

# 金华市住房和城乡建设局文件

金市建〔2023〕220号

## 金华市住房和城乡建设局 关于印发《金华市物业专项维修资金管理实施细则》的通知

各县（市、区）人民政府，金华开发区管委会，市直各部门：

《金华市物业专项维修资金管理实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

金华市住房和城乡建设局

2023年12月26日

# 金华市物业专项维修资金管理实施细则

一、为加强我市物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《金华市物业管理条例》等法律法规、规章的规定，结合我市实际，制订本实施细则。

二、本实施细则适用于本市行政区域内的物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

三、本实施细则所称的物业专项维修资金（以下简称专项维修资金），是指由业主交存的用于建筑物内共用部分（以下简称共用部位）、建筑区划内共用设施设备（以下简称共用设施设备）保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本实施细则所称的共用部位，是指物业服务区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位。

本实施细则所称的共用设施设备，是指物业服务区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、电梯、楼道照明设施、小区道路照明设施、消防、安全防范智能系统、避

雷装置、单元防盗门、文化体育设施和区域围护等设施设备。

本实施细则所称的保修期限自物业交付之日起计算。

**四、专项维修资金实行专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监督的原则。**

**五、市住房和城乡建设行政主管部门（以下简称市物业主管部门）组织实施本实施细则，负责全市专项维修资金管理的指导和监督工作。**

县（市、区）物业主管部门应明确专项维修资金管理机构（以下简称维修资金管理机构），具体负责专项维修资金的日常管理 etc 事务性工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府协同做好本辖区内专项维修资金的续筹、使用等相关工作的指导和监督。

市、县（市、区）财政、审计等部门协同做好专项维修资金管理相关工作的指导和监督。

**六、专项维修资金实行业主自主管理和政府代为管理两种方式。物业主管部门应加强指导，鼓励业主通过民主、协商的原则，实行业主自主管理。**

实行业主自主管理的，应当召开业主大会，经物业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，由业主大会授权业主委员会负责专项维修资金的日常管理。

七、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，应当按照本实施细则的规定交存专项维修资金，但物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共有部分的除外。未售出物业的专项维修资金由建设单位交存。

八、新建物业首期专项维修资金，由业主按照所拥有物业的建筑面积交存。专项维修资金交存标准为：当地近三年房屋建筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的 5%，地下室、储藏室参照地上物业类型标准收取。

九、专项维修资金可由业主自行交存，也可由建设单位或物业服务人代收代交。

新建物业首次交存专项维修资金由建设单位代收代交。建设单位应当在项目竣工验收备案之前，按照本实施细则第七条和第八条的规定，将首期专项维修资金足额交存至专项维修资金专户，并对交存情况进行公示，待物业交付时向业主收取。建设单位应当向购房人说明，并将该内容约定为购房合同条款。对房价中已包含专项维修资金的，建设单位不得再向购房人另行收取。

十、市物业主管部门应当加强与不动产登记部门信息互通共享，推进专项维修资金交存、使用、核算、查询和监督等工作的信息化。

市物业主管部门应当建立全市统一的信息服务平台，为专项维修资金管理提供技术保障，提高服务效率。

十一、县（市、区）物业主管部门应当会同有关部门，按照

公开、公平、公正的原则，综合资金安全、存款利率、资产规模和服务效能等因素，以招标方式依法择优确定专项维修资金专户管理银行（以下简称专户管理银行），并向社会公布。

专户管理银行应协助县（市、区）维修资金管理机构办理专项维修资金账户设立、交存、结息、划转、结算、核算、对账、查询等基本业务事项，并提供协议约定的增值服务。

县（市、区）物业主管部门应当与专户管理银行签订专户管理协议，就前款规定的基本业务事项及增值服务中所涉及的第三方服务内容进行约定。

十二、专项维修资金应当以物业区域为单位，按照幢、房号分级设分户账；未划定物业区域的，以幢为单位，按房号设分户账。分户账应当登记业主姓名、身份证件号码和联系方式等信息，记载交存、使用、增值收益和结存金额等情况。

本实施细则实施前已开立账户，但未能设立分户账的，应当登记在以物业区域或者幢设立的账户名下。

不动产登记部门应当为管理机构设分户账提供相关物业登记信息。

十三、维修资金管理机构应当定期与专户管理银行核对专项维修资金账目，并向业主提供专项维修资金查询服务。

每年1月底前应当向业主公布上一年度物业区域的下列情况：

（一）专项维修资金交存、使用、增值收益和结存金额；

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三) 其他有关专项维修资金使用和管理情况;

业主对公布的情况有异议的, 可以要求复核。

**十四、**收取专项维修资金, 应当使用浙江省财政厅统一监制的专用票据。

**十五、**专项维修资金的管理费用, 在专项维修资金的增值收益中列支, 并与专项维修资金分账核算。

**十六、**在保证专项维修资金安全和正常支付的前提下, 可以按照国家有关规定将专项维修资金用于购买一级市场国债或者转定期存款, 确保资金的保值增值。

除本实施细则规定的使用范围外, 不得将专项维修资金出借, 不得将专项维修资金用于投资房地产、股票、期货, 或者从事其他经营性活动, 不得用专项维修资金为单位和个人提供任何形式的担保等。

**十七、**专项维修资金中当年交存或使用的部分按同期银行活期存款基准利率计息, 其余部分按不低于一年期同期银行定期存款基准利率计息。专项维修资金存款利息实行一年一结, 扣除第十五条规定的管理费用后, 定期计入业主分户账内。

专项维修资金由业主大会自主管理的, 由专户管理银行负责定期结算分户利息。

**十八、**业主分户账内专项维修资金余额不足首期交存额的30%时, 维修资金管理机构应当及时通知业主委员会(无业主委

员会的，为居〔村〕民委员会或者物业管理委员会，下同）组织续交、续交后的专项维修资金余额不得低于首期专项维修资金。如物业服务区域内非全部物业分户账不足首期缴存额的30%的，可按照单幢续交的方式实施。业主委员会接到通知后30日内组织业主完成续交工作。

业主未按照本实施细则规定续交专项维修资金的，业主委员会、相关业主有权催告并督促其交纳，经催告后仍不交纳的，业主委员会、相关业主可以按照相关法律法规的规定向法院提起诉讼。

**十九、**下列资金应当用于补充专项维修资金：

（一）专项维修资金规定的存储净利息；

（二）利用专项维修资金购买国债的增值净收益；

（三）物业共用部位、共有设施设备的经营所得，但业主大会另有决定的除外；

（四）业主共用的道路或者其他场地设置车位的经营所得，但业主大会另有决定的除外；

（五）物业管理经营用房的租金或收益，但业主大会另有约定的除外；

（六）共用设施设备报废后回收的残值；

（七）其他按规定转入的资金。

前款第一项和第二项的增值收益，应当按规定及时分摊计入相关业主的专项维修资金分户账户。经营收益及残值补充的比例

及具体办法，由全体业主在管理规约中约定，管理规约中未约定的，由全体业主共同决定。

二十、专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行国家和财政部等有关规定，并依法接受财政、审计部门监督。

二十一、物业转让时，该物业分户账中结余的专项维修资金随物业所有权同时转移；未按规定交存专项维修资金的，应当按照规定补交。

二十二、因拆迁、自然灾害或其他原因致使物业灭失的，业主可申请退回本人名下专项维修资金结余金额。

业主应当持权利注销证明或者房屋拆迁（征收）补偿协议、本人身份证件等材料，至维修资金管理机构办理资金账户注销手续，物业分户账中个人名下结余的专项维修资金返还业主。

业主自行管理，参照前款规定由业主委员会至维修资金专户管理银行办理注销手续，专项维修资金余额返还业主。

二十三、实行业主自主管理的，业主委员会应持业主大会决定及书面报告通知维修资金管理机构，并报所在地物业主管部门备案。维修资金管理机构应当在收到通知之日起 30 日内，将该物业小区专项维修资金本息连同有关账册一并移交业主委员会。

二十四、专项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。

二十五、专项维修资金除根据本实施细则第三条使用外，不得挪作他用。

但涉及物业共有部位维修、更新和改造过程中所发生的设计、施工、监理等费用可以从专项维修资金中列支。

经业主共同决定，可以使用专项维修资金购买物业共有部位的专项维修保险。

使用专项维修资金所涉及的设计、招标、施工、监理等服务，采购应当符合现行法律法规及规章的有关规定。

## 二十六、下列费用不得从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）依法应当由相关专业单位承担的供水、供电、供气、通信、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的修复费用；

（四）根据物业服务合同应当由物业服务人承担的维修养护费用；

（五）法律法规、规章及国家和省有关规定中明确由有关单位和个人承担的费用。

前款规定的情形，如因与第三人发生争议而导致诉讼、仲裁等无法及时得到相关维修、养护、更新和改造等费用的，可以从专项维修资金中先行垫支。相关费用收回后，业主委员会或物业服务人应当及时补充到专项维修资金。

## 二十七、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造

费用，按下列规定分摊并在相应分户账专项维修资金中列支：

（一）涉及整个物业区域业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（二）涉及单幢物业业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（三）涉及一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（四）上述（一）至（三）款情况外的共有部位、共用设施设备维修、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共同分摊。

已交存专项维修资金的，应由业主分摊的费用从业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。未交存专项维修资金的，分摊费用由该业主直接支付。

二十八、向维修资金管理机构申请使用专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务人根据维修、更新和改造项目提出使用方案。没有物业服务人的，成立业主大会的由业主委员会（物业管理委员会，下同）会提出使用方案，未成立业主大会的由居（村）民委员会组织相关业主提出使用方案；使用方案应当包括项目内容、费用预算、列支范围、分摊明细、施工单位选定方式、项目组织管理、竣工验收主体及方式、竣工结算等内容；

(二) 业主委员会或居(村)民委员会应当组织业主对使用方案进行表决,经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,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。表决前应当将使用方案向专项维修资金列支范围内的业主公示,公示时间不少于7日;

(三) 使用方案通过后,业主委员会或居(村)民委员会需提交专项维修资金使用方案及预算、相关业主表决结果及其公示情况、工程预算审价报告(符合本细则第二十九条规定的需提供);招标投标材料(符合本实施细则第三十条规定的需提供);施工合同等材料,向维修资金管理机构提出划转专项维修资金申请;

(四) 材料齐全的,维修资金管理机构自受理之日起4个工作日内完成审核,并向专户管理银行发出划转专项维修资金通知,划转金额不超过预算资金30%(预算资金可审核后拨付,也可待工程竣工验收后,与结算资金一并拨付);

(五) 业主委员会或居(村)民委员会按照使用方案组织实施维修、更新和改造工程;

(六) 工程验收合格后,业主委员会或居(村)民委员会提交下列材料向维修资金管理机构办理拨付维修、更新和改造费用余额的手续:

- 1.维修、更新和改造工程验收单;

- 2.维修、更新和改造工程决算单;
- 3.维修费用分摊明细表;
- 4.维修、更新和改造工程的发票;
- 5.其他相关材料。

上述材料需向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于7日。公示无异议后，业主委员会或居（村）民委员会对公示情况进行确认；

（七）材料齐全的，维修资金管理机构应当在3个工作日内完成审核，并向专户管理银行发出划转维修、更新和改造费用余额的通知。

业主委员会或居（村）民委员会应当保证申请材料的真实性、合法性、有效性，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。维修资金管理机构对申请材料形式要件是否齐备及使用程序进行监督管理。维修资金管理机构在资金划转后及时在专项维修资金管理系统中相关业主分户账中进行分摊，并将相关书面资料归档。

**二十九、专项维修资金使用实行工程造价第三方审核监督制度。**

对维修、更新和改造项目费用预算在3万元以上的项目，业主委员会或居（村）民委员会应当委托专业机构进行决算审核，并形成项目决算报告，决算费用不得超过费用预算。审核费用可以计入维修、更新和改造成本。

**三十、维修、更新和改造项目维修单位可通过采取协商或者**

招标方式等方式选定。

维修、更新和改造项目的费用预算低于 20 万元的，业主委员会或居（村）民委员会可以采取协商或者招标方式择优选择维修单位。

维修、更新和改造项目费用预算在 20 万元以上的，业主委员会或居（村）民委员会应当采取招标方式择优选择具有相应资质的维修单位。

采取招标方式的，相关费用可以计入维修、更新和改造成本。

三十一、发生《金华市物业管理条例》第四十二条第一款规定的紧急情况，业主委员会或居（村）民委员会应当向物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府报告，街道办事处、乡（镇）人民政府收到报告后应当立即实地查勘现场；涉及电梯、消防设施的，街道办事处、乡（镇）人民政府还应当通知市场监管部门、消防救援机构实地查勘现场，能够现场认定的，应当现场出具责令改正通知书、火灾隐患限期整改通知书等书面认定意见。确需立即维修的，业主委员会（物业管理委员会）或居（村）民委员会或者受委托的物业服务人应当立即组织实施抢修，并将确定的分摊范围及相关部门出具的认定意见在物业区域内向分摊范围内业主公示 5 日以上并拍照存档。由业主委员会或者社区居民委员会按照本办法第二十八条第（四）项至第（七）项的规定办理。工程竣工后，业主委员会或居（村）民委员会组织工程验收、做好工程造价决算，向列支范围内全体业主公示 7 日无异议后，在

3个工作日内向维修资金管理机构提出申请并据实拨付剩余工程款。

出现应急维修情形，但业主委员会或居（村）民委员会未向维修资金管理机构提出申请的，街道办事处、乡（镇）人民政府应当组织代修，应急维修费用从专项维修资金账户中列支，并按下列程序办理：

（一）组织相关专业部门进行实地查勘并出具意见；

（二）由具有相应资质的施工单位制作工程预算并经工程造价咨询机构审定；

（三）组织维修单位进行抢修；

（四）会同相关业主对维修工程进行验收后，将工程费用在该物业区域内公示7日；

（五）专户管理银行将所需专项维修资金划转至维修单位。

由市场监管部门、消防救援机构出具鉴定报告或整改通知单后组织对电梯、消防设施进行应急维修的，经施工单位自检合格后，需经市场监管部门、消防救援机构出具验收报告或销案通知书，符合交付使用条件的方能办理维修资金结算手续。

三十二、实行业主自主管理的，其专项维修资金的使用由业主委员会参照本实施细则第二十四条至第三十一条规定。

三十三、用于销售的新建独立非住宅物业及与其相连的其他物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本实施细则执行。

三十四、出售公有住房的专项维修资金的交存、管理、使用、

续筹，按照国家和省有关规定执行。

**三十五、**本实施细则具体适用中的问题，由市物业主管部门负责解释。

本实施细则施行前已取得《商品房预售许可证》的项目，其专项维修资金仍按各县（市、区）原标准交存。

本细则施行前已申请使用维修资金的项目，仍按原县（市、区）相关规定办理。

**三十六、**本实施细则自 2024 年 2 月 1 日起施行。金华市人民政府 2011 年 10 月 24 日印发的《金华市区物业专项维修资金管理办法》同时废止。本实施细则实施期间，国家、省级物业主管部门如有新的规定出台，按新规定执行。