



郴政办发〔2024〕6号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市物业专项维修资金管理办法》的通知

索引号：763261399/2024-3741938

文号：郴政办发〔2024〕6号

统一登记号：CZCR-2024-01004

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2029-04-01

签署日期：2024-04-01

登记日期：2024-04-01

所属机构：郴州市政府办公室

所属主题：城乡建设_环境保护

发文日期：2024-04-01

公开责任部门：郴州市政府办公室

郴政办发〔2024〕6号

郴州市人民政府办公室

关于印发《郴州市物业专项维修资金管理办法》的通知

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

《郴州市物业专项维修资金管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

郴州市人民政府办公室

2024年4月1日

郴州市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护物业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》《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、规章规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市城区范围内国有土地上的物业，其物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

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 市住建局负责物业专项维修资金管理的指导和监督工作。

市住房公积金管理中心具体承担市城区范围内市本级售后公房维修资金的归集、使用和银行专户日常管理工作。

市住房保障服务中心具体承担市城区范围内除售后公房外其他物业专项维修资金的归集、使用、银行专户和信息化建设日常管理工作。

市自然资源和规划局配合做好网签系统、不动产登记系统与物业专项维修资金管理系统的技术对接，实时共享楼盘表、预测绘成果、实测绘成果、权属登记信息等数据。

物业所在地乡镇人民政府（街道办事处）按照职责分工，负责物业专项维修资金管理相关工作。

市住建局、市市场监管局、市消防救援支队、国网郴州供电公司、郴电国际负责物业专项维修资金应急使用认定工作。

第二章 交 存

第五条 下列物业的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：

（一）住宅（含商品住房、经济适用房、拆迁安置房、自建房等），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；

（二）住宅小区内的非住宅（含商业用房、独立产权会所、写字楼、储物间、车库、车位等）；

（三）住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

前款所列物业属于出售公有住房的，售房单位应当按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定交存物业专项维修资金。

第六条 市住建局应当根据本市建筑安装工程每平方米造价的5%－8%分类确定和公布首期物业专项维修资金每平方米建筑面积交存标准，并适时调整。

售房单位出售公有住房的收入可以纳入售后公房维修资金。

第七条 首期物业专项维修资金，由物业买受人在商品房买卖合同网签办结前存入物业专项维修资金专户，建设单位不得代收物业专项维修资金。买受人注销商品房预售合同备案的，应当返还其分户账的物业专项维修资金。

房屋竣工后尚未售出和建设单位自留的物业，由建设单位在竣工验收备案前将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。建设单位已交首期物业专项维修资金的，物业买受人应当向建设单位缴纳首期物业专项维修资金，建设单位应当办理物业专项维修资金分户账过户手续。

自建、代建的物业，由物业所有权人在竣工验收备案前将首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

已售公有住房，由售房单位在收到售房款的30日内，将售房款存入售后公房维修资金专户。

第八条 物业专项维修资金交存后，物业登记面积与交存物业专项维修资金面积存在误差的，按“多退少补”原则处理。

第九条 未建立物业专项维修资金的物业，应当按照相关规定进行补建。首期物业专项维修资金未交存或者未足额交存的业主，由业主委员会、物业服务人配合督促业主交存。

第十条 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。已经成立业主大会的，续交方案由业主大会决定，续交标准不低于现行公布的首期物业专项维修资金交存标准。未成立业主大会的，业主应当按照现行公布的首期物业专项维修资金交存标准续交。

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，应当登记在以物业服务区域或幢设立的账户名下。

第十二条 市本级售后公房维修资金由市住房公积金管理中心统一代管。

除售后公房外其他物业专项维修资金，业主大会成立前，以及业主大会成立后未经业主大会决定自行管理的，均由市住房保障服务中心统一代管。业主大会决定自行管理物业专项维修资金的具体规定，由市住建局另行制定。

第十三条 市住建局按规定择优确定一定数量的商业银行作为除售后公房外其他物业专项维修资金的专户管理银行。市住房保障服务中心应当与专户管理银行签订服务协议，在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。

市住房公积金管理中心应当委托一家商业银行，作为市城区范围内市本级售后公房维修资金的专户管理银行。

第十四条 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以通过定期组合存款或者按照国家有关规定购买国债对物业

专项维修资金进行增值运作，确保资金的安全和保值增值。

禁止利用物业专项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质押、抵押等担保行为。

第十五条 物业专项维修资金存款利息实行一年一结，市住房保障服务中心以每年的6月30日为结息日，将利息派发至业主分户账内，转入物业专项维修资金滚存使用。物业专项维修资金交存未满一年的按照中国人民银行规定的活期基准利率计息，交存满一年的按照中国人民银行规定的一年期定期基准利率计息。

售后公房维修资金存款利息实行一年一结，市住房公积金管理中心以每年的12月21日为结息日，将利息派发至单位总账内，转入售后公房维修资金滚存使用。

第十六条 市住房保障服务中心将物业专项维修资金统一管理产生的高于派发利息的收益建立统筹账户，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。

第十七条 引导利用统筹账户资金购买电梯、屋面、外墙、消防等物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险，具体流程由市住建局另行制定。

第三章 使 用

第十八条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有，从公有住房售房款中提取的售后公房维修资金属于公有住房售房单位所有，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和更新、改造，物业专项维修资金的存储利息和利用物业专项维修资金购买国债的增值收益等，应当全部转入物业专项维修资金滚存使用，不得挪作他用。

物业专项维修资金可以用于既有小区共用部位、共用设施设备提质改造、既有住宅增设电梯、投保物业共用部位、共用设施设备的专项财产保险。

第十九条 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、共用设施设备维修和更新、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，应当由物业服务人承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；
- （五）其他与物业维修工程无关的情形。

第二十条 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。

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用按照下列原则分摊：

（一）共用部位、共用设施设备属于物业管理区域内全体业主共有的，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊或者协议分摊；

（二）共用部位、共用设施设备属于部分业主共有的，由该部分业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊或者协议分摊。

物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，涉及建设单位尚未售出的物业，建设单位应当按照本条第二款的规定分摊维修和更新、改造费用。

第二十一条 已交存物业专项维修资金的，分摊费用从有利害关系的业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，或者未交存物业专项维修资金的，分摊费用由申请人向有利害关系的业主直接收取。

第二十二条 物业专项维修资金的使用分为一般使用、应急使用和计划使用。

第二十三条 一般使用适用于物业管理区域内临时发生并需要在较短时间内完成的物业维修工程，应当由物业专项维修资金列支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 应急使用适用于物业管理区域内共用部位、共用设施设备发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行维修的紧急情况，采用事前不用表决、事后再行公示的方式使用物业专项维修资金。紧急情况包括：

（一）电梯故障，发生冲顶、蹲底等严重影响人身安全的故障，经有资质的特种设备检验检测机构安全技术评估认定为存在严重事故隐患并通过市场监管部门确认的，或者经市场监管部门认定为存在严重事故隐患发出特种设备安全监察指令书要求停梯整改的；

（二）消防设施设备出现严重故障或损坏，不及时修复或更换，对居民人身和财产安全造成威胁等紧急情形的，经辖区消防救援机构派员现场勘察，并经消防救援机构负责人确认后，需立即动用物业专项维修资金才能解决的；

（三）屋面、外墙严重渗漏危及房屋使用安全，房屋安全鉴定机构出具证明的；

（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，地面塌陷等危及公共安全的；

（五）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、泵电机等公共供水设施设备出现损坏、堵塞、爆裂，导致供水中断的；

（六）未向供电部门办理产权移交手续的高压柜、环网柜、变压器、线路等公共供电设施设备发生故障，存在公共安全隐患，电力行政主管部门或供电单位出具证明的；

（七）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况。

物业管理区域内发生应急维修情况时，业主委员会或者物业服务人应当在必要的范围内先行采取临时性应急防范措施，及时消除安全隐患。业主委员会或者物业服务人未采取应急防范措施的，物业所在地的乡镇人民政府（街道办事处）可以代为采取措施予以紧急处置，排除险情。排险费用可以从物业专项维修资金中列支。

第二十五条 计划使用适用于物业管理区域内全体业主受益、可以预见且以延长物业使用寿命的周期性物业维修工程。业主大会可以一次投票集中表决多个计划维修项目，一次投票集中表决应当由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。

计划使用物业专项维修资金的期限不得超过五年，且期限内单项物业维修和更新、改造项目费用在五万元以下、使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五。

第二十六条 市住房保障服务中心代管的物业专项维修资金，使用申请主体按照下列规定确定：

（一）一般使用：有物业服务人的，由物业服务人提出申请；未聘请物业服务人，或者物业服务人未提出申请的，由业主委员会或者相关业主提出申请；

（二）应急使用：由业主委员会、物业服务人或者相关业主提出申请；业主委员会、物业服务人或者相关业主未提出申请的，物业所在地的乡镇人民政府（街道办事处）应当提出申请并组织代修；

（三）计划使用：由业主委员会或者业主委员会委托物业服务人提出申请。

业主委员会未成立或者不能正常履职的物业小区，由属地社区代行业主委员会职责。

第二十七条 市住房公积金管理中心代管的售后公房维修资金，由售房单位提出使用申请，售房单位不存在的，由业主委员会提出使用申请。

第二十八条 由市住房保障服务中心代管的物业专项维修资金，一般使用按以下程序办理：

（一）申请人接到报修或者发现问题后，进行现场核实编制物业专项维修资金使用方案，通过有利害关系的业主表决同意，并将相关事项在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置公示，公示期不得少于七日；

（二）公示期满无异议或异议不成立的，申请人持有关材料向市住房保障服务中心申请备案；

（三）市住房保障服务中心受理申请后，必要时，可以组织社区、业主委员会、物业服务人、有利害关系的业主现场

勘察，属于物业专项维修资金使用范围的，予以备案；

（四）申请人取得备案登记后，立即组织维修，业主委员会、有利害关系的业主、物业服务人负责施工过程中的监督管理工作；

（五）物业维修工程项目竣工验收后，申请人应当将维修事项在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置公示，公示期不得少于七日。公示期满无异议或异议不成立的，申请人持有关材料向市住房保障服务中心申请列支；

（六）市住房保障服务中心审核同意后将所需物业专项维修资金划转至相应账户。

第二十九条 由市住房保障服务中心代管的物业专项维修资金，应急使用按以下程序办理：

（一）申请人接到报修或者发现问题后，进行现场核实，告知有利害关系的业主，持有关材料向市住房保障服务中心申请备案，依照相关规定需要检测、鉴定的，还应当提交书面检测、鉴定意见；

（二）市住房保障服务中心受理申请后，组织社区、业主委员会、物业服务人、有利害关系的业主、职能部门现场勘察，符合物业专项维修资金应急使用范围的，予以备案；

（三）申请人取得备案登记后，立即组织维修，业主委员会、有利害关系的业主、物业服务人负责施工过程中的监督管理工作；

（四）物业维修工程项目竣工验收后，申请人应当将维修事项在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置公示，公示期不得少于七日。公示期满无异议或异议不成立的，申请人持有关材料向市住房保障服务中心申请列支；

（五）市住房保障服务中心审核同意后将所需物业专项维修资金划转至相应账户。

第三十条 由市住房保障服务中心代管的物业专项维修资金，计划使用按以下程序办理：

（一）申请人根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况编制使用计划，通过业主大会表决同意，并将相关事项在物业管理区域的显著位置公示，公示期不得少于七日；

（二）公示期满无异议或异议不成立的，申请人持有关材料向市住房保障服务中心申请备案；

（三）市住房保障服务中心予以备案登记后，申请人按计划使用。属于一次投票集中表决范围内的物业维修和更新、改造项目，参照一般使用流程，但不需要有利害关系的业主再次表决。

第三十一条 市住房公积金管理中心代管的售后公房维修资金，申请人持有关材料向市住房公积金管理中心申请列支。市住房公积金管理中心审核同意后，将售后公房维修资金划转至售房单位（业主委员会）相应账号。

第三十二条 业主委员会组织和监督物业专项维修资金的使用。

物业管理区域成立业主大会的，由业主委员会或者业主委员会委托物业服务人选聘物业维修单位和第三方专业机构；未成立业主大会的，由有利害关系的业主或者由其委托物业服务人选聘物业维修单位和第三方专业机构，属地社区给予指导和协助。

第三十三条 申请人采用电子投票、集体讨论的形式，组织有利害关系的业主进行表决。采用电子投票形式的，投票期限原则上不超过30日。采用集体讨论形式的应当当场表决。

第三十四条 物业专项维修资金使用应当先备案再施工，申请人未经市住房保障服务中心备案登记，擅自组织维修单位进场施工的，市住房保障服务中心原则上不予受理物业专项维修资金使用申请。

第三十五条 物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造结算费用不得超出经备案登记的预算金额，超过经备案登记的预算金额，超出部分应当经有利害关系的业主表决，并在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置公示七日以上。超出部分经有利害关系的业主表决同意和公示无异议或异议不成立的，一并申请物业专项维修资金划转。

第三十六条 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；5万元以上的，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。

第三十七条 鼓励第三方专业机构参与物业维修工程检测、鉴定、监理、验收。

应急使用以及物业维修工程费用五万元以上（含五万元）的一般使用和计划使用，应当经工程造价咨询机构对物业维修工程进行跟踪审计和造价审核。

第三十八条 物业专项维修资金使用所涉及的检测、施工、监理、造价咨询、鉴定、验收等费用列入物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用。

第三十九条 物业专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造项目工程费用的，应当划转至维修单位账户；用于检测、施工、监理、造价咨询、鉴定、验收等费用的，应当划转至检测、施工、监理、造价咨询、鉴定、验收等单位账户。

第四章 监督管理

第四十条 凡通过网签系统签订商品房期房或现房买卖合同的，市自然资源和规划局采用信息技术手段在网签最后一个环节提交时对物业买受人是否交存物业专项维修资金进行提示。

第四十一条 物业所有权转让时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况，该物业分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时过户。

物业办理不动产转移登记后，市自然资源和规划局推送登记簿信息给市住房保障服务中心，该物业分户账中结余的物业专项维修资金自动转移。

第四十二条 物业灭失的，物业分户账中结余的物业专项维修资金应当返还业主；售房单位交存的售后公房维修资金账面余额应当返还售房单位；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。

第四十三条 市住房保障服务中心和市住房公积金管理中心应当每年向业主、公有住房售房单位公布下列情况：

- （一）物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；
- （二）当年发生列支的项目、费用和分摊情况；
- （三）其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。

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。

第四十四条 物业专项维修资金使用申请人应当保证申请材料的真实性、合法性、有效性，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。市住房保障服务中心负责对申请材料的形式要件和使用程序进行审核。

第四十五条 市住房保障服务中心定期对专户管理银行管理物业专项维修资金的安全、保值增值、服务质量等进行考核，并根据考核结果对专户管理银行的归集资格、存储资金进行动态调整。

第四十六条 市住建局应当会同市财政局组织相关单位定期对物业专项维修资金交存和使用情况进行检查，规范物业专项维修资金的使用和管理。

物业专项维修资金的使用和管理，应当接受纪检监察、审计部门的监督，并接受人大、政协和业主的监督。

第四十七条 市财政局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。

第四十八条 由业主大会自行管理物业专项维修资金的，市住建局、乡镇人民政府（街道办事处）应当加强对划转后物业专项维修资金管理、使用的指导和监督。

第四十九条 业主未按本办法规定或者业主大会决议交存、续交物业专项维修资金，或者拒不分摊维修和更新、改造费用的，业主委员会或者有利害关系的业主可以向人民法院提起诉讼。

第五十条 物业专项维修资金使用过程中，业主提出异议，由物业维修工程组织方与异议人协商解决。协商不成的，异议人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第五章 附 则

第五十一条 本办法自公布之日起施行，县市区物业专项维修资金的管理可以参照本办法执行。

文档附件：

郴政办发〔2024〕6号 关于印发《郴州市物业专项维修资金管理办法》的通知.docx

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



相关文章

- > 【动漫解读】郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市物业专项维修资金管理办法》.. 2024-09-10
- > 【图文解读】郴政办发〔2024〕6号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市物业.. 2024-04-02
- > 【音频解读】郴政办发〔2024〕6号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市物业.. 2024-04-02



网站地图 | 网站帮助 | 联系我们

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507



湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

