

芜湖市人民政府关于印发《芜湖市市区物业专项维修资金管理实施办法》的通知 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/303/2021\\_2022\\_\\_E8\\_8A\\_9C\\_E6\\_B9\\_96\\_E5\\_B8\\_82\\_E4\\_c80\\_303995.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/303/2021_2022__E8_8A_9C_E6_B9_96_E5_B8_82_E4_c80_303995.htm) 芜湖市人民政府关于印发《芜湖市市区物业专项维修资金治理实施办法》的通知 芜政〔2007〕70号 各县、区人民政府，经济技术开发区、长江大桥开发区管委会，市政府各部门、各直属单位，驻芜各单位：《芜湖市市区物业专项维修资金治理实施办法》已于2007年6月25日经市政府第51次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。二〇〇七年八月十七日 芜湖市市区物业专项维修资金治理办法 第一章总则 第一条为建立和完善物业维修机制，加强物业专项维修资金治理，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，保障物业共用部位共用设施设备的正常维修、更新和改造，根据国务院《物业治理条例》、《安徽省物业治理条例》和《安徽省物业专项维修资金治理暂行办法》等法律、法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。 第二条本办法适用于本市市区内物业专项维修资金（以下简称专项维修资金）的交存、使用、治理、监督。 本办法所称专项维修资金是指由业主交存的专项用于国家规定的保修期满后的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造工程的资金。 第三条市房地产行政主管部门（以下简称主管部门）是本市市区专项维修资金治理的主管部门，负责指导、协调、监督维修资金的治理与使用，其所属的市物业专项维修资金治理机构（以下简称治理机构）具体负责本市专项维修资金的交存、治理及使用的日常工作。 市财政

部门、审计部门按照各自职责负责专项维修资金交存、治理、使用的监督和审计工作。第四条专项维修资金的治理，由财政部门实行专户存储、集中归集，主管部门核算到户、按季结息、专款专用、业主决策、政府监督的原则。第五条住宅物业（含住宅商品房、拆迁安置小区住宅房、集资建房、政府统建的移民建镇安居房、房改房等）、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项维修资金。第六条业主交存的专项维修资金属业主所有。第二章交存 第七条首次专项维修资金，由业主以商品房购房款总额为基数，分别按照下列比例交存：（一）未配备电梯的，按照1%的比例交存；（二）配备电梯的，按照1.5%的比例交存。建设单位自用、出租、被限制销售以及办理商品房初始登记证时尚未实现销售的住宅物业或者与住宅楼结构相连的非住宅物业，由建设单位以同期同类商品房售房款为基数，按本条第一款规定交存首次专项维修资金。住宅小区内非交易方式取得的社区用房，接收单位应按照同期同类商品房售房款的1%的比例交存。住宅小区内与住宅楼结构不相连的非住宅物业，按照购房款总额或者同期同类商品房售房款的1%的比例交存。第八条首次专项维修资金的交存方式如下：（一）业主在办理物业权属登记时，到治理机构指定的窗口交存；（二）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，建设单位在办理物业权属登记（含初始登记）时，到治理机构指定的窗口交存；（三）建设单位被限制销售以及办理商品房初始登记证时尚未实现销售的住宅物业或者与住宅楼结构相连的非住宅物业，由建设单位到治理机构指定的窗口

先行代交。违反前款规定，未全额交存专项维修资金的，主管部门不予办理物业权属登记。第九条治理机构收取专项维修资金，应当向交存人（单位）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。第十条一幢房屋或一户业主的专项维修资金经使用后，不足首次交存的专项维修资金的30%时，该幢房屋业主或该户业主应当续筹专项维修资金。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，由业主委员会具体负责实施。续筹金额一般按照不低于首次交存额确定。续筹资金必须继续交存到专项维修资金开户银行，存入业主明细表。业主续筹专项维修资金有困难的，经所在单位证实，维修时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。第十一条已办理《房地产权证》未建立专项维修资金的住宅小区内的物业应主动补交专项维修资金。业主补交金额，应根据上年全市商品房平均价格或该小区房屋转让的平均计税价格按第七条规定的比例计算。补交专项维修资金时，同一住宅小区内应执行同一年度标准，即区域内首户业主交纳专项维修资金之日的年度标准，其它业主按此标准执行。第十二条利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收益，在扣除物业治理企业代办费用后，应当将业主所得收益30%补贴物业治理公共服务费，70%纳入专项维修资金，在物业治理区域内统筹使用，优先用于物业治理用房的维修工程，但业主大会另作决定的除外。前款规定的物业治理企业代办费用，由业主委员会和物业治理企业在物业服务合同中约定。第三章治理 第十三条市财政部门会同主管部门通过招标方式确定商业银行，设立专项维修资金治理专用账户。主管部门在专项

维修资金治理专户中以物业治理区域为单位设立账户，并按幢、按户设置明细账目。专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，按季结息到户。第十四条主管部门、治理机构以及招标确定的商业银行，应当建立专项维修资金公示和查询制度，完善专项维修资金账户的设立、储存、使用、查询等手续。第十五条专项维修资金账户的账目治理，在业主委员会成立之前，由治理机构代管；在业主委员会成立之后，由业主委员会负责治理，也可以根据业主大会的决议将专项维修资金账户的账目治理委托给治理机构、物业治理企业或其它社会中介机构代管。委托物业治理企业或其它社会中介机构代管的，应当签定委托代管合同，并报主管部门备案，接受主管部门和业主委员会的检查与监督。第十六条业主大会决议将专项维修资金账户的账目治理委托给物业治理企业或其它社会中介机构代管的，应由业主委员会和物业治理企业或其它社会中介机构双方负责人同时到治理机构提交下列材料：（一）业主大会决议；（二）委托合同；（三）受托物业治理企业或其它社会中介机构资质证书和营业执照。第十七条治理机构代管专项维修资金账目的，应当接受市财政、审计等部门的监督和检查。第十八条业主大会成立后，业主委员会应当到主管部门查询所在物业治理区域内交存专项维修资金的业主名单和金额，并在物业治理区域内适当地点向全体业主公示。业主未交存专项维修资金的，业主委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会可以向物业所在地人民法院起诉。第十九条专项维修资金在保证正常使用的前提下，经业主大会决定，业主委员会可以委托主管部门按照国家规定购买一级市场国债。购买国债的增值部分，

扣除市财政部门核定的治理费用外，应当纳入专项维修资金，在物业治理区域内统筹使用。禁止任何单位和个人挪用专项维修资金及增值部分。第二十条物业转让时，业主应当结清专项维修资金。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。物业转让时，业主未结清专项维修资金的，主管部门不予办理物业转让手续。物业因拆迁或者其它原因灭失的，由业主提出证据，经治理机构核实后，将业主交存的专项维修资金账面余额返还业主。第四章使用第二十一条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．户外墙面因损坏需要重新进行防水或者保温层施工的； 3．整幢楼外檐面层脱落达到整幢楼外檐面积30%以上，需要修缮的； 4．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； 5．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的业主同意使用专项维修资金的其它维修工程。（二）物业共用设施设备维修工程 1．物业治理区域内路面破损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，一次性费用超过原造价20%的； 4．电梯需要整体更新或者更换、维修主要部件，一次性费用超过电梯原造价20%的； 5．二次供水及消防水泵等因损坏，需要更新、改造的； 6．物业治理区域内的围墙、大门等因损坏，需要整体修缮、更新的； 7．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的业主同意使用专项维修资金的其它维修工程。第二十三条物业共用部位维修、更新、改造工程需使用专项维修资金的，由业主委员会（尚未成立业主委员会的，由物业所在区域的居民委员会）向市房屋安全鉴定部门或房屋质量检查部门申请鉴定，鉴定材料在申请使用专项维修资金时一并提交主管部门。

第二十四条物业治理的下列费用，按照下列规定承担，不得从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，由物业治理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）物业治理区域内产权属市政、供电、供水、供气、邮政、电信、环卫、有线电视等部门或单位所有的市政公用设施和相关设施设备，应当由产权单位或部门自行维修养护。（四）因人为使用不当或者故意、过失造成物业共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复或依法承担赔偿责任。

第二十五条使用专项维修资金应当遵循下列程序：（一）制定年度使用计划；（二）公示使用计划（不少于15日）；（三）提交业主大会（或维修工程涉及的业主）表决，并形成决议；（四）业主委员会或居民委员会提出申请；（五）主管部门审核工程预算书；（六）主管部门通知开户银行办理预支用手续；（七）施工与验收；（八）办理结算手续。前款规定的使用计划由业主委员会制定，尚未成立业主委员会的，由物业所在区域的居民委员会制定。业主委员会或居民委员会可以委托物业治理企业或其它社会中介机构制定专项维修资金的使用计划。专项维修资金使用计划，必须经过经专有部分

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的业主表决通过后，才能实施。第二十六条申请使用专项维修资金，应当由业主委员会或者居民委员会向主管部门提供以下材料：（一）专项维修资金使用计划；（二）维修、更新和改造项目材料与工程预算书；（三）业主大会决议或相关业主出具的书面确认证实；（四）专项维修资金列支范围的经公示的业主签名册；（五）业主委员会、物业治理企业或居民委员会出具的相关证实材料。主管部门应当自收到前款规定的材料之日起2日内进行核实，符合专项维修资金使用规定的，通知专项维修资金开户银行办理专项维修资金预支用手续。主管部门批准的预支款不超出维修工程预算款的50%，差额部分在维修工程验收合格后结算。第二十七条经业主大会授权，业主委员会可以委托物业管理企业依法确定施工单位，签定施工合同，组织施工及验收等。未成立业主委员会的，由居民委员会组织实施。维修工程竣工后，主管部门、业主委员会（或居民委员会）、物业治理企业应同时到现场依法竣工验收，经验收合格后方可交付使用。维修工程验收合格后，业主委员会或居民委员会持专项维修资金预支用手续、维修工程施工合同、维修费用发票到主管部门办理维修费用决算单、最终维修费用分摊明细表，并到开户银行办理资金结算手续。第二十八条符合专项维修资金使用条件的维修工程费用按照下列规定列支：（一）物业治理区域内共用设施设备维修工程费用，由全体业主按照其所有的物业建筑面积比例分摊承担，并从业主各自交存的专项维修资金中列支；（二）整幢楼或者单元本体共用部位、共用设施设备维修工程费用，由整幢楼或者单元业主按照其所有的

物业建筑面积比例分摊承担，并从业主各自交存的专项维修资金中列支。第二十九条发生危及物业安全以及影响物业正常使用等紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行维修、更新和改造的，由业主委员会、物业治理企业或者居民委员会提出专项维修资金使用方案，经主管部门审核后，预先从专项维修资金中拨付，再按照本办法第二十五条、第二十六条规定办理专项维修资金使用和支取手续。第五章监督 第三十条业主委员会应当每半年向业主公示专项维修资金交存、使用和治理等情况，接受业主的监督。业主对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，可以向主管部门申请重新复核。业主委员会和主管部门应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。第三十一条主管部门及其治理机构应当接受市审计部门对物业专项维修资金的审计监督。专项维修资金的财务治理和会计核算，应当符合国务院财政行政主管部门的规定。市财政部门应当加强对专项维修资金收支财务治理和会计核算制度执行情况的监督。第三十二条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，挪用专项维修资金的，由主管部门追回挪用的专项维修资金，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；物业治理企业挪用专项维修资金，情节严重的，由颁发资质证书的部门吊销资质证书；构成犯罪的，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。第三十四条违反本办法规定，使用、保存、核销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。第三十五条主管部门、治理机构及相关治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专项维修资金的；（二）不按照规定收取、治理专项维修资金的；（三）挪用专项维修资金的；（四）不按照规定对专项维修资金的使用进行监督的；（五）有其他徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。第七章附则第三十六条市区公有住房出售后专项维修资金的交存、使用和治理办法，在省政府制定公有住房专项维修资金的交存、使用和治理办法前，执行现行规定。第三十七条住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的专项维修资金交存、使用和治理，参照本办法执行。第三十八条市辖三县的维修资金治理，可参照本办法制定和执行。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。本办法所指物业共用设施设备，是指物业治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、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、公益性文体设施与场所及其使用的房屋等。第四十条本办法实施中的具体问题由市房地产行政主管部门负责解释。第四十一条本办法自2007年9月1日起实施。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)