

ZZCR-2022-13005

株洲市住房和城乡建设局 文件 株洲市 财 政 局

株建联字〔2022〕12号

关于印发《株洲市物业专项维修资金管理 办法》的通知

各县市区物业行政主管部门、各相关单位：

现将《株洲市物业专项维修资金管理办法》印发给你们，请认真执行。

株洲市住房和城乡建设局



株洲市财政局

2022年5月31日



第一章 总则

第一条 为了规范物业专项维修资金管理，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，保障物业共有部分的正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等法律、法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城区范围内（天元区、石峰区、荷塘区、芦淞区）由市房屋维修资金管理中心（以下简称“市管理中心”）负责管理的物业专项维修资金之交存、使用、监督和管理适用本办法。售后公有住房物业专项维修资金的交存、使用、监督和管理，按照有关政策执行。其他县市区可参照本办法执行。

本办法所称物业专项维修资金，是指住宅全体业主交存的，专项用于住宅物业（含住宅小区的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业）共有部分保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条 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。

第四条 市物业管理行政主管部门组织实施本办法，负责全市物业专项维修资金管理的指导和监督。

各区人民政府负有属地管理责任，区物业管理行政主管部门、街道办事处和乡镇人民政府按照规定的职责分工负责物业专项维修资金的指导、监督和管理工作的。

市财政、审计、纪检监察等相关部门按照各自职责负责物业专项维修资金的监督管理。

市管理中心具体负责本市城区范围内物业专项维修资金的日常管理等事务性工作。

第二章 交存

第五条 业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金，但物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共有部分的除外。

第六条 市物业管理行政主管部门应当根据本市住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%确定、公布首期物业专项维修资金的交存标准。

市物业管理行政主管部门对首期物业专项维修资金的交存标准依法进行适度调整的，按照调整后的标准执行。

第七条 购房业主应当在办理商品房网签时按照市物业管理行政主管部门核定的标准，将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。

房屋竣工后尚未售出和开发建设单位自留的物业，由开发建设单位在竣工验收备案前按照市物业管理行政主管部门核定的标准将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。在房屋售出后，购房业主应当向开发建设单位缴纳该房屋的首期物业专项维修资金，市管理中心应当将该房屋的首期物业专项维修

资金所有权人变更为购房业主。

第八条 市管理中心应当向交存人开具由省财政部门统一监制的专用票据。

第九条 物业专项维修资金余额不足首期应当交存金额30%的，市管理中心应当及时通知业主续交物业专项维修资金，并向业主委员会、物业服务企业或者其他管理人发出预警提示；已经成立业主大会的，业主应当按照业主大会决定的续交方案及时续交，交存标准可以参照市物业管理行政主管部门公布的现行首期物业专项维修资金交存标准；尚未成立业主大会的，业主应当按照市物业管理行政主管部门公布的现行首期物业专项维修资金交存标准续交。

本办法实施前首期物业专项维修资金未交纳、未足额交纳或者物业专项维修资金余额不足首期应当交存金额30%的业主，市管理中心应当及时通知业主补交、续交物业专项维修资金。补交、续交方式、交存标准按前款规定执行。

业主未按照本办法规定将物业专项维修资金及时足额交存至物业专项维修资金专户的，市管理中心要依法催交；业主委员会、利害关系业主有权催告并督促其交纳，经催告后仍不交纳的，业主委员会、利害关系人可以按照相关法律法规的规定向法院提起诉讼。

第十条 市物业管理行政主管部门应当会同市银保监分局以及市财政、纪检监察等相关部门，按照公开、公平、公正的原

则，综合存款利率、服务质量、服务效能、资产规模和增值服务等因素，以公开方式依法择优确定一定数量的物业专项维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。

专户管理银行负责办理物业专项维修资金账户设立、交存、结息、划转、结算、核算、对账、查询等基本业务事项，并提供协议约定的增值服务。

市管理中心应当与专户管理银行签订专户管理协议，就前款规定的基本业务事项及增值服务中所涉及的第三方服务内容进行约定。

第十一条 物业专项维修资金应当以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按房屋户门号设分户账，未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域或者幢设立的账户名下。

第十二条 本办法所称增值收益，是指市管理中心统一管理全市物业专项维修资金所产生收益中的利差余额等合法孳息以及第三方提供的增值服务。市管理中心依法将物业专项维修资金增值收益中的资金存入物业专项维修资金增值收益统筹账户（以下简称统筹账户），统筹账户参照本办法第十一条的规定设立总账户和分幢账户。

第十三条 利用物业共有部分从事经营活动取得的相关收益以及共有部分报废后回收的残值，可以按照业主的共同决定补充该物业统筹账户的资金。

第十四条 房屋所有权转让时，原业主应当向受让人说明物业专项维修资金的交存和结余情况并出示市管理中心开具的有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时转移登记。

第十五条 市管理中心应当定期向业主公布物业专项维修资金存储利息。物业专项维修资金的存储每年计息一次，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，其余部分按照一年期同期银行定期存款利率计息，存储利息自动转入物业专项维修资金专户滚存使用。

第十六条 市管理中心应当建立物业专项维修资金信息服务系统平台，为业主提供物业专项维修资金余额查询、公示、公告、电子表决等服务。

第三章 使用

第十七条 物业专项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。

第十八条 物业专项维修资金除根据本办法第二条使用外，涉及物业共有部分维修和更新、改造过程中所发生的设计、施工、监理、咨询、鉴定、公证等费用可以从物业专项维修资金中列支。

经业主共同决定，可以使用物业专项维修资金专户资金购买物业共有部分的专项维修保险。

第十九条 共有部分的维修和更新、改造费用由业主共同决

定费用分摊方式，业主未达成共同决定的按照下列原则分摊费用：

（一）属于物业管理区域内全体业主共有的物业共有部分，由全体业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的物业共有部分，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的物业共有部分，由单元内的全体业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例共同承担；

（四）上述（一）至（三）款情况外的物业共有部分的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业的建筑面积的比例共同分摊。

物业专项维修资金分户账金额不足支付所分摊费用的，差额部分由该房屋业主承担。

物业共有部分维修和更新、改造，涉及开发建设单位尚未售出的物业，开发建设单位应当按照本条第一款规定分摊维修和更新、改造费用。

第二十条 向市管理中心申请使用物业专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）提出申请，制定资金使用方案

申请人对确需维修和更新、改造的项目，向市管理中心提出申请并制定资金使用方案，资金使用方案应当包括项目基本情况、维修程度、工期、选定的维修单位、费用预算、分摊范围和明细等内容。

（二）维修单位的选定

维修和更新、改造项目的费用预算低于5万元的，申请人可以采取协商或者公开竞争方式择优选择维修单位。

维修和更新、改造项目费用预算在5万元以上的，申请人应当采取公开竞争方式择优选择具有相应资质的维修单位。

采取公开竞争方式的，相关费用可以计入维修和更新、改造成本。

（三）资金使用方案业主表决程序

1. 申请人应当将资金使用方案在物业管理区域向分摊范围内的业主公示7日以上，充分征求业主意见，并由市管理中心在物业管理行政主管部门官方网站公示。

2. 资金使用方案在公示期间无异议或者异议不成立的，可以采用书面表决、电子表决等方式由业主共同决定。资金使用方案表决结果应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示7日以上并留存影像。

3. 申请人可以聘请公证机构对表决程序进行监督，公证费用可以计入维修和更新、改造成本。

（四）登记备案

申请人应当提交预算报告、资金使用方案、维修单位选定情况、表决结果、公示照片到市管理中心申请办理备案登记。市管理中心应当委派2名以上工作人员对申请项目进行现场查勘，核实项目内容、分摊范围、项目质保期情况，并在5个工作日内完成备案登记。

（五）组织施工

1.取得备案登记后，申请人通知维修单位按照合同约定进行施工。申请人负责施工过程中的监督管理工作，并留存好项目前、中、后期三个阶段的现场影像。

2.申请人可以根据相关规定，委托工程监理单位对项目工程实施监理，监理费用可以计入维修和更新、改造成本。

（六）组织验收

申请人组织维修单位以及分摊范围内自愿参与验收的业主对工程质量进行验收并形成竣工验收表，聘请工程监理的，监理单位应当一同参与验收。

市管理中心应当安排工作人员见证验收的全过程。

对费用预算在5万元以上的项目，申请人应当委托专业机构进行决算审核，并形成项目决算报告，决算费用不得超过费用预算。审核费用可以计入维修和更新、改造成本。

竣工验收报告与项目决算报告应当在物业管理区域向分摊范围内业主公示7日并留存影像资料。

（七）拨付资金

项目验收合格后，公示期满无异议或者异议不成立的情况下，申请人持正式税务发票、项目决算报告、施工合同、竣工验收表及公示影像资料等验收资料到市管理中心办理资金拨付手续。

市管理中心应当将验收资料在市物业管理行政主管部门官方网站公示7日，公示无异议，向专户管理银行发出划转维修资

金的通知。

第二十一条 统筹账户资金主要用于下列费用的支出：

（一）物业共有部分的应急维修费用；

（二）购买屋面、外墙、电梯、消防等物业共有部分的专项维修保险费用。

第二十二条 物业共有部分出现下列紧急情况需要立即组织应急维修的，采用事前不用表决、事后再行公示的原则，优先使用统筹账户资金进行维修。

（一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；

（二）属于业主共有的消防、电力、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备严重损坏等重大安全隐患或者紧急情况；

（三）电梯无法正常运行或者存在较大安全隐患；

（四）建筑外立面装饰和公共构件严重脱落松动，玻璃幕墙炸裂；

（五）其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情形。

第二十三条 物业共有部分出现本办法第二十二条所列应急维修情形的，按照以下程序向市管理中心申请使用物业专项维修资金：

（一）申请人应当向市管理中心提出应急使用维修资金申请并提供物业损坏现状的影像资料。市管理中心应当会同区物业管理行政主管部门立即组织现场勘察并根据本办法第十九条规定

的分摊原则指导、确定分摊范围。应急维修情形需要市场监督、消防、电力、工信、住房城乡建设等部门进行认定的，应当协调相关部门尽快出具认定意见，能够现场认定的，应当现场出具认定意见。

（二）确需立即维修的，申请人或者受委托的物业服务人应当立即组织实施抢修，并将确定的分摊范围及相关部门出具的认定意见在物业管理区域内向分摊范围内业主公示 5 日并留存影像资料。

出现应急维修情形但申请人未向市管理中心提出申请的，街道办事处、乡镇人民政府应当组织代修，应急维修费用从统筹账户中列支。

（三）工程竣工后，参照本办法第二十条第（六）（七）款规定组织验收，拨付资金。

（四）维修费用优先从统筹账户中拨付，超出统筹账户资金的维修费用从分摊范围内业主的物业专项维修资金分户账中列支。

第二十四条 使用统筹账户资金购买屋面、外墙、消防及运行时长不满五年的电梯等物业共有部分的专项维修保险，须由申请人向市管理中心提出申请，并经分摊范围内业主共同决定后方可购买。

为保证人身安全和公共安全的需要，对于运行时长五年以上的电梯，由申请人向市管理中心提出申请即可购买。

电梯运行时长从电梯安装验收合格正式投入使用之日起算。

为单幢房屋内业主共有部分购买保险的，从该幢的统筹账户中拨付保险费用。为物业管理区域内业主共有的物业共有部分购买保险的，参照本办法第十九条规定的分摊原则拨付保险费用。

购买专项维修保险的具体实施细则由市物业管理行政主管部门会同市财政等部门按照有关规定另行制定。

第二十五条 使用物业专项维修资金所涉及的设计、招标、施工、监理、咨询、鉴定、公证、保险等服务，采购应当符合现行法律法规及规章的有关规定。

第二十六条 下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发建设单位或者维修单位承担的物业共有部分维修和更新、改造费用；

（二）依照相关规定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有部分所需的修复费用；

（四）根据国家有关规定或者物业服务合同约定，应当由物业服务企业或者其他管理人承担的房屋共有部分的维修、养护费用。

（五）其他不得列支的情形。

第四章 监督

第二十七条 市管理中心应当每月与专户管理银行核对物

业专项维修资金账目，并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）业主分户账中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（三）列支的项目、费用和分摊情况；

（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。

第二十八条 业主可以向市管理中心查询其分户账中物业专项维修资金交存和使用情况以及账户余额。

第二十九条 市物业管理行政主管部门应当会同市财政、市银保监分局等部门对专户管理银行在管理物业专项维修资金的安全、增值收益、服务质量等方面定期进行考核，并根据考核结果对专户管理银行进行动态调整。

第三十条 申请人应当保证申请备案材料的真实性、合法性、有效性，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。市管理中心负责对申请备案材料形式要件是否齐备及使用程序进行监督管理。

第三十一条 市物业管理行政主管部门应当建立巡查制度，对物业专项维修资金的使用情况进行检查，发现不符合有关规定的，应当及时指出，并限期改正。

市管理中心在日常管理工作中发现物业专项维修资金的使用不符合有关规定的，应当及时指出，并向物业管理行政主管部门

门报告。

第三十二条 物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。

市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。

第三十三条 物业专项维修资金的管理和使用,应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十四条 相关业主对专项维修资金的使用有异议的,可以向申请人提出书面复核申请,申请人应当在收到复核申请之日起7个工作日内予以复核并向异议人书面回复。

第三十五条 违反相关法律法规及本办法规定的,依法追究法律责任。

第五章 附则

第三十六条 本办法所称共有部分,是指业主共有的共用部位和共用设施设备,一般包括:房屋主体承重结构部位(含基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房、房屋外墙面、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。

第三十七条 本办法所称利差余额,是指市管理中心统一管

理全市物业专项维修资金所产生的孳息与按照本办法第十五条规定计息滚存的物业专项维修资金存款利息之间的差额部分。

第三十八条 本办法所称业主共同决定，是指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过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第三十九条 本办法所称物业专项维修资金使用的申请人为业主委员会。但有下列情形之一的，相关业主、社区居（村）民委员会可以是申请人：

（一）未成立业主委员会的；

（二）业主委员会未履行或不能正常履行职责的；

申请人可以委托物业服务企业办理申请使用物业专项维修资金等相关事项。

第四十条 本办法所称市物业管理行政主管部门官方网站，是指株洲市住房和城乡建设局网站。

第四十一条 本办法由市物业管理行政主管部门、市财政主管部门负责解释。

第四十二条 本办法所称的“以上”包括本数。“低于”不包括本数。

第四十三条 本办法实施期间，如与国家、省级物业管理行政主管部门新出台法律法规相关规定不一致的，按新规定执行。

第四十四条 本办法自公布之日起30日后施行。

株洲市住房和城乡建设局办公室

2022年5月31日印发
