

长春市物业专项维修资金管理办法

(2010 年 10 月 29 日长春市人民政府第 16 号公布 2011 年 11 月 18 日市政府令第 32 号第一次修改, 2020 年 10 月 21 日市政府令第 82 号第二次修改 自 2011 年 1 月 1 日起施行)

第一章 总则

第一条 为加强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, 根据法律、法规的有关规定, 结合本市实际, 制定本办法。

第二条 本市城市规划区国有土地范围内商品房屋（包括经济适用房、拆迁安置房）、已售公有住房等物业专项维修资金（以下简称维修资金）的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称维修资金，是指专项用于商品房屋和已售公有住房等物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称物业共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢物业或者物业管理区域内业主共有的部位，以及其他在使用上、功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的部位，一般包括：屋顶、户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、值班保安室、物业服务用房、共用设施设备使用的房屋及道路、绿地等。

本办法所称物业共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢物业或者物业管理区域内业主共有的附属设施设备，以及其他在使用上、功能上为单幢物业或者整个物业管理区域服务的设施设备，一般包括：电梯、下水管道、落水管、避雷装置、单元防盗门、消防设施、安全防范智能系统、小区道路照明设备、非经营性车场等。

第四条 维修资金的管理和使用实行专户存储、专款专用、物业所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市住房保障和房屋管理部门负责维修资金的交存、使用和管理工作的。

各区建设主管部门按照规定的职责分工，负责物业专项维修资金的相关工作。

市住房保障和房屋管理部门可以委托下设的市维修资金管理机构负责维修资金的交存、使用和管理的日常工作。

第二章 维修资金交存

第六条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金：

（一）商品房屋，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）已售公有住房。

前款所列物业中的已售公有住房，除业主交存维修资金外，售房单位亦应当按照本办法的规定交存维修资金。

第七条 商品房屋的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期维修资金，每平方米建筑面积交存维修资金的数额为本市上一年度公布的物业建筑安装工程每平方米造价的 7%。

第八条 出售公有住房的，按照以下规定交存首期维修资金：

（一）业主按照购房款的 2%交存；

（二）自管公房售房单位按照售房款的 35%交存，直管公房售房单位按照售房款的 30%交存。

第九条 市住房保障和房屋管理部门应当委托本市商业银行，作为维修资金的专户管理银行，并在专户管理银行开立商品房维修资金专户、已售公有住房维修资金专户。

开立商品房屋维修资金专户，以物业管理区域为单位设账，按户门号设分户账。未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按户门号设分户账。

开立已售公有住房维修资金专户，以售房单位为单位设账，按幢设分账；其中，业主交存的维修资金，按户门号设分户账。

第十条 房地产开发企业采取预售方式销售商品房屋的，在办理商品房预售许可时，应当按照本办法规定的交存标准，为房屋买受人代交首期维修资金，并存入商品房屋维修资金专户。

房地产开发企业采取现房销售商品房屋的，在办理房屋所有权初始登记时，应当按照本办法规定的交存标准，为房屋买受人代交首期维修资金，并存入商品房屋维修资金专户。

第十一条 房地产开发企业在办理商品房预售许可时，代交维修资金的，在与房屋买受人签订《商品房预售合同》时，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金。

房地产开发企业在办理商品房初始登记时，代交维修资金的，在取得商品房备案证明后，房屋买受人应当向房地产开发企业支付代交的首期维修资金。

第十二条 已售公有住房的业主，应当在办理房屋权属登记时，将首期维修资金存入已售公有住房维修资金专户，或者交由售房单位存入已售公有住房维修资金专户。公有住房售房单位应当在收到售房款之日起 30 日内，将提取的维修资金存入已售公有住房维修资金专户。

第十三条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存额 30% 的，应当及时续交。续交后的账面余额不得少于规定的首期交存额。

第三章 维修资金使用

第十四条 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。

第十五条 物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照以下规定分摊：

（一）维修和更新、改造费用只涉及到商品房屋共用部位、共用设施设备的，由所涉及业主按照各自拥有物业建筑面积比例分摊；

（二）维修和更新、改造费用只涉及到已售公有住房共用部位、共用设施设备的，先使用公有住房售房单位交存的维修资金，按照已售公有住房的建筑面积比例分摊；公有住房售房单位交存

的维修资金余额不足时，再使用业主交存的维修资金，按照所涉及业主各自拥有物业建筑面积比例分摊；

（三）维修和更新、改造费用涉及到商品房屋与已售公有住房之间共用部位、共用设施的，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业，再按照本条第（一）项、第（二）项的规定分摊。

第十六条 物业共用部位、共用设施的维修和更新、改造涉及尚未售出的房屋，房地产开发企业或者公有住房售房单位应当按照尚未售出房屋的建筑面积比例分摊维修和更新、改造费用。

第十七条 维修资金的使用按照以下程序办理：

（一）申请

申请人应当组织制定维修资金使用方案。维修资金使用方案应当包括拟维修的工程、列支范围、费用预算及分摊清册。

成立业主委员会的物业管理区域申请使用维修资金的，由业主委员会作为申请人向市住房保障和房屋管理部门提出申请；未成立业主委员会的物业管理区域申请使用资金的，由业主大会或者相关业主会议决定委托的物业服务企业，或者社区居民委员会作为申请人向市住房保障和房屋管理部门提出申请。

申请使用公有住房售房单位交存的维修资金的，由公有住房售房单位或者由其委托的物业服务企业作为申请人，向市住房保障和房屋管理部门提出申请。

（二）勘查、公示

市住房保障和房屋管理部门收到申请后，在七个工作日内审查维修资金使用方案并组织现场勘查。申请人应当将维修资金使用方案在物业管理区域内适当位置公示七日。

（三）业主表决

维修资金使用方案应当经与物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主表决，在专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意时，即为表决通过。

成立业主委员会的物业管理区域，由业主委员会组织召开相关业主会议进行表决；未成立业主委员会的物业管理区域，由社区居民委员会组织召开相关业主会议进行表决。

使用公有住房售房单位交存的维修资金的，由公有住房售房单位或者由其委托管理的物业服务企业组织召开相关业主会议进行表决。

相关业主会议可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式表决，表决通过后的意见，作为业主会议决议。

（四）核实划转

市住房保障和房屋管理部门核实同意相关业主会议决议后，在十五个工作日内，按照核实的维修费用 70%划转到维修项目施工合同约定的账户。使用公有住房售房单位交存的维修资金的，按照核实的维修费用一次性划转到公有住房售房单位或者由其委托管理的物业服务企业账户。

第十八条 申请使用商品房屋维修资金的，应当向市住房保障和房屋管理部门提交下列资料：

（一）申请书；

（二）业主委员会成立的备案证明（未成立业主委员会的，受委托单位应

当提供相关业主会议决定的委托书）；

（三）与物业共用部位、共用设施设备具有共有关系的业主分户清册；

（四）维修资金使用方案；

（五）相关业主会议决议及公示的证明材料。

第十九条 申请使用公有住房售房单位交存的维修资金的，应当向市住房保障和房屋管理部门提交下列资料：

- （一）申请书；
- （二）维修资金使用方案；
- （三）公有住房售房单位交存的维修资金分摊清册；
- （四）按幢提供房屋建筑面积资料；
- （五）相关业主会议决议。

第二十条 维修项目竣工后，申请划转维修费用余额的，应当向市住房保障和房屋管理部门提交下列资料：

- （一）维修项目施工合同；
- （二）维修项目竣工验收报告；
- （三）工程决算清单；
- （四）维修工程结算发票。

市住房保障和房屋管理部门在七个工作日内对提交的资料核实后，将维修费用余额划转到维修项目施工合同约定的账户。

第二十一条 维修项目预算费用在 10 万元以下(含 10 万元)、维修项目决算金额超出核定预算费用在 1 万元以上的,或者维修项目预算费用在 10 万元以上、维修项目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。

第二十二条 物业共用部位、共用设施设备危及生命财产安全和严重影响业主正常生活,需要立即进行维修和更新、改造的,按照以下程序办理:

(一) 申请人向市住房保障和房屋管理部门提出书面申请;

(二) 市住房保障和房屋管理部门收到申请后立即组织现场勘察;

(三) 经勘察需要维修的,市住房保障和房屋管理部门通知申请人立即组织维修,并按照核实的维修费用 70%划转到维修项目施工合同约定的账户;

(四) 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条的规定申请办理维修费用余额划转手续。

第二十三条 物业共用部位、共用设施设备危及生命财产安全和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维修和更新、改造的；
- （三）下水管道严重堵塞，影响业主正常生活的；
- （四）楼体单侧外立面五分之一以上有脱落危险的；
- （五）消防系统出现功能障碍，公安机关、消防救援机构要求对消防设施设备维修和更新、改造的。

第二十四条 在维修项目施工过程中，业主、物业使用人及相邻人应当给予配合，不得阻挠正常施工。

因维修项目施工不可避免原因造成业主自用部位损坏的，责任人应当及时修复或者给予合理补偿，费用计入维修成本。因施工单位责任造成业主自用部位损坏发生的相关费用由责任人承担，不得计入维修成本。

第二十五条 在保证维修资金正常使用的前提下，市住房保障和房屋管理部门可以按照国家有关规定将维修资金用于购买国债。利用维修资金购买国债，应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

利用业主交存的维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

利用已售公有住房维修资金购买国债的，应当经财政部门同意。

第二十六条 下列资金应当转入维修资金专户滚存使用：

- （一）维修资金的存储利息；
- （二）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营，业主所得的收益，但业主大会另有决定的除外；
- （三）物业共用设施设备报废后回收的残值；
- （四）利用维修资金购买国债的增值收益；
- （五）其他按规定应当计入维修资金的收益。

第二十七条 下列维修费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用；

（二）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用；

（三）依法应当由经营单位承担的供水、排水、供电、燃气、供热、通信、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（四）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；

（五）外檐、屋面等部位有合同约定单独为业主使用，应当由业主自行承担的维修费用。

第四章 维修资金管理

第二十八条 维修资金自存入银行专户之日起按规定计算利息，利息转作维修资金滚存使用，本息每年转存一次。

维修资金的管理费用，在维修资金的增值收益中列支，并与维修资金分账核算。

第二十九条 房屋所有权转让时，交易双方对维修资金有约定的，从其约定；没有约定的，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权直接过户给买受人。

第三十条 房屋灭失的，按照以下规定返还维修资金：

（一）房屋分户账中结余的维修资金返还业主；

（二）公有住房售房单位交存的维修资金账面余额返还公有住房售房单位；公有住房售房单位主体消失的，按照公有住房售房单位财务隶属关系，上缴同级国库。

第三十一条 市住房保障和房屋管理部门应当每年向交存维修资金的业主、公有住房售房单位公布下列情况：

（一）维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（二）发生列支的维修项目、费用以及分摊情况；

（三）业主、公有住房售房单位分户账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额；

（四）其他有关维修资金交存、使用和管理的状况。

业主、公有住房售房单位对公布的情况有异议的，可以向市住房保障和房屋管理部门申请复核。市住房保障和房屋管理主管部门自收到申请之日起五个工作日内给予书面答复。

第三十二条 市住房保障和房屋管理部门应当建立维修资金查询制度，接受交存维修资金的业主、公有住房售房单位对其分户账中维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本办法第十条规定，房地产开发企业未代交维修资金的，由市住房保障和房屋管理部门责令限期改正；逾期不改的，处以1万元以上3万元以下罚款。

第三十四条 违反本办法第十六条规定，房地产开发企业和公有住房售房单位未分摊维修和更新、改造费用的，由市住房保障和房屋管理部门责令限期改正；逾期不改的，处以1万元以下的罚款。

第三十五条 市住房保障和房屋管理部门工作人员在维修资金管理工作中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或者上级主管部门依法给予直接责任人和直接负责的主管人员行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十六条 本办法实施前未交存维修资金的业主，仍按照原标准交存首期维修资金。

第三十七条 各县（市）维修资金的交存、使用及管理参照本办法执行。

第三十八条 本办法自 2011 年 1 月 1 日起施行。2005 年 11 月 1 日施行的《长春市物业专项维修资金管理办法》同时废止。