安徽省物业专项维修资金管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为了加强物业专项维修资金管理,保障物业正常维修、更新和改造，完善物业使用功能，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，根据《物权法》、国务院《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本省行政区域内物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称物业专项维修资金，是指业主交存的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、改造的资金。

**第三条** 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，应当按照本办法规定交存物业专项维修资金。

业主交存的物业专项维修资金属业主所有。

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

设区的市人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门应建立统一的物业专项维修资金管理系统，记载物业专项维修资金交存、使用和管理等情况，物业专项维修资金管理机构与房地产交易管理机构、不动产登记机构应当加强预售和网签合同备案信息、维修资金交存状况、权属状况等不动产登记簿信息的互通共享，推进住宅专项维修资金交存、使用、核算、查询和监督等工作的信息化，提供方便快捷的查询渠道，切实保障所有权人的知情权和监督权。

**第五条** 省人民政府住房和城乡建设行政主管部门负责指导、监督本省行政区域内物业专项维修资金的管理工作。

设区的市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金的管理工作，其所属的物业专项维修资金管理机构负责物业专项维修资金的账户设立、监督、管理和业务指导工作。

设区的市区住房城乡建设（房地产）行政管理部门、街道办事处（乡镇人民政府）按照规定的职责分工，负责维修资金管理的相关工作。

县级以上人民政府财政、审计、自然资源、市场监管等有关部门应当按照各自职责，相互配合，做好物业专项维修资金的归集、监督管理工作。

第二章 交存

**第六条** 首次物业专项维修资金，由业主以住宅建筑安装工程每平方米综合造价为基数，按照每平方米5%-8%的比例交存。

建设单位自用、出租的住宅物业或者与住宅楼结构相连的非住宅物业，由建设单位参照前款交存。

住宅小区内与住宅楼结构不相连的非住宅物业，按同类物业建筑安装工程单方造价5%-8%的比例交存。

市、县（市）人民政府住房城乡建设（房地产）行政主管部门应当根据本地情况，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住宅和非住宅部分维修资金的具体标准，并适时调整。

公有住房出售时，按照住建部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》规定交存、使用维修资金。

**第七条** 业主应当按照国家和省有关规定，将首期专项维修资金存入建设（房地产）行政主管部门设立的专项维修资金专户。不动产登记机构在进行不动产权登记时，应当核验专项维修资金缴存情况。

开发建设单位、物业服务企业等单位不得代收专项维修资金;开发建设单位在交房时应当查验业主的住宅专项维修资金专用收据。

未按照本办法规定交存首期专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付买受人。

**第八条** 本办法施行前，已售出但未建立专项维修资金的房屋，应当按本办法的交存标准进行补建。 补交专项维修资金的，应用于老旧住宅小区房屋共用部位、共用设施设备的维修保障。

各单位房改房售房款账户余额可以补充专项维修资金。

在实施老旧小区改造中，需要立即使用维修资金实施维修的，可按应急维修程序申请使用。

**第九条** 市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用票据或电子票据。

**第十条** 一幢房屋的物业专项维修资金余额低于首次交存的物业专项维修资金30%时，该幢房屋的业主应当续筹物业专项维修资金。业主续筹物业专项维修资金有困难的，可由业主及其配偶申请提取其个人住房公积金账户内的存储余额。

物业专项维修资金续筹的标准和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。

业主未交存物业专项维修资金的，业主委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会或利益相关业主可以向人民法院起诉。

**第十一条** 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收益，在扣除物业服务企业代办费用后，应当将业主所得收益30％用于补贴物业管理公共服务费，70％纳入物业专项维修资金，在物业管理区域内统筹使用，但业主大会另作决定的除外。

前款规定的物业服务企业代办费用，由业主委员会和物业服务企业在物业服务合同中约定。

第三章 管理

**第十二条** 设区的市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门应当通过公开招标方式选择商业银行，作为专户管理银行，设立物业专项维修资金管理专户。并把资金保值增值、管理高效等指标列入招标文件。

业主交存的物业专项维修资金，由设区的市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设立账户，并按幢、按户设置明细账目。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，增值收益分配到户。

**第十三条** 业主大会决定自管或委托代管的，应当从住房城乡建设（房地产）行政主管部门公开招标确定的专户管理银行中择优选择一家银行作为本物业管理区域专户管理银行。专户管理银行负责办理专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、核算、对账、查询等事项，并提供专项维修资金管理和使用所涉及的第三方监督服务，其具体内容在专户管理协议中约定。

业主大会决定自管，应接受住房城乡建设（房地产）行政主管部门、财政部门以及专户银行的监督。

自管物业专项维修资金的具体办法，由市、县（市）人民政府制定。

**第十四条** 业主大会成立后决定自行管理维修资金的，应在物业所在地县级以上人民政府住房城乡建设（房地产）行政主管部门、财政部门、街道办事处（乡镇人民政府）的指导监督下召开业主大会。业主大会应当就下列事项进行表决：

（一）业主大会自行管理维修资金的决议；

（二）维修资金管理制度；

（三）账目管理委托单位和维修资金账目责任人的决议；

（四）维修资金保值增值及续交方案；

（五）其他与维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上业主表决同意，并签署书面意见。业主大会决议的事项及业主大会表决情况，应在本物业管理区域内进行公示，公示日期不得少于15日。

**第十五条** 业主自行管理专项维修资金的，应当确保维修资金使用规范、安全、高效，应符合本办法规定，定期将维修合同、业主表决结果、竣工验收记录、竣工决算等材料进行备案。设区的市应向区住房城乡建设（房地产）行政主管部门、街道办事处进行备案；县及县级市应向住房城乡建设（房地产）行政主管部门、街道办事处备案。

**第十六条** 业主大会自行管理维修资金期间，出现以下情况的，应终止自行管理并委托维修资金管理部门代管：

（一）业主大会会议决定终止的；

（二）业主大会关于自行管理决定被主管部门决定撤销或被人民法院判决撤销的。

（三）其它依法应当代管的情形。

**第十七条** 业主委员会可以在专项维修资金管理系统中查询本物业管理区域内交存物业专项维修资金的业主名单和余额，至少每半年一次在物业管理区域内向业主公布下列情况：

（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）幢、户明细账中维修资金交存、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。

**第十八条** 物业专项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施工单位约定的本单位基本存款账户中。

**第十九条** 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，经业主大会授权，业主委员会可以委托所在地市、县住房城乡建设（房地产）行政主管部门按照国家规定购买一级市场国债或在专户商业银行定存。

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。

物业专项维修资金购买国债或定存的增值部分，扣除财政部门核定的管理费用外，应当纳入物业专项维修资金，在物业管理区域内统筹使用。

禁止任何单位和个人挪用物业专项维修资金及增值部分。

**第二十条** 业主转让物业时，应当结清物业专项维修资金；物业专项维修资金尚有节余的，应当随物业所有权同时转让过户。业主转让物业时，未结清物业专项维修资金的，房地产行政主管部门不予办理网签备案手续，自然资源行政主管部门不予办理不动产转移登记手续。

物业因拆迁或者其他原因灭失的，设区的市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门应当将业主交存的物业专项维修资金账面余额返还业主。

第四章 使用

**第二十一条** 物业专项维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、权利与义务相一致的原则。

**第二十二条** 物业专项维修资金的使用范围包括：

（一）物业共用部位维修工程

1．主体承重结构部位损坏，需要拆换、加固的；

2.外墙渗漏、外檐面脱落，需要修缮的

3．整幢楼或者单元共用部位地面面层、门窗及楼梯扶手等因破损需要整体修缮的；

4．经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上同意使用物业专项维修资金的其他维修工程。

（二）物业共用设施设备维修、更新、改造工程

1．物业管理区域内路面破损30%以上，需要整体修复的；

2．整幢楼或者单元上下水管道、落水管等老化、损坏，需要更新、改造的；

3．智能化系统、消防控制系统等需要整体更新、改造或者更换、维修主要部件；

4．电梯需要整体更新或者更换、维修主要部件；

5．二次供水及消防水泵等因损坏，需要更新、改造的；

6．物业管理区域内的围墙、大门等因损坏，需要整体修缮、更新的；

7．经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上同意使用物业专项维修资金的其他维修、更新、改造工程

**第二十三条** 物业管理的下列费用，按照下列规定承担，不得从物业专项维修资金中列支：

（一）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用，由物业服务企业从业主交存的物业服务费中支出；

（二）物业在保修范围和保修期限内发生质量问题需要维修的费用，由建设单位承担；

（三）物业管理区域内供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担；

（四）物业共用部位、共用设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

**第二十四条** 使用物业专项维修资金应当遵循下列程序：

（一）实施物业管理并已经成立业主大会，对全体业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主委员会按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主通过后实施；对部分业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主委员会按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上通过后实施；

（二）实施物业管理但尚未成立业主大会的，由物业服务企业按照年度提出物业专项维修资金使用计划，经对该物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积2/3以上通过后实施；

（三）未实施物业管理的，由物业所在地的居民委员会组织对该物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主提出物业专项维修资金使用计划，经具有共有关系的业主专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上通过后实施。

物业专项维修资金使用计划，应当在物业管理区域内公示5日后，方可表决。

**第二十五条** 专项维修资金的使用应当遵循业主“谁受益、谁负担”原则，按下列规定分摊：

（一）用于建筑区划住宅共用部位、共用设施设备的，由全体业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（二）用于单幢或多幢住宅共用部位、共用设施设备的，由该幢或多幢业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（三）用于单元住宅共用部位、共用设施设备的，由单元内业主按所拥有建筑面积的比例分摊。

（四）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库，其共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，由业主按照所拥有的车位、车库建筑面积的比例分摊。但属于业主共同所有的车位、车库除外。

**第二十六条** 向管理机构申请使用维修资金，应提供下列资料：

（一）申请书；

（二）维修资金使用方案；

（三）相关业主同意实施使用方案的书面决议；

（四）街道办事处（乡镇人民政府）出具的现场勘查意见。

**第二十七条** 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，应当依法组织工程竣工验收，经验收合格后方可交付使用。在工程验收合格前，按照正常使用程序划转维修资金，首款划转比例由各市确定。

**第二十八条** 按照《安徽物业管理条例》规定，实施应急维修的，维修组织单位应当选聘具有相应资质（资格）的单位，进行应急维修的工程施工、监理、竣工验收、工程造价决算等工作。维修资金管理机构应按工程进度将所需维修费用划至有关单位账户。

应急维修工程完工后， 应当组织有关单位验收，出具工程验收报告。

应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的，还应由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

应急维修工程提出申请时，维修组织单位或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。

第五章 监督

**第二十九条** 业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以向业主委员会申请复核；对复核结果有异议的，可以向所在地县（市、区）物业专项维修资金管理机构申请重新复核。业主委员会和物业专项维修资金管理机构应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。

**第三十条** 设区的市、县（市、区）人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门及其物业专项维修资金管理机构应当接受本级人民政府审计机关对物业专项维修资金的审计监督。市、县（市）人民政府审计部门应定期对维修资金进行专项审计，对违反本办法相关规定的单位和个人，将按照国家有关规定追究责任。 市、县（市）人民政府住房城乡建设（房地产）行政主管部门应对本行政区域内维修资金的管理和使用情况，每年组织一次审计，并将审计结果报送当地人民政府审计部门备案。

专项维修资金自管的以及业主委员会主任离任前，街道办事处、乡（镇）人民政府应当指导业主委员会委托第三方专业机构，对管理专项维修资金的情况进行离任审计，并将审计结果通报全体业主。

**第三十一条** 物业专项维修资金的财务管理和会计核算，应当符合国务院财政行政主管部门的规定。

县级以上地方人民政府财政行政主管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。

**第三十二条** 物业专项维修资金专用票据的领取、使用、保存和核销，应当符合省人民政府财政、住房和城乡建设行政主管部门的规定，并接受其监督。

第六章 法律责任

**第三十三条** 违反本办法规定，任何单位或个人挪用或违反本办法及相关规定使用物业专项维修资金的，由县级以上地方人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门予以追回，并给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款，同时将相关线索向司法机关和纪检监察机关移交。

开发建设单位违反本办法规定，将未交存物业专项维修资金的物业擅自交付的，责令改正；拒不改正的，由建设单位按业主应交数额代为补齐。

**第三十四条** 违反本办法规定，使用、保存、核销物业专项维修资金专用票据的，依照有关法律、法规的规定给予处罚。

**第三十五条** 县级以上人民政府及其住房和城乡建设（房地产）行政主管部门、物业专项维修资金管理机构、自然资源不动产登记管理部门违反本办法规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）减免业主应当交存的物业专项维修资金的；

（二）不按照规定收取、管理物业专项维修资金的，或导致物业专项维修资金不能正常收取的；

（三）挪用物业专项维修资金的；

（四）不按照规定对物业专项维修资金的收取、使用进行监督的；

（五）有其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。

**第三十六条** 建设单位、施工单位、材料设备供应单位、物业服务企业以及其他相关单位和个人有违反本办法或其他相关规定行为的，除按规定处罚外，由市、县（市、区）住房和城乡建设（房地产）管理部门将违法信息通报相关主管部门，由相关主管部门按照联合惩戒的有关规定实施联合惩戒。

第七章 附则

**第三十七条** 补交物业专项维修资金的具体办法由设区的市人民政府制定。

**第三十八条** 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

**第三十九条** 本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称物业共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防、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。

**第四十条** 本办法自 年 月 日起施行。