

淄博市人民政府办公室

关于印发淄博市物业专项维修资金管理办法的通知

淄政办字〔2019〕1号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市物业专项维修资金管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人民政府办公室

2019年1月2日

(此件公开发布)

淄博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（以下简称维修资金）管理，建立房屋共用部位、共用设施设备的正常使用和维修保障机制，维护物业所有权人的合法

权益，根据《物权法》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《山东省住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内商品房屋（含经济适用房、限价房等保障性住房）、已售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称维修资金，是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋内业主或者结构相连的不同楼幢业主共有的部位，一般包括：房屋的基础、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，由房屋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、避雷设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、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。

第四条 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市物业主管部门负责全市维修资金的指导和监督工作。

区县物业主管部门负责本行政区域内维修资金的交存、使用和管理工作的。

住房城乡建设、民政、财政、审计、质监、公安消防等部门按照各自职责，做好维修资金管理的相关工作。

街道办事处(镇人民政府)、社区居民委员会按照社区“四位一体”工作体制的要求，承担辖区内维修资金管理的相关工作。

第六条 已售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由财政部门或者其他管理部门划转到当地物业主管部门进行统一管理。

第七条 业主大会成立前，维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后，根据业主大会决议，选择代行管理或者自行管理。

业主大会选择自行管理维修资金的，应当接受物业主管部门的管理和监督，在物业主管部门招标选定的银行设立维修资金专户。

第八条 物业主管部门应当建立公开电话、网站，使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端 APP 等信息化媒介，接受社会投诉监督，提高维修资金管理效率。

第二章 交存

第九条 住宅和非住宅房屋的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金，但一个业主所有且与其他房屋不具有共用部位、共用设施的除外。

第十条 住宅和非住宅房屋的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住宅建筑安装工程每平方米

造价的 5%-8%。市物业主管部门应当根据我市住宅建筑安装工程造价变化等实际情况，在本办法规定的范围内合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。

出售公有住房的，售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取维修资金；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我市房改成本价的 2%。

第十一条 业主应当在办理房屋交付手续前，一次性足额交存首期维修资金。未按照本办法规定交存首期维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。

截至竣工交付尚未售出的房屋，由建设单位交存首期维修资金；房屋售出后，购房人应当向建设单位交纳该房屋维修资金。实行商品房预售资金监管的，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。

第十二条 物业主管部门应当在商业银行开立维修资金专户。资金专户下设商品房屋账户、已售公有住房账户和公共账户。

（一）商品房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设总账，按房屋户门号设分户账。

(二) 已售公有住房账户主要用于储存已出售公有住房划转的维修资金，按照售房单位设总账，按幢设分账，未整幢出售的以及业主交存的维修资金按房屋户门号设分户账。

(三) 公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，按照物业管理区域设总账。

第十三条 建设单位应在房屋交付前，通过淄博市维修资金管理平台，完成维修资金开户建档及信息录入工作，并向物业主管部门提供房屋测绘报告等资料。

第十四条 业主可以直接向物业主管部门设立的维修资金专户交纳维修资金，也可以委托建设单位代收。建设单位代收业主首期维修资金的，应当自收到维修资金之日起 30 日内存入物业主管部门设立的维修资金专户。

第十五条 物业管理区域内的公共收益主要包括以下部分：

(一) 利用物业管理区域内的共用部位、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益。

(二) 物业管理区域内共用设施设备报废后的回收残值。

(三) 保修期满后，建设单位因注销，或者因违法被责令终止业务活动，或者反复维修仍未能解决相关物业共用部位、共用设施设备质量缺陷等原因无法退还的物业质量保修金。

第十六条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其它合法支出后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十七条 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。续交方案和续交标准由业主大会决定，在社区居委会的指导下由业主委员会组织续交，未成立业主委员会的，由社区居委会组织续交，并向相关业主发出续交通知。业主应当自收到续交通知之日起 30 日内，将续交的维修资金存入物业主管部门设立的维修资金专户。

第十八条 本办法实施前，商品房屋已出售但未交存维修资金的，应当按规定进行补交。出售公有住房售房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按规定补交。

第三章 使用

第十九条 维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 维修资金的使用分为一般使用、计划使用和应急使用。

一般使用适用于涉及全体或者部分业主的，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。

计划使用适用于在较长时间内需要对物业共用部位、共用设施设备按计划进行的维修、更新和改造。

应急使用适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十一条 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，视为表决通过；也可以采用异议表决，即持不同意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。

第二十二条 涉及全体业主的维修项目和业主大会决定的其他维修项目，从公共账户列支，公共账户资金不足的，由全体业主或者有利害关系的业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及部分业主的维修项目，从房屋账户列支，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

已售公有住房账户有维修资金余额的，优先分摊使用，余额使用完毕后，业主通过续交、补交等方式建立商品房屋账户。物业主管部门应逐步取消已售公有住房账户。

出现应急使用情况，需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的，经业主委员会同意，可以先从公共账户中调剂垫付。

第二十三条 申请使用维修资金，一般按以下流程办理：

(一)申请人提出使用方案。使用方案应当包括申请使用维修资金的原因，维修、更新和改造内容，预算费用，列支范围，维修队伍确定及组织方式等。

物业服务企业、物业管理委员会、业主委员会、社区居民委员会或者相关业主均可作为申请人。物业管理区域内有物业服务企业的，原则上物业服务企业作为申请人。

(二) 申请人对使用方案进行公示并组织业主表决。

(三) 申请人按使用方案组织实施维修、更新、改造工程。

(四) 申请人向物业主管部门申请列支维修资金，并提交下列材料：维修资金使用申请表、使用方案及公示证明、相关业主表决结果、工程决算报告、验收报告及应当提交的其他材料。

(五) 备案拨付。物业主管部门自受理之日起 3 个工作日内完成资料审核，审核同意后出具《关于拨付维修资金的公示》。申请人在物业管理区域显著位置向维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于 5 天，公示期满拨付维修资金。

第二十四条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

(一) 物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

(二) 电梯故障需要立即维修的；

(三) 消防设施故障需要立即维修的；

(四) 建筑外立面装饰和公共构件严重松动、脱落；

(五) 玻璃幕墙炸裂；

(六) 排水管道爆裂;

(七) 地下车库雨水倒灌;

(八) 其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十五条 采取应急维修程序，事前不用表决，事后进行公示。出现需应急维修情形时，物业服务企业应将有关情况报告业主委员会，未成立业主委员会的报告社区居委会，经共同现场查验确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修责任的，由相关业主将有关情况报告业主委员会或者社区居委会共同现场查验确认后立即组织维修。

第二十六条 应急维修竣工验收后，维修组织单位或者个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于 5 天的公示。公示期满后持公示材料向物业主管部门备案、申请列支维修资金。

(一) 维修、更新、改造方案;

(二) 工程决算报告;

(三) 工程验收合格证明;

(四) 涉及户数和清册、分摊方案;

(五) 物业主管部门认为按照规定应该提交的其他材料。

第二十七条 应急维修涉及消防设施点位故障维修的，应当在维修结束后委托有资质的消防技术服务机构进行功能检测并出具报告；涉及消防设施系统性维修的，应向公安消防主管部门申报变更手续，按照规定组织维修。应急维修涉及电梯重大修理、改造的，应由有资质的检验机构进行监督检验。

第二十八条 因维修和更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修和更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同，在维修和更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

物业主管部门应当引导规范房屋维修市场，可以定期公布推荐一批信誉好、能力强的维修企业；可以通过招标等方式，建立维修资金使用的第三方专业机构库，选择一批具有相应资质和良好信誉的工程质量鉴定、工程造价咨询等第三方专业机构，为维修资金使用提供相应服务。

第二十九条 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房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、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）规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定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) 根据物业服务合同约定, 应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第三十条 下列资金应当转入维修资金滚存使用:

(一) 维修资金的存储利息;

(二) 经批准利用维修资金购买国债的增值收益;

(三) 利用房屋共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益, 但业主大会另有决定的除外;

(四) 房屋共用设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第三十一条 物业主管部门应当通过公开招标的方式选定 3 至 5 家商业银行, 作为专户管理银行, 把资金保值增值、管理高效等指标列入招标依据, 与专户管理银行签订专户管理协议。

第三十二条 经业主大会决议和社区居委会审核同意, 业主自行管理维修资金的, 业主委员会应当具备相应条件并向物业主管部门提交以下材料:

(一) 维修资金自行管理申请表;

(二) 业主大会同意自行管理维修资金的表决结果;

(三) 维修资金管理方案;

(四) 业主管理规约;

(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) 业主委员会执行委员在所在地社区居委会任职的证明材料;

(七) 物业主管部门认为必要的其他材料。

第三十三条 维修资金账户应当通过转账结算, 不得支取现金。用于支付维修及更新、改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

第三十四条 物业主管部门及业主自行管理维修资金的业主委员会, 应当每月与专户管理银行核对维修资金账目, 并每年向业主、公有住房售房单位公布下列情况:

(一) 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、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

(四) 其他有关维修资金使用和管理的情况。

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。

第三十五条 维修资金应当建立公示和查询制度，接受业主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。

第三十六条 物业主管部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保维修资金的安全和保值增值。但不得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抵押、质押等担保行为。

第三十七条 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。

第三十八条 维修资金的财务管理、账户管理和会计核算，应当严格执行国家和省市有关财务管理规定。收取维修资金，应当出具省级财政部门统一监制的财政票据。

维修资金的收取、使用和管理，应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十九条 市物业主管部门应当加强对区县物业主管部门资金归集、使用、增值等工作的监督管理。区县物业主管部门应当定期组织对辖区物业项目维修资金的使用情况进行核查。

第五章 附则

第四十条 国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅参照本办法规定建立维修资金制度。

第四十一条 未成立业主委员会的物业管理区域，可以由社区居委会代行本办法规定的业主委员会的职责。

第四十二条 本办法由市物业主管部门负责解释。

第四十三条 本办法自 2019 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 1 月 31 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。各民主党派市委，市工商联。