

QYDR-2024-06001

# 屈原管理区管委文件

屈政发〔2024〕3号

## 屈原管理区管理委员会 关于印发《屈原管理区物业专项维修资金 管理办法》的通知

各乡镇、街道，区直及驻区各相关单位：

《屈原管理区物业专项维修资金管理办法》已经区管委研究同意，现予以印发，请认真遵照执行。



# 屈原管理区物业专项维修资金 管 理 办 法

为了加强对我区物业专项维修资金的管理，保障物业共有部份、共用设施设备的维修和正常使用，维护专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《住宅专项维修资金管理办法》（财政部 165 号）及 2016 年《湖南省物业专项维修资金管理暂行办法》（湘建房〔2016〕149 号）的有关规定，根据我区实际情况，特制定本办法。

**第一条** 本区域范围内的物业专项维修资金的交存、使用和监督管理，适用本办法。

**第二条** 本办法所称物业专项维修资金，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、更新和改造的资金。

本办法所称物业共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢物业内业主共有的部位，一般包括：基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、水泵间、电表间、管道井、电梯前庭、锅炉房、发电间、配电间、线路分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内业主共有的附属设施设备，一般包括共用电梯、共用天线、共用照明、消防设施、中央空

调设施、楼宇对讲系统、避雷装置、水箱、水泵、锅炉、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管网设施、给排水系统、景观设施、小区围栏、监控报警系统、车辆进出管理系统、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

**第三条** 区住房和城乡建设局负责指导、协调、监督本行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理等工作。所属住房保障服务中心（以下简称管理机构）具体负责日常管理工作。业主委员会对其维修资金进行监督，公布其使用项目的维修信息。

区财政、审计、纪委监工委等相关部门依据各自职责对物业专项维修资金的管理进行监督。

**第四条** 物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

**第五条** 同一物业管理区域内，两户以上（含）业主的住宅和非住宅（含储物间、车库、车位等），其业主应当交存物业专项维修资金。

**第六条** 业主按照其所拥有物业的合法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标准，由房地产行政主管部门根据我区建筑安装工程每平方米造价的5%至8%分类确定。

**第七条** 售房单位应当在为业主办理房屋产权证书之前，将代收的维修基金移交给所在地物业管理行政主管部门

代管。条件具备的小区，经业主委员会提交业主大会决定向管理部门提出申请，可以将维修基金交给业主委员会或物业管理公司代管。维修基金由物业管理行政主管部门代管的，物业管理行政主管部门不得干涉维修基金的正常使用。

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）业主义管理规约；

（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。

**第八条** 管理机构应当按照相关程序择优选定商业银行作为物业专项维修资金的专户存储银行，并设立物业专项维修资金专户。

**第九条** 物业专项维修资金应当以物业管理区域为单位设总帐，以幢为单位设分幢帐，并按房屋户室号设分户帐。

**第十条** 购房人应当在房屋预告登记前将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。开发建设单位不得代收首期物业专项维修资金。

未办理房屋预告登记的物业，购房人应当在签订购房合

同前将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。

开发建设单位在办理房屋初始登记时一并将其自留和未售部分物业的首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。房屋售出后，购房人向开发建设单位交纳该物业的物业专项维修资金，区管理机构为其变更相应帐户。

**第十一条** 区管理机构应当使用省财政厅统一监制的《湖南省物业专项维修资金专用收据》，该专用收据是业主交存物业专项维修资金的合法凭据。购房人将首期物业专项维修资金交到指定银行专帐，执回执联到管理机构领取专用收据，凭专用收据和购房合同到不动产登记中心办理不动产登记手续。

**第十二条** 开发建设单位出售物业时，应提示购房人物业专项维修资金的交存时间及标准，并在房屋买卖合同中约定。

购房人未按照本办法规定交存首期物业专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购房人。

开发建设单位、购房人未按本办法规定交存首期物业专项维修资金的，不动产登记机构不予办理房屋权属登记手续。

**第十三条** 业主分户帐面物业专项维修资金余额不足首期应交存额 30%的，应当及时续交至首期应交金额。

**第十四条** 本办法实施前，房屋已经出售但未交存物业

专项维修资金的，由相关职能部门会同业主委员会督促业主补交。

**第十五条** 物业专项维修资金的使用应同时满足以下条件：

（一）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；

（二）占受益范围内建筑物总面积和总业主人数均在三分之二以上的业主签名同意。

使用申请人对申请资料的真实性、合法性、有效性负责。申请人隐瞒真实情况或提供虚假材料的，依法承担相应法律责任。

**第十六条** 物业共用部位、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，相关业主另有约定的，从其约定。维修资金个人分户帐资金不足以支付分摊费用时，不足部分由该业主承担。

**第十七条** 物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及尚未售出的物业，开发建设单位应当按照尚未售出物业的建筑面积，分摊维修、更新和改造费用。

**第十八条** 使用管理机构代管的物业专项维修资金，按照以下程序办理：

（一）业主需根据维修、更新和改造项目向管理机构提出使用申请；

（二）管理机构外勘查验，确认维修项目并界定受益范

围；

（三）在物业管理区域内公示维修方案：包括拟维修更新和改造的项目、维修单位选择方式、费用预算、列支范围等，公示期不少于5个工作日；

（四）经受益范围内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后确定维修方案；

（五）维修费用在5万元以上的，须经具备相应资质的工程造价咨询机构审核，审核费用列入维修、更新和改造成本；

（六）工程完工验收合格后，维修方案的组织实施人应当对维修、更新和改造项目的决算、业主意见表、分摊明细等进行公示，公示期不少于5个工作日；

（七）管理机构根据维修合同和工程进度付款。管理机构对公示情况进行审核后，按维修合同约定留存质保金，将维修费用余额划转至维修单位，并从相应业主个人物业专项维修资金帐户中扣除。

**第十九条** 使用管理机构代管的物业专项维修资金，应向管理机构提交下列资料：

（一）申请人的身份证明或其授权委托书；

（二）使用物业专项维修资金的申请报告；

（三）受益业主签名表；

（四）维修工程预（决）算书、超过5万元的维修项目的审价报告、维修合同、维修单位营业执照及资质证书、项

目负责人的职业资格证书；

（五）公示维修方案、维修决算、分摊明细等相关资料；

（六）工程维修验收合格证明及维修发票；

（七）其他相关资料。

**第二十条** 发生危及房屋使用安全等紧急情况需使用管理机构代管的物业专项维修资金，业主委员会、相关业主应立即组织维修并报请管理机构现场查勘，工程完工后申请人持第十九条（一）（二）（四）（五）（六）（七）项的有关材料报管理机构备案，维修费用从受益业主的物业专项维修资金账户中列支。

**第二十一条** 本办法第二十条所称紧急情况包括：

（一）屋面、外墙防水局部损坏、渗漏，严重影响使用的；

（二）楼体单侧外墙饰面脱落、围护栏断裂、管道脱落等危及人身安全的；

（三）发生供水管道严重漏水、水泵泵体漏水、水泵电机烧毁等情况，导致供水中断的；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；

（四）电梯发生冲顶、蹲底或意外灾害危及人身安全的；定期检验时被责令停梯整改的；

（五）消防系统、电力系统出现功能障碍或部分设备损坏严重等重大安全隐患，经具有相关资质的单位检测、鉴定应当整改的；



(六)其他严重影响房屋使用和危及人身财产安全的紧急情况。

**第二十二条** 管理机构可以通过公开招标方式择优选定一批具有相应资质的维修单位和工程造价咨询机构，建立备选名录。备选名录由管理机构定期公布并结合申请人和业主的意见对备选单位开展动态考评，建立准入和退出机制，实行优胜劣汰。

**第二十三条** 房屋所有权转让时，该房屋分户帐中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时过户。受让人应当持本人身份证明及相关材料到管理机构办理分户帐变更手续，需要续交的，应当续交。

**第二十四条** 管理机构应当每年向社会公布代管物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存金额等信息。业主大会自行管理物业专项维修资金的，由业主委员会负责公布。业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

**第二十五条** 物业专项维修资金专户管理银行应当建立便捷的物业专项维修资金查询平台，确保业主知情权。

**第二十六条** 开发建设单位违反本办法第十二条规定将房屋交付买受人的，由区级以上房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处3万元以下罚款。

**第二十七条** 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由房地产行政主管部门追回挪用的物业专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额2倍以下的罚款；涉嫌犯

罪的，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。

房地产行政主管部门挪用物业专项维修资金的，由上一级房地产行政主管部门追回挪用的物业专项维修资金，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；造成损失的，依法赔偿；涉嫌犯罪的，依法追究其刑事责任。

**第二十八条** 开发建设单位未按本办法规定分摊维修、更新和改造费用的，由区级以上房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以1万元以下的罚款。

**第二十九条** 本办法自发布之日起施行，2029年11月1日废止。