金华市物业专项维修资金管理实施细则

**第一章 总 则**

**一、**为加强我市物业专项维修资金的管理，保障物业共有部位、共有设施设备正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《浙江省物业专项维修资金管理办法》《金华市物业管理条例》等有关法律法规规章之规定，结合本市实际，制订本实施细则。

**二、**本市行政区域内的物业，其专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本实施细则。

本实施细则所称的物业专项维修资金是指由业主交存的用于建筑物内共有部分（以下简称共有部分）、建筑区划内共有设施设备（以下简称共有设施设备）保修期满后的维修、更新和改造的专项资金。

**三、**　住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照本实施细则的规定交存专项维修资金。

**四、** 物业专项维修资金实行统一归集、专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监管的原则。

专项维修资金实行业主自主管理与政府代为管理的方式，鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主自主管理。物业主管部门应加强指导，督促业主成立业主大会，实行业主自主管理。

实行业主自主管理的，应当召开业主大会，经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后，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。

业主大会会议投票方式可采用书面投票和电子投票。本实施细则所称的电子投票，是指召集人组织业主通过市住房和城乡建设主管部门建立的市物业管理信息平台中的市物业管理投票系统（以下简称投票系统）进行业主大会会议投票。

未成立业主大会或者业主大会决定委托政府代为管理以及未明确业主自主管理的，其专项维修资金由政府设立的专项维修资金管理机构代为统一管理。

**五、**市住房和城乡建设主管部门负责组织实施本实施细则及国家相关管理办法，监管本市物业专项维修资金。各区（县、市）住房和城乡建设主管部门负责本辖区物业专项维修资金的监管工作。

市财政、审计、发展改革等相关部门依据各自职责对全市物业专项维修资金的管理进行监督。

市物业专项维修资金管理机构（以下简称市管理机构）负责全市物业专项维修资金统筹管理工作。通过招投标等竞争性方式确定物业专项维修资金商业银行，开立物业专项维修资金专户，建立物业专项维修资金管理系统，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统筹管理。

区（县、市）物业专项维修资金管理机构〔以下简称区（县、市）管理机构〕负责辖区内物业专项维修资金的具体监督管理工作，接受市管理机构的业务指导。

乡（镇）人民政府、街道办事处负责对本辖区物业专项维修资金的使用进行监督管理，并协助区（县、市）管理机构开展物业专项维修资金收取的相关工作。

**第二章　专项维修资金的交存**

**六、**　新建物业首期专项维修资金，由业主按照所拥有物业的建筑面积交存。未设电梯的房屋，业主按照房屋建筑安装工程每平方米建筑面积造价的百分之五交存；设有电梯的房屋，业主按照房屋建筑安装工程每平方米建筑面积造价的百分之八交存。

各类房屋上一年度的建筑安装工程造价由市和区（县、市）造价主管部门会同同级住房和城乡建设主管部门于每年3月底前公布。

**七、**　出售公有住房，由业主和售房单位依据国家有关房改政策规定的比例交存专项维修资金、专户专储、专款专用。

房屋征收实行产权调换的，房屋征收部门应当与被征收人在补偿协议中以专门条款约定有关首期物业专项维修资金交存事项。

**八、**　专项维修资金可以由业主自行交存、建设单位或者物业服务人代收代交。

新建物业首次交存专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在办理房屋产权初始登记之前，按照物业总建筑面积（总建筑面积是指在建设用地范围内单幢或多幢建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和，具体按国家建筑面积计算规则计算）和本实施细则第六条的规定，一次性交存专项维修资金，待物业交付时向业主收取。建设单位在办理房屋产权初始登记时，须提供专项维修资金交纳证明。建设单位应当向购房人说明，并将该内容约定为购房合同条款。对房价中已包含专项维修资金的，建设单位不得再向购房人另行收取。未售出物业的专项维修资金由建设单位交存。

建设单位应向区（县、市）管理机构提供以下资料：

（一）物业基本信息表；

（二）专项维修资金交存情况表；

（三）分户测绘数据（实测报告）；

（四）单位（子单位）工程质量竣工验收记录；

（五）工程质量监督报告及建设单位工程竣工验收报告；

（六）房屋交付使用通知书；

（七）经规划部门批准的小区总平面图。

实行业主自主管理的，业主委员会应持业主大会决定及书面报告通知区（县、市）管理机构，并报市住房和城乡建设主管部门备案。区（县、市）管理机构应当在收到通知之日起30日内，将该物业小区专项维修资金本息连同有关账册一并移交业主委员会。

**九、**　专项维修资金管理机构应当逐步建立专项维修资金互联网办理制度，建立统一的维修资金信息管理系统，推进维修资金归集、使用、核算、查询和监督等工作的信息化和网络化。

专项维修资金应按有关规定在商业银行开立专户，以物业区域为单位设账，按房号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房号设分户账。

专项维修资金管理机构应当通过招投标等竞争性方式公开选择商业银行开立专项维修资金专户。

**十、**　收取专项维修资金，应当使用浙江省财政厅统一监制的专用票据。

**十一、**　业主分户账内专项维修资金余额不足首期交存额的30%时，应当续交专项维修资金。续交后的专项维修资金余额不得低于首期专项维修资金。专项维修资金的续交义务，由房屋所有权人履行。已成立业主大会并选举产生业主委员会的物业，其维修资金的续交方案由业主委员会拟定，提交业主大会决定后，由业主委员会具体实施。经业主大会同意，也可以委托物业服务人实施。尚未成立业主委员会的物业，其维修资金余额不足时，由区（县、市）管理机构通知业主按照首期物业专项维修资金标准补足。具体程序：

（一）由区（县、市）管理机构书面通知续交责任人（单位），包括小区（幢、单元）续交专项维修资金的额度、续交时间、分摊原则、分摊房号（面积）等事项；

（二）续交责任人（单位）在接到书面通知30日内，拟订续交专项维修资金的具体方案，并提交业主大会讨论通过（未成立业主大会的应在物业管理区域内显著位置公示）。续交方案应当包括续交金额、原则、方式、时间和各业主分摊金额等内容；

（三）续交责任人（单位）在续交方案通过之日起10日内，上报区（县、市）管理机构；

（四）续交责任人（单位）或其委托的机构负责专项维修资金收交，并在收缴完毕后2日内移交至区（县、市）管理机构。

业主拒不续交物业专项维修资金的，业主委员会或者业主委员会委托的物业服务人可以通过书面催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳。逾期不交纳的，发生共有部位、共有设施设备维修时，相关业主应当共同承担维修责任。

业主大会可以通过管理规约等形式约定对欠缴专项维修资金达到一定期限或者一定金额的业主，向区（县、市）管理机构提出不予办理转移或者抵押登记的申请。具体期限和欠缴金额由业主大会决定。

对于符合前款情形的欠缴业主，业主委员会通过物业专项维修资金管理系统向区（县、市）管理机构提交申请，由市管理机构统一向不动产登记机构提出不予办理转移或者抵押登记的意见。

业主缴清欠缴专项维修资金后，业主委员会应当及时通过物业专项维修资金管理系统向区（县、市）管理机构提交解除限制的申请，由市管理机构告知不动产登记机构解除对其房地产登记的限制措施。

实行业主自主管理的，可参照本条规定进行续交。

**第三章　专项维修资金的使用**

**十二、**　物业管理区域内共有部分、共有设施设备保修期限满后的维修、更新和改造费用，除国家规定和物业服务合同已明确在物业服务费中列支外，在专项维修资金中列支。

本实施细则所称的保修期限自物业交付之日起计算。

**十三、**　专项维修资金的支出由相关业主按照其物业建筑面积的比例分摊。

售后公有住房与商品房混合物业，其共有部分、共有设施设备的维修、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，在相应分户账专项维修资金中列支。

**十四、**　专项维修资金管理机构负责专项维修资金管理的，物业服务人应当根据物业使用状况，提出一定时期内共有部分、共有设施设备维修、更新和改造计划及专项维修资金使用方案，经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后，由业主委员会组织实施，并报区（县、市）管理机构备案。

未实施物业管理的住宅小区，由所在的社区居民委员会参照本条规定制定使用方案，并组织实施。

**十五、**使用专户统一管理物业专项维修资金的，可以区分为专项使用、日常使用和应急使用三种情形。

专项使用适用于共有物业大、中修和专项更新、改造以及安全检测鉴定等项目；

日常使用适用于共有物业日常小额维修项目；

应急使用适用于紧急情形下的应急处置和应急维修项目。

业主大会可以通过管理规约等约定专项使用和日常使用的具体划分标准和适用范围。

专项使用应当由业主大会决定实施；日常使用应当经业主大会决定授权业主委员会组织实施；应急使用由物业服务人依照本实施细则组织实施。

一个物业管理区域内物业专项维修资金账户余额低于首期专项维修资金百分之三十的，只能用于本实施细则第十九条所列应急维修事项；物业管理区域内分幢物业专项维修资金账户余额低于本幢首期维修金百分之三十的，只能用于本幢应急维修事项和业主大会决定使用物业专项维修资金事项。

**十六、**　专项维修资金管理机构负责专项维修资金管理的，其使用按照以下程序办理：

（一）物业服务人根据物业情况或者业主要求，制定检测鉴定、维修、更新或改造方案（以下简称维修方案）。维修方案应当包括拟维修项目、维修程度、预算费用、分摊范围和标准、施工单位选定方式、竣工验收和结算原则等内容。没有物业服务人的，由所在的社区居民委员会制定维修方案，并组织实施。

（二）业主委员会组织召开业主大会或者组织相关业主投票表决。

（三）表决通过后，物业服务人将维修方案中的相关信息及电子申请材料录入物业专项维修资金管理系统，并核对预分摊信息。

（四）物业服务人持维修方案、业主大会决议或者部分业主的书面同意等材料到区（县、市）管理机构申请首期款项备案（首期款项不得超过项目经费预算款项的百分之七十）。维修预算费用超过十万元的，需提供第三方造价审核机构的审核结论。

（五）区（县、市）管理机构于备案完成后划拨首期款。

（六）物业服务人按照维修方案组织实施。业主委员会负责组织竣工验收，并出具验收合格意见。业主委员会委托专业机构验收的，由专业机构出具验收合格文件。

（七）维修项目竣工验收合格后，物业服务人上传有关申请材料至物业专项维修资金管理系统并核对尾款分摊信息后，持竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等到区（县、市）管理机构申请尾款支付备案。备案完成后，区（县、市）管理机构划拨尾款。

对物业管理区域已垫资完成且造价未超过十万元的维修工程，可在工程竣工验收合格后按照本条款中的尾款申请流程一次性申请物业专项维修资金，申请时所提交资料应当包括首、尾款的申请材料。

**十七、**　专项维修资金的日常使用是指2000元以内的小额维修项目的使用，经业主委员会同意，物业服务人可在工程完成后，向区（县、市）管理机构提出申请并填报《物业专项维修资金使用申请表》后，直接办理相关费用拨付。

日常使用物业专项维修资金的，业主大会可以决定设立用于共有物业日常小额维修的备用金及其额度，并决定业主委员会可以对不超过业主大会决定限额的备用金使用和再次申请进行审核。

备用金按首期交存专项维修资金总额的5%设立。备用金使用完毕，经核销后可再次申请。

业主大会决定设立备用金的，由业主委员会或者物业服务企业持业主大会设立备用金的决定，向区（县、市）管理机构提出备案申请，办理备用金首次划拨手续。划拨的备用金应当存入业主大会指定的账户。

**十八、**　使用备用金的，物业服务人应当将备用金使用方案提交业主委员会审核，并在物业管理区域内显著位置公示。

备用金额度使用完毕并经业主委员会确认后，物业服务人持备用金使用方案、分摊明细、合法票据等资料，向区（县、市）管理机构办理核销手续。

需再次申请备用金的，经业主委员会同意，物业服务人可在办理核销时向区（县、市）管理机构一并提出办理再次申请划拨手续。

**十九、**　物业管理区域出现下列情形，须立即消除安全隐患的，物业服务人可以申请应急使用物业专项维修资金：

（一）物业的天台、外墙等共用部位发生严重渗漏的；

（二）电梯发生冲顶、蹲底（坠落）及其他故障，可能危及人身安全的；

（三）消防设施设备出现功能故障，存在重大安全隐患的；

（四）楼体等共用部位墙面饰面有脱落危险，玻璃幕墙炸裂，地面塌陷等危及公共安全的；

（五）共用部位的楼地板、扶梯踏板、阳台、晒台、扶梯等存在脱落危险，危及人身安全的；

（六）未向供水部门办理产权移交手续的供水主管道、进水管、水泵泵体、泵电机等用水设施设备发生故障，导致供水中断的；

（七）未向供电部门办理产权移交手续的高压柜、环网柜、变压器、线路等供电设施设备发生故障，存在用电安全隐患的；

（八）未向供水部门办理产权移交手续的专用排水设施因坍塌、堵塞等造成功能障碍，危及公共安全的；

（九）其他共用部位及共用设施设备出现安全隐患，危及公共安全的。

发生前款规定情形的，物业服务人应当采取紧急处置措施、开展应急维修，并告知业主委员会，业主委员会应当对维修事项和紧急情形予以确认，对于（二）、（三）涉及专业性安全隐患问题，由相应的管理部门出具意见予以认定是否属于应急。物业服务人同时应书面告知物业管理区域所在地的区（县、市）住房和城乡建设主管部门和乡（镇）人民政府、街道办事处。

应急处置费用可从物业专项维修资金中列支。

物业管理区域无业主委员会的，应当告知所在地的乡（镇）人民政府、街道办事处。业主委员会无正当理由不对维修事项和紧急情形予以确认的，所在地乡（镇）人民政府、街道办事处可据实代为确认。

**二十、**应急使用物业专项维修资金的，物业服务人应拟订应急维修方案，应急维修方案应当包括拟维修项目、预算费用、分摊范围和标准等内容。

应急维修费用在十万元以下的，工程竣工后，业主委员会应当立即按照应急维修方案组织验收。验收合格后，由物业服务人持业主委员会的书面意见向区（县、市）管理机构申请核销，并将应急维修方案及使用分摊信息录入物业专项维修资金管理系统。应急维修费用在三万元以上十万元以下的，还应当提交经具有造价咨询资质的专业机构审核的结算报告。

应急维修费用在十万元以上的，按照以下程序办理：

（一）物业服务人将应急维修方案有关信息录入物业专项维修资金管理系统并核对预分摊信息后，持业主委员会书面意见、乡（镇）人民政府或街道办事处的审核意见（相关部门的整改通知书）、经具有造价咨询资质的专业机构审核的预算报告等资料向区（县、市）管理机构申请划拨首期款项（首期款项不得超过工程预算费用的百分之五十）；

（二）区（县、市）管理机构划拨相应款项；

（三）工程竣工后，业主委员会按照应急维修方案组织验收和结算，结算报告应当经具有造价咨询资质的专业机构审核；

（四）物业服务人将竣工验收、结算及应急使用分摊信息录入物业专项维修资金管理系统、核对分摊信息并上传有关电子申请材料后，持竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等到区（县、市）管理机构申请尾款划拨。

（五）区（县、市）管理机构划拨尾款。

应急维修费用在十万元以上、物业服务人先行垫付应急维修费用的，可以在应急维修工程竣工验收合格后，持本条第三款所列的资料向区（县、市）管理机构办理核销手续，核销时可申请一次性拨付。

**二十一、**　实行业主自主管理的，其专项维修资金的使用方案和使用程序，由业主委员会参照本实施细则第十五条至第二十条规定，经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后，由业主委员会组织实施。

**二十二、**　物业共有部分、共有设施设备维修、更新和改造费用按照下列规定列支：

（一）涉及整个物业区域的共有部分、共有设施设备的维修、更新和改造费用，在该区域全体业主专项维修资金账户中列支;

（二）涉及单幢或部分物业共有部分、共有设施设备的维修、更新和改造费用，在其相关业主的专项维修资金账户中列支。

专项维修资金不足支付维修费用的，不足部分按照物业建筑面积按比例由相关业主分摊。

**二十三、**　使用专项维修资金应当先使用其增值部分，增值部分不足以支付维修费用的，可以使用专项维修资金本金部分。对于日常使用，年度使用限额按照专项维修资金管理机构年初公布的年度可使用数额确定。不同性质的部位或设施设备的维修不能归并为单体项目工程。三万元以上的维修工程决算应经有资质的工程审价机构审查，符合规定的审价费用可列入维修费用，在专项维修资金中列支。工程决算金额超出预算金额20%以上或超出部分在三万元以上的，超出部分须按第十六条的规定程序申报。一次性使用金额不能超出首期交存专项维修资金的70%。

**二十四、**　维修、更新和改造项目有下列情形之一的，物业服务人、业主委员会或社区居民委员会应当采取招投标方式择优确定维修单位：

（一）维修、更新和改造费用总额超过30万元的；

（二）单项工程费用超过5万元的；

（三）业主大会决定实行招投标的。

**二十五、**　下列费用不得从专项维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共有部分、共有设施设备维修、更新和改造费用；

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

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（四）根据物业服务合同应当由物业服务人承担的维修养护费用；

（五）国家和省明确规定由有关单位和个人承担的费用。

前款规定的情形，如因与第三人发生费用支付争议而导致诉讼、仲裁等无法及时得到相关维修、养护、更新和改造等费用的，可以从物业专项维修资金中先行垫支。相关费用收回的，业主委员会或物业服务人应当及时补充物业专项维修资金。

**第四章　专项维修资金的监督管理**

**二十六、**　下列资金应当转入专项维修资金：

（一）专项维修资金规定的存储净利息;

（二）使用专项维修资金购买国债的增值净收益;

（三）物业共有部分、共有设施设备的经营所得，但业主大会另有决定的除外;

（四）扣除维护车辆停放场地及设施有效使用和停车管理的必要的开支外，占用业主共有的道路或者其他场地设置的车位停放汽车收取的停车费，但业主大会另有决定的除外；

（五）物业管理经营用房的租金或收益，但业主大会另有决定的除外；

（六）共有设施设备报废后回收的残值;

（七）原有的物业日常维修费专用账户内的本金及利息；

（八）业主委员会或业主自愿筹集的款项;

（九）本实施细则实施前，已缴存的公有住房售后维修资金、被拆迁房屋维修资金、物业管理专项资金、电梯维修资金、智能设施设备维修资金等款项及其增值收益；

（十）其他按规定转入的资金。

前款第一项至第六项资金，应当按规定及时转入业主的专项维修资金分户账户，具体转入办法由市住房和城乡建设主管部门另行规定。

**二十七、**　专项维修资金中当年交存或使用的部分按同期银行活期存款利率计息；其余部分按不低于一年期同期银行定期存款利率计息。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。

**二十八、**　专项维修资金专户及存储情况，应当定期与银行核对，并定期在物业管理区域内显著位置向业主公布下列情况，接受业主监督：

（一）专项维修资金交存、使用、增值收益和结存金额；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）其他有关专项维修资金使用和管理情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

**二十九、**　专项维修资金应当建立查询制度，接受业主对其分户账中专项维修资金使用、增值收益和结存金额的查询。

**三十、**　在保证专项维修资金安全和正常支付的前提下，可以按照国家有关规定将专项维修资金用于购买一级市场国债或者转定期存款，确保资金的保值增值。使用专项维修资金购买的国债应当持有到期。

除本办法规定的使用范围外，不得将专项维修资金出借，不得将专项维修资金用于投资房地产、股票、期货，或者从事其他经营性活动，不得用专项维修资金为单位和个人提供任何形式的担保等。

**三十一、**　专项维修资金的管理费用，在专项维修资金的增值收益中列支，并与专项维修资金分账核算。

**三十二、**　专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行国家和财政部门有关规定，并依法接受财政、审计部门监督。

**三十三、**　物业转让时，该物业分户账中结余的专项维修资金随物业所有权同时转移。

**三十四、**　因拆迁、自然灾害或其他原因致使物业灭失的，业主可持相关凭证，申请退回本人名下专项维修资金结余金额。

业主办理专项维修资金退款手续时，须提交以下资料：

（一）业主身份证原件及复印件；

（二）房屋所有权注销证书；

（三）房屋灭失退款申请。

经授权，被授权人可代领授权人所退款额。

**三十五、**违反本实施细则规定挪用专项维修资金的，由住房和城乡建设主管部门会同财政部门追回挪用的专项维修资金，并依照国务院《物业管理条例》第六十三条的规定，对相关单位和个人给予行政处罚。

**三十六、**　财政部门、住房与城乡建设主管部门、维修资金管理机构及其工作人员有下列情形之一的，由相关行政机关按照管理权限对负有责任的主管人员和直接责任人员给予行政或者纪律处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依照本实施细则规定及时核准、拨付专项维修资金，造成损害后果的；

（二）未依照本实施细则规定进行管理，造成专项维修资金流失的；

（三）截留、挪用、侵占专项维修资金的；

（四）有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

**第五章　附　　则**

**三十七、**　用于销售的新建独立非住宅物业，参照本实施细则规定建立专项维修资金制度。

**三十八、**　本实施细则自 年 月 日起施行。金华市人民政府2011年10月24日印发的《金华市区物业专项维修资金管理办法》同时废止。