

ZBCR-2024-0020004

淄博市人民政府办公室
关于印发淄博市物业专项维修资金
管理办法的通知

淄政办发〔2024〕5号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市物业专项维修资金管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人民政府办公室

2024年8月30日

（此件公开发布）

淄博市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强物业专项维修资金（以下简称维修资金）管理，保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维护维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《山东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《山东省住宅专项维修资金管理办法》等法律法规和文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内商品住宅（含经济适用房、限价房等保障性住房）、已售公有住房维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 本办法所称维修资金，是指专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本办法所称房屋共用部位，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：房屋的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、照明、消防设施、避雷设施、楼宇对讲、

绿地、道路、围墙、监控设施、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

供水、供电、供气、供热等管线和设施设备由建设单位建设、保修期满后未移交给相关专业经营单位的，其维修、更新和改造费用，经利害关系业主共同决定，可以申请使用维修资金。

第四条 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

第五条 市物业主管部门负责全市维修资金的指导和监督工作。

区县物业主管部门负责本行政区域内维修资金的交存、使用和管理工作。

民政、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、消防救援等部门按照各自职责，做好维修资金管理的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）可以根据物业主管部门委托，办理维修资金的使用管理和续交业务，负责调解处理发生的纠纷；居民委员会协助镇人民政府（街道办事处）做好相关工作。

第六条 已售公有住房的维修资金，应当在完成核对后，由相关管理部门划转到当地物业主管部门统一管理。

第七条 业主大会成立前，维修资金由物业主管部门代行管理。业主大会成立后，实行维修资金自行管理的，应当委托所在地一家商业银行作为维修资金专户管理银行，并在专户管理银

行按规定开立维修资金专户。业主大会应当建立专项维修资金管理制度。业主大会开立的维修资金账户，应当接受物业主管部门的监督。

第八条 物业主管部门应加强维修资金管理信息系统建设，逐步实现维修资金使用表决、公示查询和监督管理的信息化与网络化，提高信息化监管水平和管理效率。

第二章 交 存

第九条 住宅和非住宅房屋的业主，应当按照本办法的规定交存维修资金，但一个业主所有且与其他房屋不具有共用部位、共用设施设备的除外。

第十条 住宅和非住宅房屋的业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金，每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%。市、区县物业主管部门应当根据本地区住宅建筑安装工程造价变化等实际情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期维修资金的数额，并适时调整。

第十一条 建设单位应当与业主在购房合同中约定业主按有关规定交存维修资金，并督促业主交存。业主应当在办理房屋交付手续前，将首期维修资金一次性足额交存至维修资金专户。业主未按规定交存维修资金的，建设单位不得向业主交付房屋。截至竣工交付尚未售出的房屋，由建设单位交存首期维修资金。

不得通过个人账户归集维修资金；建设单位、物业服务企业不得代收业主的维修资金。

实行商品房预售资金监管的房地产开发项目，建设单位应当交存的维修资金可从监管的预售资金中划转。

不动产登记部门应当在为建设单位、购房业主办理不动产登记时，提醒建设单位、购房业主及时交存维修资金，并及时将房屋登记信息推送至物业主管部门。

第十二条 物业主管部门应当在商业银行开立维修资金专户。资金专户下设房屋账户和公共账户。

（一）房屋账户主要用于储存业主、建设单位交存的维修资金，以及房屋账户的增值收益，按照物业管理区域设总账，按房屋户门号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设总账，按房屋户门号设分户账。

（二）公共账户主要用于储存公共收益划转的维修资金、业主大会或者业主共同决定转入的其他资金，以及出售公有住房划转的维修资金，按照物业管理区域设总账，按幢设分账。已售公有住房按售房单位设总账，按幢设分账。

第十三条 物业管理区域内的公共收益主要包括利用物业管理区域内的共用部分、共用设施设备进行生产、经营、租赁等产生的收益，共用设施设备报废后的回收残值以及其他依法应当归业主共有的收入。

第十四条 公共收益扣除业主委员会办公和业主大会同意的其他合法支出后，其余部分用于交存维修资金，具体交存比例由业主大会决定，但不应低于公共收益总金额的 60%。

第十五条 业主分户账面维修资金余额不足首期交存金额的 30%时，应当及时续交。各区县物业主管部门应当定期查询业主账面维修资金余额，向相关业主、业主委员会或居民委员会发出续交通知书，由受委托的镇人民政府（街道办事处）组织实施。

续交方案和续交标准由业主共同决定，可按照首期交存额度补齐。业主可以选择一次性或分期补交、续交维修资金。物业服务企业应当配合维修资金收取、交存等工作。

第十六条 业主应当自收到续交通知之日起 30 日内，将续交的维修资金存入物业主管部门设立的维修资金专户。

业主逾期不续交维修资金的，业主委员会或居民委员会可以书面催告在合理期限内续交；合理期限届满仍不续交的，可以在物业服务区域显著位置公示。

第十七条 商品房屋已出售但未交存维修资金的，应当按本办法的交存标准进行补交。

出售公有住房售房时未提取或者未足额提取维修资金的，售房单位应当按照规定补提；业主未交存的，应当按照规定补交。

第三章 使用

第十八条 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。

第十九条 维修资金的使用分为一般使用、计划使用和应急使用。

一般使用是指采取一次投票表决一个维修项目的使用方式。适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式。适用于可以提前预见的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造；可以一次表决不超过连续两年的维修资金年度使用计划。

应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第二十条 维修资金一般使用和计划使用，应当由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 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。涉及改建、重建建筑物及其附属设施的，应当经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。

第二十一条 涉及全体业主的维修项目，优先从公共账户列支，公共账户资金不足的从业主房屋账户列支。

涉及部分业主的维修项目，从相关业主房屋账户列支。

住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的建筑面积分摊费用。

业主维修资金分户账面余额不足支付分摊费用的，差额部分由该业主补足。

出现应急使用情况，需从房屋账户列支而房屋账户资金不足的，经业主委员会同意，可以先从有利害关系的楼幢公共账户中调剂垫付。房屋账户资金不足的业主应在 30 日内补足垫付资金。

第二十二条 房屋共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用分摊，由全体业主或者有利害关系的相关业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；有利害关系的相关业主有另行约定的，按照约定分摊。

第二十三条 物业服务企业、业主委员会、居民委员会或者相关业主均可作为维修资金使用申请人，以下简称申请人。物业管理区域内有物业服务企业的，原则上物业服务企业作为维修资金使用申请人。

第二十四条 维修资金一般使用，按下列流程办理：

（一）出现共用部位、共用设施设备需维修的情形时，申请人应出具申请文件，由业主委员会、物业服务企业、相关业主对

维修项目共同进行现场查验核实;未成立业主委员会的,由居民委员会参加。申请人组织编制维修资金使用方案,使用方案应当包括申请使用维修资金的原因,维修、更新和改造内容,预算费用,列支范围,维修队伍确定及组织方式等。

(二) 申请人将维修资金使用方案、工程预算等资料在小区显著位置进行公示,公示期不少于5日;并组织有利害关系的相关业主表决。

(三) 申请人持维修资金使用申请文件、现场查勘照片、维修资金使用方案、工程预算书、业主意见征询表等相关材料,向区县物业主管部门提出维修资金使用申请。

(四) 区县物业主管部门收到申请后,对申请资料进行程序性要件审核,符合维修资金使用条件的,应当自受理之日起5个工作日内完成审核。

(五) 申请人按使用方案组织实施维修、更新和改造工程。相关业主、物业服务企业、业主委员会对工程质量全过程监督,并签署工程竣工验收报告。居民委员会应全程参与,并对相关材料进行核实。

(六) 申请人应于工程竣工后90日内持维修资金拨付申请书、施工合同、工程竣工验收报告、工程决算报告等相关材料,向区县物业主管部门申请维修资金拨付。

(七) 区县物业主管部门收到拨付申请后,应对申请人提交

的材料及相关要求进行一次性告知，经审核符合维修资金拨付条件的，应当自受理之日起5个工作日内出具《关于拨付维修资金的公示》。

（八）申请人将《关于拨付维修资金的公示》等资料，在小区内显著位置进行公示，公示期不少于5日。

第二十五条 维修资金计划使用，按下列流程办理：

（一）申请人根据共用部位和共用设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况，编制维修资金年度使用计划；

（二）年度使用计划经业主大会决定或者经有利害关系的业主表决同意后，报区县物业主管部门审核并组织实施；

（三）根据年度使用计划具体实施维修项目时，业主委员会或其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式，选聘具有相应能力的单位，流程按照维修资金一般使用的规定执行，但不再另行组织业主表决。

第二十六条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

- （一）物业管理区域内发生的屋面、外墙防水严重损坏；
- （二）电梯发生故障需要立即维修的；
- （三）消防设施存在严重故障需要立即维修的；
- （四）建筑外立面装饰和公共构件严重松动、脱落；
- （五）玻璃幕墙炸裂；
- （六）排水管道严重堵塞或爆裂；

(七) 地下车库雨水倒灌；

(八) 未移交给相关专业经营单位的供水、供电、供气、供热等管线和设施设备损坏，严重影响业主生活的；

(九) 其他可能造成人身安全事故的紧急情况。

第二十七条 维修资金应急使用，按下列流程办理：

(一) 出现需应急维修情形时，物业服务企业应采取紧急处置措施并报告业主委员会及相关部门，经现场查验确认后立即组织维修；未聘用物业服务企业的由相关业主将有关情况报告业主委员会及相关部门确认后立即组织维修。

(二) 申请人持维修资金应急使用申请文件、现场查勘照片及损坏证明、维修资金应急使用方案、工程预算书等相关材料，向区县物业主管部门提出维修资金应急使用申请。

(三) 区县物业主管部门收到申请后，对申请资料进行程序性要件审核，符合维修资金应急使用条件的，应当自受理之日起2个工作日内完成审核。

(四) 相关业主、物业服务企业、业主委员会等应对工程质量全过程监督；维修工程竣工后，申请人应当组织施工企业、相关业主、物业服务企业、业主委员会等单位进行验收，并签署工程竣工验收报告。居民委员会应全程参与并对相关材料进行核实。

(五) 申请人将维修资金应急使用方案、工程施工、验收及结算等情况在小区显著位置进行公示，公示期不少于5日。

(六) 申请人应于工程竣工后 90 日内持维修资金拨付申请书、工程竣工验收报告、工程决算报告、公示照片等相关材料，向区县物业主管部门申请维修资金拨付。

(七) 区县物业主管部门收到拨付申请后，经审核符合维修资金拨付条件的，出具《关于拨付维修资金的公示》并予以拨付。

(八) 应急维修工程费用拨付后，申请人应当将《关于拨付维修资金的公示》等资料，在小区内显著位置进行公示，公示期不少于 5 日。

第二十八条 应急维修涉及电梯等特种设备的，应提供具备相应资质的第三方检测机构出具的检测报告或特种设备安全监督管理部门出具的书面意见。电梯维修及监督检验工作应按照《中华人民共和国特种设备安全法》有关规定执行。

应急维修涉及消防设施的，应当在维修结束后委托有资质的第三方消防技术服务机构进行功能检测并出具报告。

鼓励按照计划使用程序申请使用维修资金购买与电梯维修、更新和改造有关的保险。

第二十九条 因维修、更新和改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新和改造成本。

组织维修单位可根据合同，在维修、更新和改造工程保修期内留存质量保证金。

第三十条 维修、更新和改造项目单项工程造价在 2 万元

以上或决算金额超过预算金额 10%以上的，或在拨付前业主对维修项目提出异议的，可以聘请第三方造价咨询机构进行工程预(决)算审核。

第三十一条 下列费用不得从维修资金中列支：

(一) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

(二) 依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；

(三) 规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台、庭院等部位的维修费用；

(四) 因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、修复费用；

(五) 根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的维修和养护费用。

第三十二条 相关业主对维修资金使用相关事宜提出异议的，由申请人与异议人协商解决。协商不成的，异议人可向镇人民政府（街道办事处）申请调解，也可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第四章 监督管理

第三十三条 物业主管部门应当通过公开招标或按照有关

规定选定不少于 3 家商业银行，开立维修资金管理专户，并把资金保值增值、管理高效等指标作为选择专户银行的依据。

维修资金专户由市、区县两级共管，实行限额管理。市级物业主管部门结合各区县维修资金使用情况，建立健全账户共管制度，明确限额管理标准并动态调整。

第三十四条 经业主大会决议，业主自行管理维修资金的，业主委员会应当具备相应条件并向物业主管部门提交以下材料：

- （一）维修资金自行管理申请表；
- （二）业主大会同意自行管理维修资金的表决结果；
- （三）维修资金管理方案；
- （四）业主管理规约；
- （五）物业主管部门认为必要的其他材料。

第三十五条 维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修、更新和改造工程费用的维修资金只能支付到约定的单位账户中。

第三十六条 维修资金应当建立公示和查询制度，接受业主对公共账户和房屋账户中维修资金交存、使用、增值收益和账面余额的查询，接受社会投诉监督。

第三十七条 物业主管部门在保证维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将维修资金用于定期组合存款、购买一级市场新发行的国债等，确保维修资金的安全和保值增值。

禁止利用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抵押、质押等担保行为。

第三十八条 维修资金增值收益应当定期分配、滚存使用。当年交存部分的收益可按同期银行活期利率计算，其余部分的年化收益率以不低于同期银行一年定期存款基准利率计算。

第三十九条 房屋转让时，该房屋账户中结余的维修资金随房屋所有权同时自动转移。

房屋灭失的，业主缴纳的维修资金结余部分按照产权关系返还相应业主；出售公有住房售房单位提取的维修资金账面余额返还售房单位，售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

第四十条 维修资金的财务管理和会计核算，应当严格执行国家和省、市有关财务管理规定。维修资金的财务档案及业务档案管理工作应按照《中华人民共和国档案法》《会计档案管理办法》有关规定执行。

第四十一条 物业主管部门应按照有关规定定期对维修资金管理情况开展财务审计，公开审计结果，并依法接受审计部门的审计监督。

第四十二条 收取维修资金，应当出具省级财政部门统一监制的山东省财政票据（电子）。

第四十三条 市物业主管部门应当加强对区县物业主管部

门维修资金归集、使用、增值等工作的监督管理，定期组织维修资金管理自查、互查、抽查等检查活动。区县物业主管部门应当定期组织对辖区物业专项维修资金的使用情况进行核查。

第四十四条 恶意骗取、套用维修资金的单位和个人，或者因业主未按照规定补交、续交维修资金，导致延误维修时机，给相关业主造成损失的，应当依法补偿相关业主损失，并承担法律责任。

第五章 附 则

第四十五条 国有土地上房屋征收产权调换住房、城中村改造安置住房、农村新型社区住宅和用于销售的非单一业主的非住宅物业，参照本办法规定建立维修资金制度。

第四十六条 未成立业主委员会、业主大会的物业管理区域，由居民委员会代行本办法规定的相关职责。

第四十七条 本办法自 2024 年 10 月 1 日起施行。