

《长沙市物业专项维修资金管理办法(修改·征求意见稿)》

关于《长沙市物业专项维修资金管理办法(修改·征求意见稿)》公开征求意见的公告

为了广泛听取社会各界意见,增强政府立法工作的透明度,提高立法质量,现将《长沙市物业专项维修资金管理办法(修改·征求意见稿)》公布,欢迎公民、法人或者其他组织提出修改意见和建议。所提意见和建议请于2022年10月9日前,通过以下途径和方式送长沙市司法局或者长沙市住房和城乡建设局:

- 1.通过信函方式将意见邮寄至:长沙市天心区湘府西路98号长沙市司法局立法处,邮编:410004;长沙市芙蓉区马王堆中路248号房产交易大楼1302室,邮编410000。
- 2.通过传真方式将意见发送至:0731-84439311;0731-84662185。
- 3.通过电子邮件方式将意见发送至:cssjflfc@126.com;444291890@qq.com。

长沙市司法局 长沙市住房和城乡建设局
2022年9月9日

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理,保障物业共有部位、共有设施设备的正常使用,维护物业专项维修资金所有权利人的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市市区范围内国有土地上的物业,其物业专项维修资金的交存、使用、监督及其相关管理活动,适用本办法。本办法所称物业专项维修资金,是指专项用于物业共有部位、共有设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

第三条 物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、业主决策、政府监督、公开透明的原则。

第四条 市住房和城乡建设行政主管部门负责物业专项维修资金管理工作的指导和监督。市物业专项维修资金管理机构(以下简称管理机构)具体负责物业专项维修资金的日常管理工作。

市财政、审计、行政审批服务等相关部门按照各自职责负责物业专项维修资金的相关工作。

区住房和城乡建设行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处按照规定的职责分工,负责物业专项维修资金的相关工作。

第二章 交 存

第五条 同一物业管理区域内,有两名以上业主的物业,其业主应当向物业专项维修资金。

第六条 首期物业专项维修资金,由物业买受人在办理商品房预售合同备案前存入物业专项维修资金专户。

房屋竣工后尚未售出和建设单位自留的物业,首期物业专项维修资金由建设单位在竣工验收备案前存入物业专项维修资金专户。

第七条 业主按照所拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金,每平方米建筑面积交存首期物业专项维修资金的数额,由市住房和城乡建设行政主管部门根据本市建筑安装工程每平方米造价的百分之五至百分之八分类确定后向社会公布,并适时调整。

调整首期物业专项维修资金的交存标准,应当公开征求意见并组织听证。

第八条 业主交存的物业专项维修资金属于业主共有。

第九条 业主大会成立前,业主交存的物业专项维修资金,由管理机构代管。

业主大会成立后,经业主大会决定自行管理物业专项维修资金的,由业主委员会向管理机构申请划转本物业管理区域内业主交存的物业专项维修资金。未经业主大会决定自行管理物业专项维修资金的,继续由管理机构代管。

第十条 管理机构应当按照相关规定确定商业银行作为物业专项维修资金的专户管理银行,并在专户管理银行开立物

业专项维修资金专户。

第十一条 物业专项维修资金应当以物业管理区域为单位设总账,以栋为单位设分账,按房屋户号设分户账。

第十二条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金的,应当召开业主大会会议,就下列事项进行表决:

- (一)物业专项维修资金自行管理的决议;
- (二)物业专项维修资金管理制;
- (三)确定物业专项维修资金专户管理银行、账目管理单位和物业专项维修资金账目责任人的决议;
- (四)其他与物业专项维修资金有关的决议事项。

业主共同决定事项,应当由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。决定前款事项中包含筹集建筑物及其附属设施物业专项维修资金的,应当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。决定前款其他事项,应当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。

业主大会会议召开后,业主委员会应当就业主大会决议的事项及业主大会会议召开的情况在本物业管理区域内进行公示,公示期不得少于十五日。

物业所在地的区住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处、乡镇人民政府应当对业主大会会议进行指导。

第十三条 决定自行管理物业专项维修资金的,业主大会应当在物业专项维修资金专户管理银行开立专户。

决定自行管理物业专项维修资金的,业主委员会应当书面通知管理机构。对符合本办法第十二条规定的,管理机构应当自收到通知之日起三十日内,将物业管理区域内业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的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。

第十四条 业主大会自行管理物业专项维修资金期间,经物业管理区域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,并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,业主大会可以申请管理机构重新代管物业专项维修资金。

第十五条 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的,应当及时续交。续交的物业专项维修资金可以一次性交存,也可以逐月交存。

由管理机构代管物业专项维修资金的,续交的具体管理办法由市住房和城乡建设行政主管部门会同市财政行政主管部门制定。

由业主大会自行管理物业专项维修资金的,续交方案由业主大会决定。

第十六条 物业专项维修资金自存入物业专项维修资金专户之日起按照国家规

定的利率,在每年规定的时间为业主计息。

第十七条 管理机构应当向交存人出具由省财政行政主管部门统一监制的专用票据。

第三章 使 用

第十八条 物业专项维修资金应当专项用于物业共有部位、共有设施设备保修期满后的维修、更新和改造,不得挪作他用。

第十九条 物业共有部位、共有设施设备的维修、更新和改造费用,由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊或者协议分摊。

已交存物业专项维修资金的,分摊费用从业主分户账中列支。业主分户账余额不足以支付分摊费用的,由该业主补足。

未交存物业专项维修资金的,分摊费用由该业主直接支付。

第二十条 由管理机构代管物业专项维修资金的,按照以下程序使用物业专项维修资金:

- (一)物业服务人、业主委员会或者相关业主根据维修、更新和改造项目向管理机构提出申请;
- (二)管理机构进行现场勘察,明确物业专项维修资金列支范围;
- (三)物业服务人、业主委员会或者相关业主制定使用方案,经物业专项维修资金列支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,并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。使用方案应当包括拟维修、更新和改造的具体范围和范围、预算费用、列支范围等;
- (四)物业服务人、业主委员会或者相关业主应当对使用方案及业主表决情况进行公示,公示期不得少于七日;
- (五)公示期满无异议或者异议不成立的,物业服务人、业主委员会或者相关业主组织实施使用方案;
- (六)物业服务人、业主委员会或者相关业主持有相关材料,向管理机构申请列支;
- (七)管理机构审核同意后,按照工程进度向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知,专户管理银行将所需物业专项维修资金划转至维修单位。

使用物业专项维修资金的具体细则由市住房和城乡建设行政主管部门另行制定。

第二十一条 由业主大会自行管理物业专项维修资金的,按照以下程序使用物业专项维修资金:

- (一)物业服务人或者相关业主提出使用方案,使用方案应当包括拟维修、更新和改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需要临时使用物业专项维修资金情况的处置办法等;
- (二)使用方案经物业专项维修资金列支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,并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;
- (三)物业服务人或者相关业主组织实施使用方案;
- (四)物业服务人或者相关业主持有相关材料向业主委员会提出列支物业专项维修资金;
- (五)业主委员会依据使用方案审核同意,报区住房和城乡建设行政主管部门备案;区住房和城乡建设行政主管部门发现不符合有关法律、法规、规章和使用方案的,应当责令改正;
- (六)业主委员会向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知;
- (七)专户管理银行将所需物业专项维修资金划转至维修单位。

第二十二条 对符合下列条件的物业

维修、更新和改造项目,可以采取一次性表决的方式使用物业专项维修资金。一次性表决使用物业专项维修资金的,应当经物业管理区域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,并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。

- (一)同一物业管理区域内全体业主受益;
- (二)单项物业维修、更新和改造项目费用在五万元以下。一次性表决方式使用物业专项维修资金的期限不得超过五年,且期限内使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五。属于一次性表决范围内的物业维修、更新和改造项目,使用物业专项维修资金时,不需要业主再次表决。一次性表决使用物业专项维修资金的具体办法,由市住房和城乡建设行政主管部门另行制定。

第二十三条 发生下列情形之一,需要立即对物业项目进行维修、更新和改造的,维修费用可以直接从相关业主物业专项维修资金中列支:

- (一)电梯故障危及人身安全的;
- (二)消防、电力、供水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况的;
- (三)屋面、外墙防水局部损坏、渗漏严重的;
- (四)楼体单侧外墙饰面脱落,玻璃幕墙炸裂等危及人身安全的;
- (五)其他发生危及人身安全和房屋使用安全的紧急情况。

第二十四条 由管理机构代管物业专项维修资金的,发生第二十三条规定的情形时,按照以下程序办理:

- (一)物业服务人、业主委员会或者相关业主向住房和城乡建设行政主管部门提出书面申请。依照相关规定需要检测、鉴定的,还应当提交相关资质单位出具的书面检测、鉴定意见;
- (二)区住房和城乡建设行政主管部门收到申请后立即组织相关单位现场勘察;
- (三)经勘察需要维修的,区住房和城乡建设行政主管部门通知物业服务人、业主委员会或者相关业主,物业服务人、业主委员会或者相关业主应当立即组织维修,同时向物业管理区域和维修项目的显著位置进行公示,公示期不得少于七日,管理机构按照核实的维修费用百分之五十划转到维修单位;

(四)维修项目竣工后,物业服务人、业主委员会或者相关业主应当将维修情况在物业管理区域和维修项目的显著位置公示,公示期不得少于七日,公示期满后,管理机构按照规定将维修费用余额划转到维修单位。

第二十五条 由业主大会自行管理物业专项维修资金的,发生第二十三条规定的情形时,物业服务人或者相关业主应当报业主委员会确认,由业主委员会预先拨付部分物业专项维修资金。物业服务人或者相关业主应当组织抢修。同时在物业管理区域和维修项目的显著位置进行公示,公示期不得少于七日。维修项目竣工后,业主委员会应当将维修情况在物业管理区域和维修项目的显著位置公示,公示期不得少于七日,公示期满后,按照规定将维修费用余额划转到维修单位。

第二十六条 发生第二十三条规定的情形时,物业服务人、业主委员会或者相关业主未按规定实施维修、更新和改造的,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府可以组织代修。工程竣工后,物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府持工程验收合格证明、维修发票等材料向管理机构或者业主委员会办理付款手续。

第二十七条 物业项目维修、更新和

改造费用三万元以上的,应当经具备相应资质的工程造价咨询机构核算审核,审核费用列入维修、更新和改造成本。

第二十八条 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的物业共有部位、共有设施设备维修、更新和改造费用;
- (二)依照相关规定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有部位、共有设施设备所需的修复费用;
- (四)根据国家有关规定或者物业服务合同约定,应当由物业服务人承担的物业共有部位、共有设施设备的维修、养护费用。

第二十九条 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下,除可以按照国家规定购买国债外,不得挪作他用。利用业主交存的物业专项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,应当由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,并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。

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。

第三十条 鼓励探索建立物业维修保险制度,经业主大会决定,可以按照国家有关规定将物业专项维修资金用于购买物业共有部位、共有设施设备维修相关保险。

第三十一条 下列收益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)利用物业共有部位、共有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)物业共有设施设备报废后回收的残值。

第四章 监督管理

第三十二条 房屋所有权转让时,该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时转让。

第三十三条 房屋灭失的,房屋分户账中结余的物业专项维修资金退还业主。业主可持本人身份证件、房屋灭失证明等材料,到管理机构办理个人账户注销手续并提取剩余款项。

第三十四条 由管理机构代管物业专项维修资金的,管理机构应当定期公布下列情况:

- (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。

业主大会自行管理物业专项维修资金的,由业主委员会负责公布。

第三十五条 业主对管理机构或者业主委员会根据本办法第三十四条规定公布的情况有异议的,可以要求复核。管理机构或者业主委员会应当自收到复核申请之日起七个工作日内予以答复。

业主可以向管理机构或者账目管理单位查询其分户账中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额。

第三十六条 物业服务人、业主委员会或者相关业主可以聘请公证机构对表决过程和结果进行现场监督公证,可以聘请公证机构对物业专项维修资金的使用

事项进行保全证据公证。

第三十七条 由管理机构代管物业专项维修资金的,应当依法接受审计机关的监督。

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,应当依法接受市财政行政主管部门的监督。

第三十八条 由业主大会自行管理物业专项维修资金的,区住房和城乡建设行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当加强对划转后物业专项维修资金管理、使用的指导和监督。

第五章 法律责任

第三十九条 管理机构违反本办法规定,有下列情形之一的,由市住房和城乡建设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:

- (一)未按本办法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)未按本办法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、抵押等担保行为的。

第四十条 由业主大会自行管理物业专项维修资金,业主委员会及其成员违反本办法规定,有下列情形之一的,由物业所在地的区住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正;造成经济损失的,依法承担相应赔偿责任:

- (一)未按本办法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)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、抵押等担保行为的。

第四十一条 违反本办法规定,挪用物业专项维修资金的,依法由住房和城乡建设行政主管部门追回挪用的物业专项维修资金,给予警告,可以并处挪用金额二倍以下的罚款。

管理机构挪用物业专项维修资金的,除按第一款规定予以处罚外,还应当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。

第四十二条 业主未按本办法规定或业主大会决议交存、续交物业专项维修资金,或者拒不分摊维修、更新和改造费用的,业主委员会或者利益相关人可以向人民法院提起诉讼。

第四十三条 违反本办法其他规定,相关法律、法规、规章已规定法律责任的,依法追究法律责任。

第六章 附 则

第四十四条 本办法所称物业共有部位,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:建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共有设施设备,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、公益性文体设施等。

第四十五条 已出售的公有住房,其物业专项维修资金的管理按照国家相关规定执行。

第四十六条 各县(市)物业专项维修资金的交存、使用、监督及其相关管理活动,参照本办法执行。

第四十七条 本办法自2013年7月1日起施行。

