附件1

黄山市物业专项维修资金管理办法

（修订稿）征求意见稿

第一章 总则

第一条【立法宗旨和依据】 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，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》、《安徽省物业专项维修资金管理办法》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于本市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、更新和改造的资金。

第三条【管理原则】 物业专项维修资金属于业主共有。

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

市、区县级人民政府财政、审计部门应当按照各自职责，做好维修资金的监督工作。

第四条【职责分工】 县级以上人民政府物业管理主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金管理工作。

县级以上人民政府财政、自然资源、审计、市场监管等部门以及消防救援机构按照各自职责，做好物业专项维修资金管理的相关工作。

第五条【信息化建设】 县级以上人民政府物业管理主管部门和其他有关部门应当推进物业专项维修资金管理信息化建设，推动物业专项维修资金管理信息与物业管理、房地产交易、不动产测绘、不动产登记等信息互联共享，通过互联网、移动终端等实现物业专项维修资金的交存、使用、表决、公示、查询等服务功能。

第二章 交存

第六条【交存范围】 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专维资金。但物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共有部位、共有设施设备的除外。

第七条【交存时间】 已售出的物业，首期物业专项维修资金由业主在办理房屋入住手续前向所在县级人民政府物业管理主管部门交存；建设单位自用、出租以及已经竣工尚未售出的物业，首期物业专项维修资金由建设单位在办理竣工验收备案前向所在地县级人民政府物业管理主管部门交存。

县级人民政府应当加强物业专项维修资金交存衔接机制建设，促进物业专项维修资金应交尽交。

第八条【交存标准】 配备电梯的由业主按照物业的建筑面积每平方米造价的8%标准交存；未配备电梯的由业主按照物业的建筑面积每平方米造价的5%标准交存。市住建部门参考本市类似物业建筑安装工程信息价向社会公布，并适时调整。

第九条【交存票据】 县级人民政府物业管理主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具由省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用电子票据。

第十条【资金续筹】 业主物业专项维修资金分户账面余额不足首期交存额30%的，业主应当主动按照现行交存标准及时续筹。

已成立业主大会的，维修资金续筹的具体方案由业主委员会拟定，提交业主大会决定通过后，由业主委员会具体实施。在业主大会表决通过后5日内，业主委员会应当将维修资金续筹的具体实施方案报资金管理机构备案。未成立业主大会的，续筹物业专项维修资金的具体办法由所在街道办事处（镇人民政府）指导社区居委会会商业主代表拟定并组织实施。

续筹有困难的业主，经所在单位和社区证明，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转入业主个人维修资金账户。

第十一条【资金其他来源】 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

（一）物业专项维修资金的存储利息；

（二）利用物业专项维修资金购买国债的增值收益；

（三）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（四）物业共用设施设备报废后回收的残值。

第十二条【交存要求】 办理维修资金过户需提交下列材料：

（一）不动产权证；

（二）维修资金交存凭证；

（三）身份证明；

（四）房屋买卖合同、赠予证明、继承或受遗赠证明、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书等房屋所有权发生转移的证明材料；

（五）其他需要提供的材料。

物业转让时，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并出具有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随所有权同时过户；未交存物业专项维修资金或者账面余额不足的，应当按照规定补建补交。

物业灭失的，县级人民政府物业管理主管部门应当及时将交存的物业专项维修资金账面余额予以返还。

第十三条 地下空间用于公开出售、出租的车位、车库（人防工程除外），由建设单位在办理竣工验收备案前，根据本办法第七条规定标准，将专维资金交存至市管理中心银行专户，专项用于地下车位、车库共用部位和共用设施设备的维修和更新、改造。

建设单位、征收安置单位在交房前应当核验专维资金交存情况，未按规定交存专维资金的，建设单位、征收安置单位不得将房屋交付业主。

不动产登记机构在办理不动产权属登记时，应当核验物业专项维修资金交存情况，业主未按照本办法足额交存物业专项维修资金的，应当及时反馈区县物业主管部门。

第十四条 发生下列情形之一的，可以办理维修资金退款：

（一）房屋灭失；

（二）重复交存；

（三）面积误差；

（四）其他情形。

第十五条 办理维修资金退款提交下列材料：

（一）维修资金退款登记表；

（二）经办人、产权人身份证明；

（三）维修资金交存凭证；

（四）不动产权证注销证明；

（五）分户图（面积误差退款时提交）；

（六）其他需要提供的材料。

第三章 管理

第十五条【管理方式】 业主大会成立前，物业专项维修资金由县级人民政府物业管理主管部门代行管理；业主大会成立后，根据业主大会决定，选择代行管理或者自行管理。业主大会未能作出决定的，由县级人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十六条 县级人民政府物业管理主管部门、业主委员会，应当每半年与专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并及时向业主公开下列信息：

（一）交存、使用、增值收益和结存的金额；

（二）发生列支的项目及其费用和分摊金额；

（三）其他使用和管理的信息。

第十七条 县级人民政府物业管理主管部门应当综合考虑资金安全、综合利率和银行抗风险能力、服务效能等因素，通过公开招标方式，择优确定物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金管理专户。

负责代行管理的县级人民政府物业管理主管部门应当在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设账，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。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

第十八条 支付物业专项维修资金，应当通过转账到合同约定的账户结算，不得支取现金结算。

第十九条 县级人民政府物业管理主管部门应当采取组合存款、大额存单等方式，提高物业专项维修资金的存储综合收益率。在保证资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定用于购买国债。

禁止任何单位和个人挪用物业专项维修资金及其增值部分。

禁止任何单位和个人以任何理由减免物业专项维修资金交存标准和金额。

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。

第四章 使用

第二十条 物业专项维修资金的使用，应当遵循所有权人决策、程序规范、方便快捷、公开透明、权利与义务相一致的原则。

第二十一条 物业专项维修资金的使用范围:

（一）物业共用部位的维修、更新和改造。物业共用部位是指业主共有共用的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；

（二）物业共用设施设备的维修、更新和改造。物业共用设施设备是指建设费用已分摊进入房屋销售价格的业主共有共用的上下水管道、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。

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物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用；

（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，应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

第二十二条 使用物业专项维修资金应当具备下列条件：

(一)物业保修期满后物业共用部位、共同设施设备的维修、更新和改造；

(二)维修资金足额交存，维修项目符合维修资金使用范围；

(三)维修资金使用方案经使用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使用维修资金的维修、更新工程，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意使用维修资金的改建工程。

第二十三条 申请使用物业专项维修资金应遵循下列程序：

（一）在物业服务区域内公示物业专项维修资金使用计划5日后，方可向资金管理机构提出物业专项维修资金使用申请。

向资金管理机构提出物业专项维修资金使用申请的主体：

1.实施物业管理并已经成立业主大会的，由业主委员会提出。

2.实施物业管理但尚未成立业主大会的，由相关业主或物业服务企业提出。

3.未实施物业管理的，由物业所在区域居民委员会或相关房屋管理单位提出。

4.特殊情况下可由相关业主提出。

(二)现场勘查

资金管理机构接到物业专项维修资金使用申请后的3个工作日内，对维修项目进行现场勘查、核实，做出答复意见。

(三)符合物业专项维修资金使用条件的，申请使用单位或相关业主应提供下列资料：

1.物业专项维修资金使用申请表；

2.物业专项维修资金列支范围内的业主清册；

3.维修工程预算书；使用金额超过一定限额由相关单位出具预算审核意见书，具体限额由各区县根据实际情况制定。

4.业主表决情况表；

5.其他相关材料。

(四)表决

物业专项维修资金使用费用分摊费用方案须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使用物业专项维修资金的维修、更新工程，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意使用物业专项维修资金的改建工程。

(五)公示

业主表决的物业专项维修资金使用分摊费用方案应在小区公示栏内向物业专项维修资金列支范围内的业主进行公示，公示时间为5日。

(六)组织实施

公示结束后，资金管理机构应在3个工作日内向申请使用单位或相关业主回复公示结果。公示无异议的，申请使用单位或相关业主应在接到回复后2日内组织实施。如遇特殊情况需延期实施的，应向物业专项维修资金列支范围内的业主书面说明情况。

(七)申请划拨资金

工程竣工后，申请使用单位或相关业主应及时组织对修缮、改建的工程进行验收。验收合格后，持下列资料向资金管理机构申请划拨资金：

1.维修项目竣工验收结算报告；

2.工程决算书；

3.维修和更新、改造工程费用发票；

4.其他相关材料。

(八)划拨资金

资金管理机构对申请使用单位或相关业主提交的工程竣工验收资料在10个工作日内审核完毕并划转资金。

第二十四条 维修项目预算费用在10万元以下（含10万元），其决算金额超出核定预算费用5%以上的，或者维修项目预算费用在10万元以上，其决算金额超出核定预算费用10%以上的，超出核定预算金额的部分，应当按照本办法的规定重新申请。

第二十五条 发生危及住宅安全以及严重影响住宅正常使用等紧急情况，经相关主管部门认定或相关机构鉴定，认为需要立即对住宅共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，相关业主应提出申请，经小区业主委员会或辖区社区居民委员会、物业服务企业核实后递交资金管理机构，经资金管理机构勘察后认为情况属实，应通知申请人立即组织维修。

维修项目竣工后，业主委员会、物业服务企业或者社区居民委员会应当将维修费用分摊清册在物业管理区域内适当位置公示七日，公示期满后按照本办法第二十三条第七项的规定申请办理维修费用划转手续。

第二十六条 物业共用部位、共用设施设备危及生命财产安全，严重影响业主正常生活的紧急情况，一般包括：

(一)屋面防水损坏造成大面积渗漏的；

(二)电梯出现故障危及人身安全，特种设备管理部门要求对电梯进行大修、更新或改造的；

(三)专用排水、排污设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的或二次供水设施损坏的；

(四)消防系统出现功能障碍，消防管理部门要求对消防设施设备进行大维修、更新或改造的；

(五)楼体外立面有脱落危险的；

(六）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；

(七)需要紧急处理的其他维修事项。

第二十七条 物业共用部位、共用设施设备发生自然损坏，维修和更新、改造费用相关业主有约定的从其约定，没有约定的，按以下原则分摊：

（一）物业管理区域内全体业主共有的设施设备的维修和更新、改造费用，由全体业主按产权面积份额比例分摊。

（二）整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由整幢楼或者单元业主按产权面积份额比例分摊。

（三）共有房屋主体结构中的基础、柱、梁、墙的修缮，由共有房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

（四）共有墙体的修缮(包括因结构需要而涉及的相邻部位的修缮)，按两侧均分后，再由每侧房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

（五）楼盖的修缮：其楼面与顶棚部位，由所在层房屋所有人负责；其结构部位，由毗连层上下房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

（六）屋盖的修缮：

1.不上人房盖，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

2.可上人屋盖(包括屋面和周边护拦)，如为各层所共用，由修缮所及范围覆盖下各层的房屋所有人按产权面积份额比例分摊；如仅为若干层使用，使用层的房屋所有人分担一半，其余一半由修缮所及范围覆盖下层房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

（七）楼梯及楼梯间（包括出屋面部分）的维修费用分摊：

1.各层共用楼梯，由各层业主按产权面积份额比例分摊。

2.专用楼梯，由其专用的业主按产权面积份额比例分摊。

（八）房屋共用部位必要的装饰，由受益的房屋所有人按产权面积份额比例分摊。

（九）房屋共有、共用的设备和附属建筑(如电梯、水泵、暖气、水卫、电照、沟管、垃圾道、化粪池等)的修缮，由所有人按份额比例分担。

第二十八条 物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，涉及到尚未交存物业专项维修资金的房屋，由房屋所有人按专有面积份额比例自行分摊维修、更新和改造的费用。

第二十九条 已售公有住房共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用从公有住房售房款中提取的物业专项维修资金中列支。

公有住房售房单位在破产或改制前应将自管的物业专项维修资金存入物业专项维修资金专户。

第三十条 已售公有住房上市后，从已售公有住房售房款中提取的物业专项维修资金，仍使用于该住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造。

第三十一条 物业专项维修资金的申请使用单位或相关业主应对申请使用材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。

第三十二条 业主、申请使用单位之间因住宅共用部位、共用设施设备的维修以及物业专项维修资金的使用等发生纠纷的，可以通过协商解决，不愿协商或协商不成的可以依法申请仲裁或向人民法院起诉。

第五章 监督

第三十三条 县级人民政府物业管理主管部门应当畅通物业专项维修资金交存、使用违法行为的举报投诉和反映渠道。业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以要求业主委员会给予答复处理，也可以向所在地物业管理主管部门申请查询；业主委员会和物业管理主管部门应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十四条 资金管理机构应当建立物业专项维修资金查询系统，向业主免费提供查询服务。

第三十五条 业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以向业主委员会和资金管理机构申请复核。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个工作日内给予书面答复。

第三十六条 县级资金管理机构应当接受本级人民政府审计部门对物业专项维修资金交存、管理和使用的审计监督。

第三十七条 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主管部门的规定，并接受本级人民政府财政主管部门的管理和监督。

第三十八条 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、建设主管部门的有关规定，并接受其监督。

第六章 法律责任

第三十九条 对违反本办法规定的单位和个人，按照《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《安徽省物业专项维修资金管理办法》等法律、法规的有关规定予以处理。

第七章 附则

第四十条 本市原有有关维修资金的交存、管理和使用等相关政策和规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第四十一条 本办法由黄山市住房和城乡建设局（市城市管理局）负责解释，自2025年12月1日起施行。本办法颁布之前收取的维修资金不予调整。