

# 兰州新区物业专项维修资金管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总 则

**第一条** 为了加强对物业专项维修资金（以下简称专项维修资金）的管理，规范专项维修资金管理活动，保障物业管理区域内共有物业的维修、更新、改造和正常使用，维护专项维修资金所有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《兰州新区物业管理办法》等有关法律、法规、规章的规定，结合兰州新区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称专项维修资金，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（不含小修）、更新和改造的资金。

本办法所称物业共用部位，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及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、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。

本办法所称物业共用设施设备，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、天线、照明、消防设

施、安防设施、无障碍设施、绿地、道路、围墙、路灯、沟渠、池、井、雨水污水管道、非经营性停车场所、非专业经营单位管理的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

本办法适用于兰州新区城市规划区范围内住宅、商住、办公及商业等专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

**第三条** 专项维修资金的管理，遵循业主交存、建账到户、专户存储、专款专用、业主决策、政府监督、规范使用的原则。

**第四条** 兰州新区城建交通局是兰州新区住宅专项维修资金的行政监管部门，负责专项维修资金政策制定，会同新区财政局指导、监督兰州新区住宅专项维修资金的管理工作。负责住宅专项维修资金的存储、核算、资金拨付监管，对各园区物业专项维修资金管理、使用业务进行指导、检查、监督、考核；

商住、办公及商业等物业缴纳专项维修资金的，由其行政管理部门依照本办法实施监督管理。

园区建设局是本辖区住宅专项维修资金的行政管理部门，负责住宅专项维修资金的管理、监督、协调和使用审核等工作。

中心社区、乡镇人民政府具体负责做好本辖区内专项维

修资金归集、管理、使用、监督等工作。

财政、审计、经发、自然资源、市场监管、应急管理等部门以及消防救援支队，按照各自职责做好专项维修资金管理使用过程中的相关工作。

**第五条** 兰州新区城建交通局应当加强专项维修资金信息化建设，建立专项维修资金管理系统，记载专项维修资金交存、使用和管理等信息，与商品房交易、不动产登记等系统实现信息共享，并运用互联网、手机应用等方式，为业主提供专项维修资金交存、使用和查询等服务。

## 第二章 交 存

**第六条** 住宅、非住宅物业的业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，但物业属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的除外。

**第七条** 业主交存的专项维修资金属业主共有。

**第八条** 首次专项维修资金的交存标准：

（一）地面以上建筑由业主按照建筑面积每平方米 70 元的标准交存；

（二）地下车位、车库、储藏室等建（构）筑物由业主按照建筑面积每平方米 50 元的标准交存；

（三）物业所有权转让时，转让方和受让方需办理专项维修资金转移手续。

新区城建交通局应当根据实际情况适时调整专项维修

资金的交存标准。

**第九条** 新建房屋首次专项维修资金，由业主在房屋交付前，交存至专项维修资金专户。

住宅物业管理区域内单独依法登记权属的车位、车库和储藏室等建（构）筑物，由业主在办理不动产权属登记前，交存至专项维修资金专户。

首次登记时未出售物业，由建设单位负责缴纳专项维修资金。

**第十条** 建设单位、物业服务人等单位不得代收专项维修资金。建设单位、征收安置单位在交房时应当查验专项维修资金交存情况，未按照本办法规定交存专项维修资金的，建设单位、征收安置单位不得将房屋交付业主。

不动产登记局在办理不动产权属登记时，应当核验专项维修资金交存情况，业主未按照本办法足额交存专项维修资金的，不予办理不动产权属登记，并及时反馈新区城建交通局。

**第十一条** 新区城建交通局收取专项维修资金，应当向交存人出具省人民政府财政部门统一监制的专项维修资金专用票据或者电子票据。

**第十二条** 业主分户账面专项维修资金余额低于首次交存额的 30% 时，应当及时足额续筹至专项维修资金账户。续筹有困难的业主，经所在单位证明，可以由业主及其配偶申

请提取其个人住房公积金账户内的存储余额。续筹的专项维修资金存入业主个人专项维修资金分户。

专项维修资金按城建交通局所定最新标准一次性补齐。

**第十三条** 物业共用部位、共用设施设备产生的收益，扣除合理成本之后，属于业主共有，用于补充专项维修资金，也可按照业主大会决议进行处置。

公共收益纳入专项维修资金的，由新区城建交通局按照物业管理区域设立独立账目，用于物业管理区域内涉及全体业主的共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

首次建立物业管理区域公共收益单独账目前，物业所在地的中心社区、乡镇人民政府应当组织开展一次公共收益使用和收支情况检查，并将检查情况向全体业主公布。

### **第三章 管理**

**第十四条** 兰州新区城建交通局应当通过公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专项维修资金的专户管理银行，并签订专户管理协议。在专户管理协议中可以约定专户管理银行协助办理专项维修资金账户设立、交存、使用、结息、划转、结算、对账、查询以及聘请第三方监督等服务事项。

开立专项维修资金专户应当以物业管理区域为单位设账，并按照幢、户设置明细账目；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按照房屋户门号设分户账。业主交存的专

项维修资金，按照房屋户门号设分户账。

专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，增值收益分配记账到户。

**第十五条** 在保证专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家规定将专项维修资金用于购买一级市场国债或者在专户商业银行定存。

禁止利用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。

禁止任何单位和个人出借、挪用专项维修资金。

**第十六条** 专项维修资金管理必要的管理费用由同级财政部门予以保障。

**第十七条** 业主转让物业时，若专项维修资金未结清，应当先结清专项维修资金；若专项维修资金尚有结余，应当随物业所有权同时转让过户；若未交存专项维修资金，应当由转让双方协商后在办理物业转让手续前交存。未结清、未足额交存专项维修资金的，不动产登记局不予办理物业转让手续。

办理专项维修资金过户手续应当提供下列材料：

- （一）不动产权证书；
- （二）买卖双方身份证明；
- （三）存量房买卖合同。

**第十八条** 物业因征收或者其他原因灭失的，房屋分户

账中结余的专项维修资金返还业主。

申请返还专项维修资金应当提供下列材料：

- (一) 物业业主身份证明；
- (二) 拆迁协议书或者房屋灭失证明；
- (三) 其他相关材料。

## 第四章 使用

**第十九条** 专项维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、方便快捷、受益人与负担人相一致的原则。

**第二十条** 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、更新和改造，不得挪作他用。但因实施维修、更新和改造确需开展勘察、鉴定、检测、设计、监理、概（结）算编制、概（结）算审核等活动所产生的费用，可以在专项维修资金中列支。

经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决定，可以使用专项维修资金购买共有部分的专项维修保险。

**第二十一条** 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、共用设施设备的维修、更新和改造费用，或者维保单位未及时维保导致出现问题所需的维修费用；

(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，应当由物业服务人承担的物业共用部位、共用设施设备的小型维修、日常保养、养护和日常运行费用；

（五）法律、法规、规章规定的其他情形。

**第二十二条** 物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用的分摊办法，相关业主有约定的，从其约定；无约定的，按照下列规定分摊：

（一）属于全体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）属于单幢或者多幢房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢或者多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）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该单元内的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；属于单元内一侧或者一层房屋业主共有的共用部位、共用设施设备，由该侧或者该层房屋的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（四）相邻业主共有的共用部位、共用设施设备，由相邻业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（五）单幢房屋外墙面的维修，由维修涉及范围垂直各层业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（六）单幢房屋屋面的维修，由维修涉及范围垂直覆盖下各层业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担；

（七）物业管理区域内地下空间车位、车库、储藏室等建（构）筑物的共用部位、共用设施设备，按照独立划分区域地下空间车位、车库等建（构）筑物的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同承担。

（八）属于未出售房屋共有的共用部位、公用设施设备，由该房屋的开发商建设单位按该部位物业建筑面积的比例共同承担。

（九）其他类型的维修、更新和改造，依据以上原则由共有业主协商解决。

**第二十三条** 物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，涉及尚未交存专项维修资金的物业，相关业主应当按照物业的专有面积占建筑面积的比例分摊维修、更新和改造费用；涉及业主专项维修资金分户账金额不足支付所分摊维修工程费用的，不足部分由相关业主以其专有部分占建筑面积的比例分摊，另有约定的除外。

**第二十四条** 专项维修资金使用实行工程造价审核、工程监理等第三方监督服务制度。

单项维修工程费用在1万元（含）以上的，申请人可以

委托具有相应资质的工程造价咨询机构对造价进行审核；单项维修工程费用在 10 万元（含）以上的，可以采取公开招标方式选择施工单位；单项维修工程费用在 20 万元（含）以上的，可以聘请监理公司实施监理。

项目施工不可避免造成业主专有部位、自用设施设备损坏的，应当修复或给予合理补偿，费用计入维修更新和改造成本。

**第二十五条** 申请使用业主交存的专项维修资金，业主委员会（物管会）为专项维修资金使用的申请人。但有下列情形之一的，经物业所在地中心社区、乡镇人民政府确认后，居（村）民委员会、相关业主以及其他管理人可以成为申请人。

（一）未成立业主大会的；

（二）业主委员会（物管会）未履行或者不能正常履行申请人职责的；

（三）业主委员会（物管会）不能正常开展工作的其他情形。

**第二十六条** 申请使用业主交存的专项维修资金，按照以下程序办理：

（一）申报维修项目。

申请人向园区建设局申报维修项目，园区建设局组织现场查勘，确认是否属于专项维修资金使用范围，明确专项维

修资金列支范围和分摊方式。

（二）制定使用方案。

经确认属于专项维修资金使用范围的，申请人根据维修、更新和改造的项目制定专项维修资金使用方案。使用方案应当包括项目基本情况、维修方案、费用预算、列支范围、施工单位的选择方式、资金支付方式等内容。

（三）业主表决通过。

使用方案应当向专项维修资金列支范围内的业主公示不少于 5 日，由申请人组织业主表决，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，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。

使用方案表决通过后，需要通过公开招标方式选择施工单位的，由申请人依法组织实施。招标投标活动结束后，申请人应当将中标结果向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示期不少于 5 日。

（四）审核确认。

申请人持专项维修资金使用申请表、列支范围内的业主清册、使用方案、业主表决材料、公示材料、施工合同等材料向园区建设局申请列支。园区建设局应当在收到申请人提交的申请材料后 3 个工作日内完成审核工作。不符合要求的，向申请人说明并提出补正意见。

#### （五）组织实施。

申请人按照使用方案组织实施，并负责施工全过程的监督管理工作。工程完工后，申请人应当组织竣工验收，并出具验收合格意见。

涉及电梯重大维修、更新和改造的，施工单位应当在施工前将拟进行的电梯改造、修理情况书面告知新区市场监管部门，竣工后应当经特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验的电梯，不得交付使用，电梯完成改造后，使用单位应当在投入使用前或者投入使用后 15 日内在园区市场监管局变更电梯使用登记；涉及消防设施设备维修、更新和改造的，应当由消防救援支队出具复查意见。市场监管局、消防救援支队自收到申请之日起 3 个工作日内完成验收或者复查工作。经验收或者复查不合格的，提出整改意见。

工程竣工验收合格后，申请人应当将维修项目工程决算书、竣工验收等材料向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示期不少于 5 日。

#### （六）划拨资金。

公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持维修项目工程决算书、竣工验收材料、公示材料、工程费用发票等材料向园区建设局申请划拨资金；园区建设局应当在收到申请材料后 3 个工作日内完成审核工作。

审核通过后，园区建设局将专项维修资金的使用和拨付情况在新区官方网站公示 5 日；公示期满无异议或者异议不成立的，出具《物业专项维修资金拨付单》。

新区城建交通局在收到《物业专项维修资金拨付单》等材料后 3 个工作日内划拨资金。

**第二十七条** 发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，物业服务人或者其他管理人，应当立即采取防范措施，并告知业主委员会（物管会），由业主委员会（物管会）按照应急使用程序直接使用专项维修资金。尚未产生业主委员会（物管会）或者业主委员会（物管会）未按照规定履行应急申请使用职责的，物业服务人或者其他管理人应当告知物业所在地中心社区、乡镇人民政府，由中心社区、乡镇人民政府确认后按照应急使用程序代为维修，维修费用从相关业主专项维修资金中直接列支。

（一）电梯运行系统中涉及的设施设备损坏无法正常使用，或者存在重大安全隐患并由电梯检验检测机构出具书面意见，经园区市场监管局核实的；

（二）消防设施设备发生故障无法正常使用，或者存在安全隐患并由具有消防执法资格的主体出具责令限期整改通知书，经消防救援支队核实的；

（三）屋面和外墙损坏、渗漏，共用排水设施因坍塌、爆裂等造成功能障碍以及不属于相关专业经营单位承担的

供水、供电、供气等共用设施设备发生损坏，严重影响业主生活，经居（村）民委员会核实的；

（四）楼体外立面、饰面、公共构件存在脱落危险，小区围墙、公共护（围）栏损坏严重或者有倒塌危险，玻璃幕墙炸裂、地面塌陷等危及公共安全，经居（村）民委员会核实的；

（五）其他危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，经主管部门核实的。

**第二十八条** 应急使用专项维修资金，按照以下程序办理：

（一）申请。

业主委员会（物管会）或者中心社区、乡镇人民政府、持应急使用申请表、应急维修方案（包括维修、更新和改造方案、工程预算、施工单位的选择方式、列支范围等内容）以及有关单位出具的检验检测、鉴定、检查、证明、核实等材料向园区建设局提出应急使用申请。

申请人也可以委托第三方专业机构出具检测意见，报相关监管部门审核。

（二）审核确认。

园区建设局接到申请后，立即对申请材料进行审核，并于当日完成审核工作。不符合条件的退回申请，并说明原因。

（三）组织实施。

业主委员会（物管会）或者中心社区、乡镇人民政府按照本办法第二十六条第五项的规定组织实施。

组织维修的同时，业主委员会（物管会）或者中心社区、乡镇人民政府应当将应急维修方案以及有关单位出具的检验检测、鉴定、检查、证明等材料向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示期不少于5日。在公示期间，业主提出的建议或者异议，业主委员会（物管会）或者中心社区、乡镇人民政府应当作出解释说明。

#### （四）拨付资金。

公示期满无异议或者异议不成立的，按照本办法第二十六条第六项的规定划拨资金。

**第二十九条** 发生特别紧急情况，不及时排除险情，将严重危及人民群众生命和财产安全或者给业主正常生产生活造成严重影响的，应当由业主委员会（物管会）或者中心社区、乡镇人民政府向园区建设局紧急报告，经园区建设局核实后，可以先行组织抢修，在维修工程竣工验收合格后再补办应急维修的相关材料。

**第三十条** 业主委员会（物管会）以及其他管理人可以制定年度专项维修资金使用计划，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，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后，按照管理规

约和业主大会议事规则执行。

下一年度专项维修资金使用计划应当于每年第四季度上报园区建设局。

**第三十一条** 专项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专项维修资金，应当支付到工程合同约定或者指定的勘察、鉴定、设计、维修、审价、监理等单位账户中。

**第三十二条** 申请人应当对申请使用材料的真实性、合法性、有效性负责。隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

**第三十三条** 业主、申请人因物业共用部位、共用设施设备的维修以及专项维修资金的使用等发生纠纷的，可以通过协商解决，不愿协商或者协商不成的，可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

**第三十四条** 下列资金应当纳入专项维修资金滚存使用：

- （一）专项维修资金存储利息；
- （二）利用专项维修资金购买国债等的增值收益；
- （三）业主大会决定纳入专项维修资金的公共收益；
- （四）物业共用设施设备报废后回收的残值。

## **第五章 监 督**

**第三十五条** 业主委员会（物管会）可以查询本物业管

理区域内专项维修资金的交存、使用以及结存总额等情况，并每半年一次在物业管理区域内向业主公示，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（物管会）申请复核；对复核结果有异议的，可以向新区城建交通局申请重新复核。业主委员会（物管会）和新区城建交通局应当自收到申请之日起5日内给予书面答复。

业主未交存专项维修资金的，业主委员会（物管会）应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会（物管会）可以向人民法院提起诉讼。

**第三十六条** 专项维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

**第三十七条** 专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行财政部门的规定。

**第三十八条** 财政部门应当加强对专项维修资金收支财务管理及会计核算制度执行情况的监督。

**第三十九条** 专项维修资金专用票据的领取、使用、保存和核销，应当按照省、市及新区财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

## 第六章 附 则

**第四十条** 违反本办法以及国家、省、市有关维修资金

管理规定的行为，按照《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》及其他物业管理相关文件的规定予以处理。

**第四十一条** 本办法实施前，已按原有关政策缴存维修维修资金的，应当按照本办法的规定补齐专项维修资金。

**第四十二条** 本办法自 2024 年 5 月 1 日起施行。