

温州市人民政府文件

温政发〔2024〕24号

温州市人民政府关于印发 温州市物业专项维修资金管理办的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

现将《温州市物业专项维修资金管理办》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市人民政府

2024年11月30日

（此件公开发布）

温州市物业专项维修资金管理办法

为加强物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，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》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《温州市物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合本市实际，特制定本办法。

一、适用范围及定义

（一）温州市行政区域范围内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

（二）本办法所称的物业专项维修资金（以下简称专项维修资金），是指由业主交存的专项用于物业共用部位（以下简称共用部位）、物业共用设施设备（以下简称共用设施设备）保修期满后的维修和更新、改造的资金。

二、管理原则

专项维修资金按照专户存储、专款专用、业主决策、政府监督原则，根据《住宅专项维修资金会计核算办法》规定进行独立会计核算，以所归属的小区或者幢设账，按照房屋户门号等设分户账，按照小区、幢、房屋户门号等进行明细核算或者辅助核算。

三、职责分工

（一）市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责本行政区

域内专项维修资金的监督和指导。

(二) 发改、财政、应急、审计、市场监管、综合行政执法等部门按照各自职责，协同做好专项维修资金相关监督和指导。

(三) 市、县(市、区)住房和城乡建设主管部门指定的专项维修资金管理机构(以下简称管理机构)负责专项维修资金的代为管理。

四、交存范围和标准

(一) 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存专项维修资金：

1. 住宅，但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；

2. 住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅；

3. 出售公有住房。

(二) 首期专项维修资金按照下列规定交存：

1. 未设共有电梯的住宅、非住宅，业主按照所拥有物业的建筑面积 50 元/平方米的标准交存；

2. 内设共有电梯的住宅、非住宅，业主按照所拥有物业的建筑面积 90 元/平方米的标准交存；

3. 地下车位业主按照所拥有物业的建筑面积 50 元/平方米的标准交存；

4. 出售公有住房的，业主按照所拥有物业的建筑面积交存专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期资金的数额为当地房改成本价的

百分之二。售房单位按照多层住宅不低于售房款的百分之二十、高层住宅不低于售房款的百分之三十的标准，从售房款中一次性提取专项维修资金。

市住房和城乡建设主管部门根据社会经济发展变化的情况，遵循公平、合理的原则，适时调整首期专项维修资金交存标准，报市人民政府批准后实施。

五、交存方式和时间

（一）首期专项维修资金由建设单位或者公有住房售房单位代为足额缴纳。建设单位应当在物业竣工验收备案之前，向管理机构交存专项维修资金，待物业交付时凭专用票据向业主收取。

业主未按照本办法规定足额交存首期专项维修资金的，建设单位或者公有住房售房单位不得办理该物业交付手续。

（二）建设单位可以采用提交保函的形式代为缴纳专项维修资金。保函的担保范围、担保责任和担保期限应当满足本办法相关要求，同时应当满足见索即付的要求。

（三）收取专项维修资金时，管理机构应当出具由省级财政部门统一监制的专用票据，实行一户一票。

六、资金续筹

（一）专项维修资金使用后，物业管理区域内专项维修资金账面余额不足首期交存金额百分之三十的，业主组织应当拟定专项维修资金续筹方案，经业主大会表决通过后组织相关业主续存。未成立业主组织的，乡镇人民政府、街道办事处应当指导开展业主组织的筹建工

作，待业主组织成立后指导其开展资金续筹。

(二) 下列资金应当转入专项维修资金：

1. 专项维修资金的存储净利息；
2. 利用专项维修资金购买国债的增值净收益；
3. 利用共用部位、共用设施设备所得收益，但业主大会另有决定的除外；
4. 共用设施设备报废后回收的残值；
5. 其他按照规定应当转入的资金。

物业服务人、业主组织应当在每年一季度将上一年度共用部位、共用设施设备所得收益结余及时转入专项维修资金专户。

七、使用范围

(一) 专项维修资金属于业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

1. 共用部位的维修和更新、改造范围包括：
 - (1) 屋面防水层破损，顶层房间渗漏的；
 - (2) 建筑物外墙出现雨水渗漏，引起外墙内表面浸湿、霉变的；
 - (3) 地下室出现渗漏、积水的；
 - (4) 建筑物外墙外装饰层出现较严重开裂或者脱落的；
 - (5) 楼梯间、公共走廊装饰层出现较严重开裂或者脱落、栏杆较严重锈蚀的；
 - (6) 公共区域窗台、门廊挑檐、楼梯踏步及扶手、楼梯出入口门等出现较严重破损的；

(7) 公共区域门窗或者窗纱较严重破损的；

(8) 其他需要维修和更新、改造的情形。

2. 共用设施设备的维修和更新、改造范围包括：

(1) 电梯主要部件需要进行维修或者更换的；

(2) 二次供水系统设备部件磨损、锈蚀较严重的；

(3) 避雷设施不满足安全要求的；

(4) 配电设备部分电缆、电线、配电箱（柜）内元件损坏的；

(5) 消防系统出现功能障碍或者部分设备、部件损坏严重的；

(6) 楼内排水（排污）设备出现故障，给排水管道漏水、锈蚀严重、排污泵锈蚀或者其他设备损坏的；

(7) 门禁、楼宇呼叫、监控、中央空调等设备出现故障或者无法正常运行的；

(8) 其他需要维修和更新、改造的情形。

（二）涉及共用部位、共用设施设备维修和更新、改造过程中所发生的设计、招标、鉴定、监理、咨询、检测、保险等费用可列入工程造价预算，从专项维修资金中列支。

八、使用原则

（一）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）共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造分摊费用，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

（三）已交存专项维修资金的，分摊费用从受益物业分户账中列支；受益物业分户账面余额不足的，分摊费用由受益业主直接支付。

（四）当物业管理区域内专项维修资金账面余额不足首期交存额百分之三十的，剩余资金仅在发生本办法第十一点第一项规定的紧急情形时使用。

九、资金代管

（一）专项维修资金由管理机构代管的，资金使用分为普通使用、紧急使用和日常使用。

（二）业主组织、相关业主，未成立业主组织的可由村（居）民委员会（三者以下统称为“使用申请人”）申请使用专项维修资金。物业服务人可接受使用申请人的委托，协助办理相关手续。

原使用申请人因任期届满、中止履职等原因无法继续组织维修的，在属地乡镇人民政府（街道办事处）监督指导下及时向管理机构办理变更手续，并配合新使用申请人做好在修项目后续工作，也可继续履行使用申请人职责，直至维修项目竣工结算为止。

十、普通使用

普通使用项目按照以下程序办理：

（一）使用申请人根据实际需要向管理机构提出书面申请；

（二）使用申请人制订《专项维修资金使用方案》（以下简称《使用方案》），《使用方案》向专项维修资金列支范围内的业主公示七日；

（三）《使用方案》应依法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，且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实施，表决结果向业主公告；

（四）使用申请人持《使用方案》、表决结果等相关材料向管理机构申请列支；管理机构应当自收到完整申请材料之日起五个工作日内进行审核，符合规定的，按照施工合同约定进度予以拨付；不符合规定的，出具不予列支通知书；

（五）工程竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示七日；公示期届满无异议的，使用申请人持工程验收合格等相关资料向管理机构提出结算申请；

（六）管理机构应当自收到结算申请之日起五个工作日内进行审核，符合规定的，予以结算；不符合规定的，出具不予结算通知书。

十一、紧急使用

（一）发生下列紧急情形之一，业主组织或者受其委托的物业服务人应当采取必要的应急安全措施，并及时组织修缮：

1. 电梯严重故障或者存在严重安全隐患的；
2. 消防设施故障，经消防救援机构出具整改通知书的；
3. 二次供水水泵运行中断的；
4. 较大面积建筑幕墙、外墙墙面以及建筑附属构件脱落或者有脱落危险的；
5. 排水、排污设施爆裂或者严重堵塞的；
6. 其他危及房屋安全和人身、财产安全的紧急情况。

(二) 发生前款所列紧急情况，需要立即维修建筑物及其附属设施的，业主组织或者受其委托的物业服务人可以不经业主共同决定，提出使用专项维修资金的申请：

1. 使用申请人根据实际需要向管理机构提出紧急使用申请；

2. 使用申请人制订《专项维修资金紧急使用方案》（以下简称《紧急使用方案》），《紧急使用方案》在物业管理区域内显著位置向全体业主公布；

3. 使用申请人可在市住房和城乡建设主管部门建立的应急维修平台中随机匹配施工单位，或者采用公开招标选聘施工单位；

4. 使用申请人持《紧急使用方案》、施工合同等相关材料向管理机构申请列支；管理机构应当自收到完整申请材料之日起两个工作日内进行审核，符合规定的，按照施工合同约定进度予以拨付；不符合规定的，出具不予列支通知书；

5. 工程竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果在物业管理区域内显著位置向全体业主公示七日；公示期届满无异议的，使用申请人持工程验收合格等相关资料向管理机构提出结算申请；

6. 管理机构应当自收到结算申请之日起五个工作日内进行审核，符合规定的，予以结算；不符合规定的，出具不予结算通知书。

(三) 发生本办法第十一点第一项规定的紧急情形时，业主组织或者相关业主未按照规定实施维修和更新、改造的，物业主管部门可以组织代修。

十二、日常使用

(一) 下列项目日常使用费用，可以在专项维修资金中列支：

1. 法律法规以及规章规定的对共用设施设备的强制检测检验；
2. 共用设施设备紧急项目维修保险。

业主组织可以根据物业管理区域实际，决定日常使用年度费用总金额，并向全体业主公布，或者在业主大会议事规则中约定。

(二) 日常使用项目按照以下程序办理：

1. 使用申请人根据实际需要向管理机构提出书面申请；

2. 使用申请人制订《专项维修资金日常使用方案》（以下简称《日常使用方案》），《日常使用方案》向专项维修资金列支范围内的业主公示三日；《日常使用方案》在公示期内无书面异议的，视为业主同意；

3. 使用申请人持《日常使用方案》、公示结果等相关材料向管理机构申请列支；管理机构应当自收到完整申请材料之日起三个工作日内进行审核，符合规定的，予以拨付；不符合规定的，出具不予列支通知书；

4. 工程竣工后，由使用申请人组织验收，并将验收结果向业主公示三日；公示期届满无异议的，使用申请人持工程验收合格等相关资料向管理机构提出结算申请；

5. 管理机构应当自收到结算申请之日起五个工作日内进行审核，符合规定的，予以结算；不符合规定的，出具不予结算通知书。

日常使用年度费用总金额不得超过本物业管理区域首期专项维修资金交存总额的百分之五，超过部分按照普通使用申请。

十三、资金自管

(一) 业主大会成立后，专项维修资金实行业主自主管理的，鼓励制订专项维修资金管理规约，明确下列事项：

1. 指定专项维修资金自管责任人、自管监督员，明确职责界定责任，并签订履职承诺书；
2. 公开招标方式选择专户管理银行，或者直接选择属地管理机构专户银行，开立专项维修资金专用账户；
3. 委托第三方专业机构负责自管账户核算管理；
4. 专项维修资金存储、购买国债方案；
5. 专项维修资金使用方案、应急使用预案；
6. 专项维修资金续交方案；
7. 实施违反专项维修资金管理的行为应当承担的责任；
8. 有关专项维修资金的其他重大事项。

专项维修资金管理规约应当向业主公示十日，公示期届满后及时召开业主大会表决，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，形成业主大会决议。

专项维修资金管理规约约定事项发生变更的，应当按照前项规定就变更事项重新公示、表决，并报送管理机构。

(二) 业主大会决定划转专项维修资金自管的，业主委员会、物业管理委员会等业主组织应当以书面形式向管理机构提出申请。

符合划转自管条件的，管理机构应当自收到申请之日起三十日内，通知专户管理银行将该物业管理区域内业主交存的专项维修资金账面余额划转至业主大会开立的专项维修资金专用账户，并移交相关账目。

（三）专项维修资金由业主自行管理的，按照业主大会制订的专项维修资金自主管理规约使用。

十四、项目管理

（一）为保证工程质量和专项维修资金的合理使用，维修和更新、改造项目费用总额在 30 万元（含）以上的，鼓励采用公开招标选聘施工单位。

（二）维修和更新、改造项目费用总额在 10 万元（含）以上的，鼓励在项目竣工验收后由审价机构进行结算审价。

（三）管理机构对工程预算金额超过 30 万元（含）以上的组织实地勘查。

十五、异议处置

相关业主对专项维修资金使用提出异议的，可提交书面异议材料至管理机构，明确异议内容、理由及相关证据；管理机构收到业主异议后，应及时组织专业人员进行核实与调查；在调查结束后，向异议业主出具书面处理意见，并说明处理依据和结果。

十六、结算拨付要求

（一）维修和更新、改造结算费用超出预算金额百分之五以上的，超出部分应当按照普通使用重新申请。

(二)使用申请人不得将已拨付的专项维修资金用于使用方案所列维修项目之外的其他项目。

(三)在维修和更新、改造工程保修期内,可按照合同约定留存不超过合同总金额百分之三的质量保证金。

(四)专项维修资金应拨付至工程施工(维修)合同确定的施工单位账户;涉及本办法第七条第二项规定的相关费用可拨付至相关单位账户。

十七、禁止列支范围

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)国家和省规定应当由有关单位和个人承担的费用。

十八、监督管理

(一)管理机构应当采用公开招标方式,择优确定专户管理银行,开立专项维修资金专户。

(二)市住房和城乡建设主管部门建立统一的物业管理信息系统,对全市专项维修资金数据信息进行统一监督管理。鼓励采用物业

管理信息系统进行线上表决，提高决策效率，保障业主权益。

（三）专项维修资金存储期限内每年结息一次，除当年交存或者使用的部分按照同期银行活期存款利率计息之外，其他部分按照不低于一年期同期银行定期存款利率计息。

（四）在保证专项维修资金安全和正常支付的前提下，管理机构和业主组织可以按照国家、省有关规定，将专项维修资金用于购买国债或者转定期存款。每年一季度完成上年度增值收益分配，计入物业分户账。

（五）禁止利用专项维修资金为单位和个人提供任何形式的担保、从事国债回购、委托理财业务、投资股票、期货等金融活动，或者将专项维修资金购买的国债用于质押等担保行为。

（六）物业转让时，业主应当向受让人说明专项维修资金交存和结余情况，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。原业主未交存首期专项维修资金或者未按照规定续交、补交专项维修资金的，原业主应当与受让人协商，并在办理权属转移登记前按照规定足额交存。

（七）物业灭失的，物业分户账结余专项维修资金按照产权关系返还相应业主。出售公有住房单位提取的专项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，收交同级国库。

（八）管理机构或者业主组织应当公布下列情况，接受业主监督：

1. 物业管理区域内专项维修资金交（续）存、使用、增值收益和

结存情况；

2. 物业分户账中专项维修资金交（续）存、使用、增值收益和结存情况；

3. 其他有关专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核；管理机构或者业主组织应当自收到复核申请之日起七个工作日内予以答复。

鼓励通过市住房和城乡建设主管部门建立的物业管理信息系统同步公布前述规定的信息。

（九）鼓励业主组织委托第三方专业机构，定期对业主大会自主管理的专项维修资金使用情况进行审计监督，并向全体业主公开审计结果。

十九、附则

（一）未成立业主组织的住宅小区，可以由属地村（居）民委员会在乡镇人民政府（街道办事处）的监督和指导下，代行本办法规定的业主组织职责。

（二）本办法所称共用部位，是指物业管理区域内属于业主共有的部位，包括但不限于：建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、电梯前室、大堂等公共通行部分，电梯机房、水泵间、配电间、设备层等专用于为整栋建筑物提供服务的部分，避难层、消防通道、消防楼梯等安全疏散部分，其他根据法律法规和物业服务合同约定属于业主共有的部位。

本办法所称共用设施设备，是指物业管理区域内属于业主共有的

附属设施设备，包括但不限于：电梯、自动扶梯、升降机等垂直和水平交通工具，给排水管道、消防管道、供暖管道等管道系统，供电线路、照明设备、配电箱等电力系统设施，消防设施、消防控制室、灭火器等消防系统设施，中央空调、通风设备、冷暖系统等温控设施，监控系统、门禁系统、楼宇对讲系统等安防设施，绿地、道路、路灯、休闲座椅等公共休闲设施，垃圾处理、污水处理等环保设施，非经营性车场车库、公益性文体设施等公共服务设施，其他根据法律法规和物业服务合同约定属于业主共有的设施设备。

（三）本办法自 2025 年 1 月 1 日起施行。《温州市物业专项维修资金管理辦法》（温州市人民政府令第 120 号）同时废止。

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2024 年 11 月 30 日印发
