

重庆市黔江区人民政府办公室 关于印发《黔江区物业专项维修资金管理 实施细则（试行）》的通知

黔江府办发〔2011〕291号

各街道办事处，各镇、乡人民政府，区政府各部门，各区属国有企业：
重点企业：

《黔江区物业专项维修资金管理实施细则（试行）》已经区政府2011年第12次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市黔江区人民政府办公室

2011年9月26日

（此件公开发布）



黔江区物业专项维修资金管理实施细则（试行）

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《中华人民共和国物权法》、《重庆市物业管理条例》、《重庆市物业专项维修资金管理办法》等法律法规规定，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部位和共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。

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、政府监管、公开透明的原则。

第五条 区国土房管局负责全区物业专项维修资金的指导和监督工作。

区住房资金管理中心负责物业专项维修资金交存、管理、监督。



区财政、规划、建设、价格、审计等相关行政主管部门以及物业所在地街道办事处、镇人民政府按照各自职责分工，共同做好本区物业专项维修资金的相关管理工作。

第二章 交 存

第六条 有两户以上业主的下列物业应当建立物业专项维修资金，实行统一管理：

- （一）商品房（住宅门面、车位、库房）；
- （二）拆迁安置房（首期物业专项维修资金由拆迁业主或房屋征收业主缴纳）；
- （三）房改房；
- （四）集资房；
- （五）区政府确定的应当建立物业专项维修资金的其他物业。

第七条 物业专项维修资金应当由业主承担。本行政区域内，首期物业专项维修资金的交存标准为：

- （一）商品房、拆迁安置房，有电梯的，按建筑面积每平方米75元交存；无电梯的，按建筑面积每平方米45元交存。
- （二）非住宅（包括商业门面及库房）按建筑面积每平方米



75 元交存。

(三) 泊车位按建筑面积每平方米 45 元交存。

(四) 房改房按照售房款总额的 20%交存。

(五) 集资房按照职工集资总额的 10%交存。

第八条 首期物业专项维修资金的交存办法：

购买预售商品房的，购房者应当在办理房屋预售合同备案登记时将首期物业专项维修资金直接存入物业专项维修资金专户，开发建设单位在办理房屋初始登记前将未出售的房屋的首期物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户，物业专项维修资金专用票据作为办理房屋产权初始登记要件之一；严禁开发建设单位在预先垫付交存之前向购房人收取物业专项维修资金，购房人在未收到本人物业专项维修资金专用票据之前可拒绝向开发建设单位交缴物业专项维修资金，购房人无正当理由拒绝足额缴纳的，开发建设单位可拒绝交房和移交产权证。

房改房、集资房和拆迁安置房在办理房屋产权初始登记前，由房改单位、集资单位、房屋出售单位和负责安置的单位负责统一收取并交存在物业专项维修资金专户。物业专项维修资金专用票据作为办理房屋产权初始登记要件之一。

第九条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。



第十条 业主大会成立前，业主交存的物业专项维修资金由区国土房管局代管。

第十一条 区国土房管局应当采用招投标等公平、公开、公正的方式确定3—5家商业银行，作为本行政区域内物业专项维修资金的专户管理银行。

第十二条 区国土房管局应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。开立物业专项维修资金专户应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账。

区国土房管局在代管期间应当建立物业专项维修资金管理系统和实时监控平台，并与专户管理银行建立实时对账系统，接受业主和相关部门的监督和查询。

第十三条 区国土房管局代管期间收取物业专项维修资金，应当使用市财政部门统一印制的专用票据，实行一户一票。

第十四条 业主大会要求自行管理的，业主委员会在同时满足下列条件的情况下，报经区国土房管局备案后，按照本办法第十五条、第十六条、第十七条办理相关手续方可实行自行管理。

（一）具有严格的财务管理制度和监督机制，有相应专业财务工作人员（专职会计、出纳），同时具有会计从业资格证。

（二）具有专职的建设工程类管理人员、预决算人员（持有



专业技术上岗证)。

(三) 业主委员会成员自愿将本小区产权房屋提供抵押担保。

第十五条 业主大会成立后，决定自行管理由业主交存的物业专项维修资金的，应当在物业所在地街道办事处、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) 不由区国土房管局代管物业专项维修资金的决议；

(二) 本物业管理区域内物业专项维修资金管理制度；

(三) 业主大会与本物业管理区域内物业专项维修资金账目管理单位的协议草案；

(四) 确定业主委员会主任为本物业管理区域内物业专项维修资金账目责任人的决议；

(五) 其他与物业专项维修资金有关的决议事项。

以上事项应当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 以上业主同意。

业主大会召开后，业主委员会应当就业主大会表决的事项及业主大会召开的情况在本物业管理区域内公示 5 日以上。

第十六条 业主决定自行管理的，业主大会应当在物业管理区域所在地的物业专项维修资金专户管理银行开立专户。业主委员会应当持业主大会按照本实施细则第十五条规定通过的有效



决议及公示情况说明向区国土房管局书面申请办理物业专项维修资金划转手续。

符合本实施细则第十五条规定的，区国土房管局应当自收到业主委员会书面申请之日起 30 日内，与专户管理银行在业主代表和街道办事处、镇人民政府的监督下核对账面余额无误后，通知专户管理银行将该物业管理区域业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主大会物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

第十七条 划转物业专项维修资金自管时，业主委员会应当与专户管理银行、物业所在地街道办事处或镇人民政府签订授权协议书，同意街道办事处或镇人民政府在发生本实施细则第二十九条规定的危及房屋安全等紧急情况时有权组织代修，维修费用从相关业主物业专项维修资金分户账中划转。

第十八条 业主自行管理期间，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 以上的业主同意，业主大会可以申请区国土房管局重新代管物业专项维修资金。

第十九条 业主自行管理期间，业主大会或者业主委员会解散的，解散前应当在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导下做好物业专项维修资金的清算工作，并将资金账面余额划转区国土房管局代管。



第二十条 业主的物业专项维修资金账面余额低于首期交存额 30%或者不足维修、更新、改造的，物业专项维修资金管理单位应当告知业主及时续交。

由区国土房管局代管的，业主应当按照首期物业专项维修资金的交存标准和方式续交。

由业主自行管理的，续交方案应当在管理规约中予以明确。

第三章 使用

第二十一条 物业专项维修资金的具体使用范围和条件依据物业服务合同的约定。物业服务合同未约定或者约定不明的，以行业行政主管部门制定的指导标准为准。

下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务收费中支出的物业共有部位、共有设施设备的维修养护费用；

（二）依法应当由开发建设单位承担的物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部位、共有设施设备所需的修复费用；

（四）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、



通信、有线电视等管线设施设备的维修、养护费用。

第二十二条 物业专项维修资金按照下列规定承担：

（一）专有部分的维修、更新、改造费用，由专有部分业主承担；

（二）部分共有部分的维修、更新、改造费用，由部分共有的业主按其建筑面积所占比例分摊；

（三）全体共有部分的维修、更新、改造费用，由全体业主按其建筑面积所占比例分摊；

（四）房屋未全部出售的，开发建设单位应当按照未出售部分的建筑面积所占比例分摊共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用。

房改房共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用，先从房改房首期专项维修资金中列支，不足部分由业主按照本条第一款的规定标准承担。

第二十三条 需要使用物业专项维修资金的，应当制订使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）需要维修、更新、改造的具体范围和内容；

（二）维修、更新、改造方案及工程计划；

（三）费用预算及用款进度计划；

（四）其他与物业专项维修资金使用有关的内容。



第二十四条 物业专项维修资金使用方案由业主委员会制订,在物业管理区域内公示5日以上,并经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积2/3以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数2/3以上的业主同意。

未成立业主委员会的或者业主委员会不制订物业专项维修资金使用方案的,物业服务企业或者业主代表也可以提出使用方案,并在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导监督下按照前款规定公示和征得同意。

维修、更新、改造工程的施工单位由业主委员会、物业服务企业或业主代表协商确定,并在物业管理区域内公示3日。如果有超过专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积1/3以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数1/3以上的业主提出异议的,应当通过招标方式确定。

第二十五条 申请列支物业专项维修资金,应当提交下列材料:

- (一) 物业专项维修资金使用方案;
- (二) 与施工单位签订的工程施工(维修)合同;
- (三) 与共有部位、共有设施设备具有共有关系的业主清册和经专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上业主

同意的证明材料；

（四）公示内容、公示情况说明或者未成立业主委员会的物业所在地街道办事处、镇人民政府的书面证明材料；

（五）专户管理银行及账户名称；

（六）其他相关材料。

第二十六条 由区国土房管局代管期间，区国土房管局应当在收到业主委员会、物业服务企业或者业主代表提交的申请材料后7个工作日内进行审核。审核同意的，区国土房管局应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

业主自行管理后需要列支物业专项维修资金的，业主委员会应当在划转物业专项维修资金前将本实施细则第二十五条规定的材料报区国土房管局备案。区国土房管局应当在7个工作日内出具备案证明，发现不符合法律法规规定的，应当书面提出责令改正意见。

需要使用房改房首期物业专项维修资金的，区国土房管局应当在收到房改房单位申请材料后7个工作日内进行审核。经审核同意的，房改房物业专项维修资金管理机构应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

第二十七条 物业专项维修资金只能划转到工程施工（维修）合同确定的施工单位账户中。



物业专项维修资金应当使用电汇、信汇或者转账支票结算，不得支取现金，不得使用其他票据或者结算凭证。但发生本实施细则第二十九条规定的需紧急维修的情形时，且维修、更新、改造所需费用在 2000 元以下的，可以支取现金。

第二十八条 维修、更新、改造工程完工后，业主委员会、物业服务企业或者业主代表应当验收，并将下列材料在物业管理区域公示 5 日以上，并存档：

- （一）施工单位编制的工程结算报告；
- （二）维修费用清单、票据；
- （三）维修费用分担明细表；
- （四）其他相关资料。

维修、更新、改造费用超出核定预算金额 20%以上或者超出金额 1 万元以上的，超出部分应当按照本实施细则规定的程序重新申报。

第二十九条 发生下列危及房屋安全等紧急情况，应当立即对物业共有部位、共有设施设备进行维修、更新、改造：

- （一）屋顶、墙体渗漏（已约定的除外）；
- （二）因线路故障而引起停电或者漏电；
- （三）因水泵故障、进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水；
- （四）落水管严重堵塞，水盘等设备漏水；



(五) 楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手栏杆松动、损坏；

(六) 楼体外立面涂饰层有脱落危险的；

(七) 电梯发生危及人身安全的故障；

(八) 消防设施出现功能障碍；

(九) 安全监控设施出现故障，不能运行；

(十) 其他物业共有部分和共有设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形。

第三十条 区国土房管局代管期间发生本实施细则第二十九条规定的情形时，业主委员会、物业服务企业或者相关业主应当立即将情况报告物业所在地街道办事处、镇人民政府，经物业所在地街道办事处、镇人民政府出具证明后，向区国土房管局书面申请预先拨付物业专项维修资金。

区国土房管局收到书面申请后应当于二十四小时内划转资金，申请拨付资金的机构应当立即进行抢修。

第三十一条 业主自行管理的，发生本实施细则第二十九条规定的情形时，业主委员会或者物业服务企业应当立即将情况报告物业所在地街道办事处、镇人民政府。在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导监督下，业主委员会应当立即组织抢修并划转资金。



第三十二条 发生本实施细则第二十九条规定的情形时，业主委员会或者物业服务企业未按规定实施抢修的，物业所在地街道办事处、镇人民政府应当组织代修，抢修费用从物业专项维修资金账户中列支。

第三十三条 抢修完成后，相关费用应当按照本实施细则第二十七条第一款的规定进行公示。

第四章 监督管理

第三十四条 负责代管物业专项维修资金的区国土房管局、区住房资金管理中心及负责管理物业专项维修资金的业主委员会（以下简称物业专项维修资金管理机构）开立物业专项维修资金账户时，不得向专户管理银行索取任何好处。

专户管理银行应当严格自律，禁止采取不正当的营销手段。

第三十五条 由区国土房管局代管期间，物业专项维修资金中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；其余部分按一年期同期银行定期存款利率计息。

物业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。

第三十六条 区国土房管局代管物业专项维修资金所需工作经费在物业专项维修资金增值收益中列支，并与物业专项维修资



金分账核算，物业专项维修资金增值收益，用于物业专项维修资金管理和查询信息系统的建立、软件及设施设备购置、软件升级和设施设备更新维护等费用。

第三十七条 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定在银行间债券市场或者商业银行柜台购买一级市场新发行的国债，并持有到期。利用业主交存的物业专项维修资金购买国债的，应当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 以上的业主同意。禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或者投资，并不得将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十八条 下列资金应当转入物业专项维修资金：

- （一）结付给业主的物业专项维修资金存储利息；
- （二）物业专项维修资金的增值净收益；
- （三）物业共有部分、共有设施设备的经营所得，共有设施设备报废后回收的残值，但业主大会另有决定的除外；
- （四）业主委员会或者业主自愿筹集交存的款项；
- （五）其他按规定转入的资金。

物业共有部分、共有设施设备的经营所得和共有设施设备报废后回收的残值收益计入物业专项维修资金的分配办法：小区物业公共部分使用收益计入物业专项维修资金的分配标准方案，由



小区业主委员会提出方案经业主大会通过(专有部分占建筑面积2/3以上的业主同意且总人数2/3的业主同意),并在本物业管理区域内公示5日以上。由业主委员会交存后,将分配标准方案及业主大会通过、公示情况报区国土房管局审查备案,转区住房资金管理中心分配计入业主分户帐。

第三十九条 业主转让物业所有权时,应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具物业专项维修资金管理机构提供的有效证明,该物业分户账中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时过户。

转让人应当协助受让人办理专项维修资金账户过户手续。

第四十条 物业灭失的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主。

因部分物业灭失或者物业转让后业主不足两户的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主,并办理销户手续。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金余额,应当退还房改房单位。

第四十一条 物业专项维修资金管理机构应当每年至少与专户管理银行核对一次物业专项维修资金账目。

物业专项维修资金管理机构对资金账户变化情况有异议的,可以要求专户管理银行进行复核。

物业专项维修资金管理机构应当建立物业专项维修资金查



询制度，接受业主对其分户账中物业专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第四十二条 物业专项维修资金管理机构应当每年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）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主分户账户中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（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。

第四十三条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部及市财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第四十四条 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。

第四十五条 审计部门依据有关法律法规规定对物业专项维修资金的管理和使用进行审计和监督。



第五章 法律责任

第四十六条 区国土房管局、区住房资金管理中心违反本实施细则规定，有下列情形之一的，由上级行政主管部门责令限期改正；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；给业主造成损失的，依法赔偿；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按本实施细则规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

（二）未按本实施细则规定拨付物业专项维修资金的；

（三）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、抵押等担保行为及其他风险较大的理财或投资的；

（四）违反本实施细则规定向专户管理银行索取任何好处的；

（五）挪用、侵占物业专项维修资金的。

第四十七条 业主自行管理的，业主委员会及其成员违反本实施细则规定有下列情形之一的，由区国土房管局责令限期改正；有违法所得的，没收违法所得；造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按照本实施细则规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；



(二) 违反本实施细则规定向专户管理银行索取任何好处的；

(三) 利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或投资，或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为的；

(四) 挪用、侵占物业专项维修资金的。

第四十八条 街道办事处、镇人民政府或者其他有关行政主管部门及其工作人员违反本实施细则规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 开发建设单位未按本实施细则第八条规定交存物业专项维修资金或者未按本实施细则第二十二条规定分摊维修、更新、改造费用的，由区国土房管局责令限期改正；逾期不改正的，处以 5000 元以上 10000 元以下的罚款。

第五十条 违反本实施细则规定，挪用、侵占物业专项维修资金的，由业主委员会或者业主代表向有关部门举报或者向人民法院起诉，依法追回挪用、侵占的物业专项维修资金。区国土房管局应当对挪用、侵占物业专项维修资金的给予警告，没收违法



所得，可以并处挪用、侵占金额2倍以下的罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，颁发资质证书的部门还应当吊销其资质证书。

开发建设单位挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，建设行政主管部门应当在房地产开发企业信用档案中对其挪用、侵占情况予以记载。

第五十一条 业主大会和业主委员会有权对违反本实施细则规定，拒不交存或者续筹物业专项维修资金的业主要求限期交存；逾期仍不交存的，可向人民法院起诉。

第五十二条 违反物业专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》和《重庆市财政票据管理办法》等规定追究责任。

第六章 附 则

第五十三条 本实施细则实施前，开发建设单位或者物业服务企业已经收缴的物业专项维修资金及银行存款利息，应当自本实施细则施行之日起三个月内移交区国土房管局。



第五十四条 本实施细则实施前，未交存首期物业专项维修资金的，相关业主应当在本实施细则施行之日起三个月内按照规定的标准交存至区国土房管局公布的银行专户中。逾期未交的，其房屋共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造所需费用，由相关业主自行负责。

第五十五条 物业专项维修资金首期交存标准确需调整的，由区国土房管局会同区发改委、区城乡建委适时调整，报区人民政府批准后向社会公布执行。

第五十六条 本实施细则所称物业共有部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基础、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。

本实施细则所称共有设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分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、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。

第五十七条 本实施细则自发布之日起施行。