

# 沈阳市物业专项维修资金管理办法

(2015年11月17日沈阳市人民政府第53号令公布 自2016年1月1日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强物业专项维修资金管理,保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用,维护物业专项维修资金所有者的合法权益,根据国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市城市规划区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督,适用本办法。

本市售后公有住房维修资金管理,按照售后公有住房维修资金管理相关规定执行。

**第三条** 本办法所称物业专项维修资金,是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造及增设的资金。

**第四条** 物业专项维修资金管理遵循专户存储、专款专用、业主决策、政府监督的原则。

**第五条** 市房产主管部门负责全市物业专项维修资金的交存、使用和管理工作。市物业专项维修资金管理机构具体负责物业专项维修资金的日常管理工作。

区房产主管部门负责本辖区内物业专项维修资金的交存、使用和管理工作。

财政、规划、建设、审计、监察等相关部门按照各自职责对物业专项维修资金的管理进行监督。

**第六条** 街道办事处、乡（镇）人民政府协助区房产主管部门指导辖区内物业专项维修资金的管理工作，监督指导业主大会、业主委员会和物业服务企业有关物业专项维修资金管理的日常工作，调解物业专项维修资金管理纠纷。

居民委员会、村民委员会应当依法履行职责，支持、指导业主委员会的日常工作。

## **第二章 维修资金交存**

**第七条** 两个以上业主的物业，其业主应当交存物业专项维修资金。

**第八条** 业主应当在办理房屋入住手续前将首期物业专项维修资金交存至物业专项维修资金专户。

任何单位或者个人不得代收物业专项维修资金。

**第九条** 业主应当按照下列标准交存首期物业专项维修资

金:

(一) 配备电梯的物业, 按照建筑面积每平方米 92 元交存;

(二) 未配备电梯的物业, 按照建筑面积每平方米 63 元交存。

市房产主管部门可以根据建筑安装工程造价变动情况等因素, 适时调整物业专项维修资金交存标准。

**第十条** 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

**第十一条** 业主大会成立前, 业主交存的物业专项维修资金, 由市房产主管部门代管。

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, 由业主委员会向市房产主管部门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, 继续由市房产主管部门代管。

**第十二条** 市房产主管部门应当通过公开招标方式确定商业银行, 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。

物业专项维修资金应当以物业管理区域为单位设总账, 以幢为单位设分幢账, 按照房屋户门号设分户账。

**第十三条** 业主大会成立后, 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度;

(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。

以上事项应当经物业管理区域内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书面形式表决同意。

物业所在地的区房产主管部门、街道办事处、乡(镇)人民政府应当对业主大会会议进行指导。

业主大会会议召开后,业主委员会应当将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 15 日。

**第十四条** 决定自行管理物业专项维修资金的,业主委员会应当持有关材料向市房产主管部门提出划转本物业管理区域业主交存的物业专项维修资金的申请。市房产主管部门应当在受理申请之日起 30 日内,通知专户管理银行将该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账户,并将有关账目等移交业主委员会。

**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。原则上续交后业主分户账面余额不得低于首期交存额。

续交方案由业主大会决定。

业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定续交方案，并依据续交方案向相关业主发出续交通知。业主应当在接到续交通知之日起10日内，将续交的物业专项维修资金交存至专户管理银行。

**第十六条** 物业专项维修资金交存规定实施前，未交存物业专项维修资金的物业，业主委员会可以组织召开业主大会会议讨论确定筹集方案。

**第十七条** 业主交存物业专项维修资金，专户管理银行应当出具辽宁省财政部门统一监制的住宅专项维修资金专用收据。

### **第三章 维修资金使用**

**第十八条** 物业专项维修资金应当专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造及增设，不得挪作他用。

保修期无法确定的房屋，从实际入住时间算起，需要维修、更新、改造的物业共用部位、共用设施设备超过国家规定保修期限的，经业主大会讨论通过，可以申请使用物业专项维修资金。

**第十九条** 物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由相关业主按照下列规定分摊：

（一）属于物业管理区域内业主共有的物业共用部位、共用

设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（二）专属一幢楼的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该楼全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（三）专属一个单元的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该单元全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；

（四）专属一个楼层的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造及增设费用，由该楼层全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

**第二十条** 物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造及增设费用，涉及售后公有住房的，按照售后公有住房建筑面积的比例分摊，维修、更新、改造及增设费用从售后公有住房维修资金列支；涉及尚未售出的物业，开发建设或者产权单位应当按照尚未售出物业建筑面积的比例分摊。

**第二十一条** 由市房产主管部门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）业主委员会会同物业服务企业，根据维修、更新、改造及增设项目提出使用方案。未选聘物业服务企业的，由业主委员会提出使用方案。业主委员会可以聘请专业机构提出使用方

案；

（二）业主委员会组织相关业主讨论使用方案。使用方案经物业专项维修资金列支范围内的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；

（三）业主委员会持使用方案、工程预算、业主表决情况等材料向区房产主管部门申请列支；使用售后公有住房专项维修资金的，业主委员会向售房单位申请列支，由售房单位向负责管理公有住房专项维修资金的部门报批；

（四）区房产主管部门审核同意后，业主委员会会同物业服务企业组织实施使用方案；

（五）工程完工后，业主委员会持工程质量监督报告、工程结算审核报告、业主分摊费用明细等材料向区房产主管部门申请结算；

（六）区房产主管部门审核同意后，报市房产主管部门，市房产主管部门通知专户管理银行将工程款划拨至业主委员会。

**第二十二条** 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）业主委员会会同物业服务企业，根据维修、更新、改造及增设项目提出使用方案；

（二）业主委员会组织相关业主讨论使用方案。使用方案经物业专项维修资金列支范围内的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；

（三）业主委员会持使用方案、工程预算、业主表决情况等材料，到区房产主管部门备案；使用售后公有住房维修资金的，业主委员会向售房单位申请列支，由售房单位向负责管理公有住房专项维修资金的部门报批；

（四）区房产主管部门备案后，业主委员会会同物业服务企业组织实施使用方案；

（五）工程完工后，业主委员会持工程质量监督报告、工程结算审核报告、业主分摊费用明细等材料到区房产主管部门备案；

（六）区房产主管部门备案后，业主委员会与施工单位按照合同约定结算。

**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、改造的，可以采用应急程序，费用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）楼体外墙面（含屋檐、阳台）空鼓、开裂的；
- （三）屋面、外墙面严重渗漏的；
- （四）住宅区内的排水管线损坏，造成污水外溢的；
- （五）消防、监控设施出现功能障碍的；
- （六）供水、供电、供气设施设备损坏，影响居民用水、用

电、用气的；

(七)因不可抗力原因损坏物业共用部位、共用设施设备的；

(八)危及房屋使用安全等应当紧急维修的其他情况。

**第二十四条** 物业共用部位、共用设施设备发生危及房屋使用安全和严重影响住用功能的紧急情况，需要使用物业专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一)业主委员会会同物业服务企业委托具有相应资质的单位进行认定；

(二)属于应急维修范围的，业主委员会应当立即组织选聘具有相应资质的施工企业实施抢修；

(三)工程完工后，业主委员会持认定报告、工程质量监督报告、工程结算审核报告、业主分摊费用明细等材料向区房产主管部门申请结算；业主大会自行管理物业专项维修资金的，业主委员会持上述资料到区房产主管部门备案；

(四)由市房产主管部门代管物业专项维修资金的，区房产主管部门审核同意后，报市房产主管部门，市房产主管部门通知专户管理银行将工程款划拨至业主委员会；由业主大会自行管理物业专项维修资金的，区房产主管部门备案后，业主委员会与施工单位按照合同约定结算。

**第二十五条** 物业共用部位、共用设施设备发生危及房屋使用安全和严重影响住用功能的紧急情况时，业主物业专项维修资

金分户账余额不足以支付应急维修费用的，或者物业专项维修资金存在资金缺口的，应当由区人民政府应急资金垫付，待物业专项维修资金归集到位后，予以归还。

**第二十六条** 下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）依法应当由开发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、养护费用。

**第二十七条** 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将物业专项维修资金用于购买国债。

利用物业专项维修资金购买国债，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三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主同意。

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。

**第二十八条** 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。

#### **第四章 监督管理**

**第二十九条** 物业所有权转让时，其物业专项维修资金分户账余额随物业所有权同时过户。

**第三十条** 房屋灭失的，业主交存的物业专项维修资金分户账中余额应当返还业主。

**第三十一条** 市房产主管部门代管物业专项维修资金期间，应当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。业主对公布的情况有异议的，可以向公布人申请复核。

市房产主管部门应当定期向社会公开物业专项维修资金存储和收支情况。

**第三十二条** 专户管理银行应当每月一次向市房产主管部门发送物业专项维修资金对账单；物业专项维修资金划转业主大会管理后，向业主委员会发送物业专项维修资金对账单。

市房产主管部门、业主委员会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。

**第三十三条** 市房产主管部门、业主委员会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。

业主可以通过登录市物业专项维修资金管理系统查询其分户账中物业专项维修资金的状况。

**第三十四条** 物业服务合同解除时，物业服务企业应当在区房产主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的监督下，向业主委员会移交物业专项维修资金相关资料。

业主委员会任期届满，应当在区房产主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的监督下，向新一届业主委员会或者居民委员会、村民委员会移交物业专项维修资金相关资料。

**第三十五条** 由市房产主管部门代管物业专项维修资金的，

应当依法接受审计机关、监察机关的监督。

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，应当依法接受财政主管部门的监督。

**第三十六条** 物业专项维修资金的归集、使用、管理发生纠纷时，由区房产主管部门会同街道办事处、乡（镇）人民政府和业主委员会进行调解，调解不成的，当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

## 第五章 法律责任

**第三十七条** 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，由物业所在地的区房产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；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未按照本办法规定设立物业专项维修资金专户或者未按照房屋户门号设分户账；

（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。

**第三十八条** 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，依法由有关部门追回挪用的物业专项维修资金，没收违法所得，可以并处挪用金额二倍以下的罚款；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。

物业服务企业挪用物业专项维修资金，情节严重的，除按照前款规定予以处罚外，还应当由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

区房产主管部门挪用物业专项维修资金的，由市房产主管部门追回挪用的物业专项维修资金，由区人民政府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。

**第三十九条** 业主未按照本办法规定或者业主大会决议交存、续交物业专项维修资金，或者拒不分摊维修、更新、改造及增设费用的，业主委员会或者利害关系人可以向人民法院提起诉讼。

**第四十条** 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**

**第四十一条** 各县（市）物业专项维修资金由所在地人民政府房产主管部门自行管理，可以参照本办法执行。

**第四十二条** 本办法自 2016 年 1 月 1 日起施行。