当按照本办法第九条、第十条规定的标准主动补交。

第十四条 一幢房屋的维修资金余额低于首次交存维修资金30%时，资金余额仅用于该幢房屋的应急维修，该幢房屋的业主应当及时续筹维修资金。维修资金续筹工作由业主委员会具体实施；未成立业主委员会的，由所在街道办事处、镇人民政府组织社区居（村）委会实施。

县区物业管理行政管理部门定期发布维修资金续筹工作函，明确续筹项目名单。业主委员会或者街道办事处、镇人民政府在接函后及时筹备维修资金续筹工作，制定续筹工作实施方案。已成立业主委员会的，应当组织召开业主大会会议，审议《物业专项维修资金续筹工作实施方案》，并作出决定。也可简化程序，直接根据《业主大会议事规则》《小区管理规约》约定执行。未成立业主委员会的，由社区居（村）委会广泛征求意见，制定具体的续筹实施方案，并组织实施。

业主委员会或者社区居（村）委会将《物业专项维修资金续筹工作实施方案》（附小区名称、续筹业主楼房号、面积及金额等）报送至县区物业管理行政管理部门审核，经审核确定后，由业主委员会或者社区居（村）委会督促续筹业主交存至市房管中心在银行开设的专户。

第十五条业主转让物业时，应当向买受人说明维修资金交存和结余情况，并出具有效证明（属地物业管理行政管理部门出具）；该物业分户账中结余的维修资金随物业所有权同时转让过户。

原业主未交存维修资金的，足额交存后，凭安徽省《住宅专项维修资金专用收据（业主使用）》办理存量房交易手续。

业主转让物业时，维修资金余额低于首次交存的维修资金30%，按续筹标准续交后，方可办理存量房交易手续。

市房管中心审核存量房交易房源或办理未委托房地产经纪机构的合同备案时，需核验业主维修资金交存情况，未交存的一律不予办理相关手续。

对不符合存量房交易条件的，各房地产经纪机构不得弄虚造假、协助交易、侵害业主权益，一经查实，住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门将依法予以处理。

业主未按规定交存或者拒绝续筹维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者社区居（村）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（村）委会、相关业主可以向人民法院起诉。

第十六条 物业管理区域内，房屋灭失的，业主应当填写维修资金账户注销支取表，到市房管中心办理维修资金账户注销及余额支取手续。

办理账户注销手续时应提交下列材料：

（一）销户业主分户清册；

（二）销户业主身份证明；

（三）物业灭失证明（拆迁协议、房屋已拆除证明或者因自然原因导致房屋灭失的情况说明）；

（四）房地产权证（不动产权证）注销证明。

第十七条 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的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，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

第十八条 维修资金实行专户管理，专户管理银行应当通过招投标等方式依法选择。

业主交存的维修资金，由市房管中心在维修资金专户中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。

维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

业主交存的维修资金自存入专户之日起计息，当年度交存的按照年初活期利率标准计息；次年度起，按照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。

第十九条业主大会成立后，业主委员会应当到市房管中心查询所在物业管理区域内交存维修资金的业主名单和金额，并在物业管理区域内公示。

第二十条 市房管中心应当在保证维修资金正常使用的前提下，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在专户银行转存定期存款，并执行上浮利率标准。

经物业管理区域内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，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，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。

维修资金购买国债或者定存的增值部分，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照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、投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险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

第二十一条 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. 外墙面、屋面因损坏造成渗水，需要重新进行防水或者保温层施工的；

3. 外檐面层、外墙面层脱落，需要修缮的；

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

5. 经鉴定确定需要维修的其他物业共用部位维修工程。

（二）物业共用设施设备维修、更新和改造工程

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、消防控制系统等需要整体更新、改造或者更换、维修主要部件的；

4. 电梯需要整体更新或者更换、维修主要部件的；

5. 权属属于业主的供电、二次供水及消防设施、设备等因损坏，需要更新、改造的；

6. 物业管理区域内的围墙、大门等因损坏，需要整体修缮、更新的；

7. 经鉴定确定需要维修的其他物业共用设施设备维修工程。

第二十二条下列费用，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物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

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

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十三条 维修资金使用应当具备以下条件：

（一）物业共用部位、共用设施设备保修期届满；

（二）维修资金足额交存，维修项目符合维修资金使用范围；或者维修项目符合维修资金使用范围，且使用范围内三分之二以上的业主已交存，其余部分业主未交存但已就本次维修资金使用分摊标准达成一致，将维修资金应分摊额存入市维修资金专户或者交由业主委员会、物业服务企业、社区居（村）委会统一收缴支付；

（三）维修资金使用方案须经使用范围内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，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。

第二十四条 业主大会决定筹集维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的，应当由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，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

第五章 使用程序

第二十五条 维修资金使用，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。

第二十六条维修资金使用，按照下列程序办理：

（一）申请人向县区物业管理行政管理部门提出使用申请；

（二）县区物业管理行政管理部门于提出申请3 个工作日内会同其他相关部门对现场进行查勘，并拍照留存。经勘验符合使用条件的出具使用审查意见，不符合使用条件的现场告知原因；

（三）经勘查鉴定需要维修的，由申请人按照维修项目的预算金额通过比选、招投标或者从备选库随机抽取的方式确定施工单位；

（四）申请人制定维修、更新和改造方案。维修、更新和改造方案须按照本办法第二十六条规定经使用范围内的业主表决通过。并在物业管理区域内进行公示，公示期为5个工作日。申请人向县区物业管理行政管理部门报送以上材料；

（五）申请人与施工单位签订施工合同并组织施工，可以委托监理单位进行全程施工监理。工程竣工后，申请人应当于3个工作日内组织施工单位、监理单位、业主代表以及相关其他单位对工程进行验收；验收合格后，应当于2个工作日内向县区物业管理行政管理部门提交工程竣工验收合格证明、工程决算书、业主、业主委员会签章验收审核意见及公示材料等相关资料；

（六）县区物业管理行政管理部门从备选库随机抽取具有相应资质的第三方审价机构对工程决算进行审计，申请人应当按照审计的决算金额作出《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，公示期为5个工作日；

（七）公示期满无异议，县区物业管理行政管理部门于2个工作日内向专户管理银行发出资金拨付通知。专户管理银行于1个工作日内将所需维修资金划转至施工单位账户。

实施物业管理且已经成立业主大会的物业管理区域，其申请人为业主委员会或受委托的物业服务企业；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，但物业服务合同另有约定的从其约定；未实施物业管理的，其申请人为社区居（村）委会。相关业主在自愿情况下，可作为申请人提出维修资金使用申请。

已售公有住房维修使用业主交存部分维修资金的，按照本办法第二十六条规定实施。使用从公有住房售房款中提取的维修资金的，由公有住房售房单位或者相关业主向县区物业管理行政管理部门申请列支，经县区物业管理行政管理部门审核备案后实施。

第二十七条 维修资金应急使用，适用于危及人身财产安全和房屋安全，需要立即进行维修、更新和改造的应急维修项目。应急维修项目的使用范围、使用程序等按照《淮北市物业管理工作领导小组办公室关于进一步畅通物业专项维修资金应急使用渠道的通知》（淮物管办〔2023〕7号）规定办理。

应急维修费用优先从物业管理区域内的统筹资金中列支，统筹资金不足的，从相关业主的维修资金分户账中按照专有面积分摊列支，并向业主公示。

第二十八条维修、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清单。

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，公示期为5个工作日，留存影像证明资料，公示期满实行表决；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。

第二十九条 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经使用范围内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，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。

第三十条 物业管理区域内涉及全体业主受益，受入住率等条件限制，为解决业主表决难题，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面积占区域内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。

第三十一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的方式择优选择具有相应资质和安全许可证的施工单位。单项维修、更新和改造项目预算金额在10万元以上的，需以公开招投标方式确定施工单位；预算10万元（含10万元）以下的工程可以由业主委员会、物业服务企业、相关业主通过比选或者从备选库随机抽取的方式确定施工单位，并签订施工合同。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。

申请人可以从备选库随机抽取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。

第三十二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。

第三十三条 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以支付所分摊维修、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、更新和改造涉及已售公有住房的，首先从公有住房售房款中提取的维修资金中列支；不足部分由相关业主按照其各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

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 法律责任

第三十四条 公有住房售房单位违反本办法，将未交存维修资金的物业擅自交付的，由住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门责令限期改正。

建设单位违反本办法，将未交存维修资金的物业擅自交付的，由住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门责令限期改正；逾期不改正的，依据《住宅专项维修资金管理办法》规定予以处罚。

第三十五条 违反本办法规定，任何单位、个人挪用或者违反本办法及相关规定使用维修资金的，由住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门予以追回，并给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款，同时将相关线索向司法机关和纪检监察机关移交。

第三十六条 违反本办法规定，使用、保存、核销维修资金专用票据的，依照有关法律、法规给予处罚。

第三十七条 住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门、市房管中心违反本办法规定，有下列行为之一的，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）减免业主应当交存的维修资金的；

（二）不按照规定收取、管理维修资金的；

（三）挪用维修资金的；

（四）不按照规定对维修资金使用进行监督的；

（五）有其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。

第三十八条 建设单位、施工单位、材料设备供应单位、物业服务企业以及其他相关单位和个人有违反本办法或者其他相关规定行为的，除按照规定处罚外，由住房和城乡建设行政主管部门或者物业管理行政管理部门将违法信息通报相关主管部门，由相关主管部门按照联合惩戒有关规定实施联合惩戒。

第七章 服务监督

第三十九条 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。申请人对申报材料真实性、合法性、有效性负责。申请人隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当依法承担相应法律责任。

第四十条市房管中心应当建立施工、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，并向社会公布。

第四十一条 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，可以向市房管中心申请重新复核。市房管中心应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第四十二条市审计机关依法对市房管中心维修资金管理、使用情况进行审计监督。

第四十三条 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。

市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。

第四十四条 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、住房和城乡建设行政主管部门的规定，并接受其监督。

第八章 附 则

第四十五条 本办法由市住房和城乡建设行政主管部门负责解释。濉溪县参照执行。

第四十六条 本办法自2024年3月1日起施行。