

舟山市城乡建设委员会 舟山市财政局文件 舟山市物价局

舟建委〔2010〕86号

关于印发舟山市物业专项维修资金 和物业保修金管理办法的通知

各县（区）建设局、财政局、物价局，市房管局：

现将《舟山市物业专项维修资金和物业保修金管理办法》
印发给你们，请认真贯彻执行。

市城建委

市财政局

市物价局

二〇一〇年四月二日

舟山市物业专项维修资金和物业保修金管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强对物业专项维修资金和物业保修金的管理，维护业主和物业服务企业的合法权益，根据国家和省有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内物业专项维修资金和物业保修金的缴存、提取、使用及相关的管理、监督活动。

第三条 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建筑物内共有部分（以下简称共有部分）、建筑区划内共有设施设备（以下简称共有设施设备）保修期满后的维修、更新和改造的资金。

物业保修金（以下简称保修金）是指建设单位按照规定比例向所在地物业主管部门交存的，作为保修期内物业维修费用保证的资金。

第四条 市房地产管理局为市物业专项维修资金、物业保修金的管理机构（以下简称维修资金管理机构），代为统一管理定海城区（不含盐仓街道）、新城的物业专项维修资金（以下简称专项维修资金）和物业保修金（以下简称保修金）。

各县（区）房地产主管部门为县（区）维修资金管理机构，代为统一管理辖区内的专项维修资金和保修金。

第五条 业主和建设单位应当按照有关规定缴存专项维修资金和保修金。

第六条 物业专项维修资金和物业保修金实行专户存储、专款专用原则。

第二章 专项维修资金和物业保修金的缴存

第七条 专项维修资金由业主按照所拥有物业的建筑面积交存。

定海、普陀二区普通低层、多层商品住宅物业及与之相连的非住宅物业、住宅小区内的非住宅物业的按 50 元/m² 交存；设有电梯的多层和中高层住宅及与之相连的非住宅物业，按 70 元/m² 交存；高层住宅及与之相连的非住宅物业按 90 元/m² 交存。

岱山、嵊泗两县物业维修资金的交存标准由物业主管部门会同同级财政部门确定，报经县人民政府批准后公布。

专项维修资金的交存标准需要调整的，由市、县维修资金管理机构提出意见，由物价部门会同物业主管部门和财政部门确定，报市、县人民政府批准后执行。

业主分户账内专项维修资金余额不足首期缴存额的 30% 时，应当续交专项维修资金。实施物业管理且已成立业主大会的小区由业主大会制定续筹方案；未实施物业管理或未成立业主大会的小区，由社区居民委员会会同相关业主制定续筹方案。续筹方案须经维修资金管理部门核准后组织实施。

实行业主自主管理的，续筹方案由业主大会决定。

第八条 在《舟山市物业管理办法》发布之日后竣工，尚未办理房屋产权初始登记的物业，均应按本办法规定的标准交存物业专项维修资金。建设单位已按原交存标准向业主代收的，在物业交付时按现标准补收。在《舟山市物业管理办法》发布前已完成房屋产权初始登记的，仍按原标准交存专项维修资金。

第九条 住宅小区内物业管理用房及其他配套用房的专项维修资金由建设单位交存并设立分户帐。

第十条 物业保修金必须在建设单位物业竣工验收前，按《舟山市物业管理办法》中的规定比例和范围缴存，作为保修期内物业维修费用保证的资金，保修期限自物业交付消费者之日起计算。

第十一条 物业维修资金和保修金应分别开立专户，分户核算。

第十二条 收取专项维修资金和保修金，应当使用浙江省财政厅统一监制的专用票据。

第十三条 交存的专项维修资金和保修金自资金实际到达管理机构专项维修资金专户和物业保修金专户之日起计息。

当年交存或使用部分的专项维修资金和保修金按活期存款利率计息，其余部分按一年期定期存款利率计息。专项维修资金和保修金利息实行一年一结，定期计入业主和建设单位分户帐内，结息后本息自动转存。

第三章 专项维修资金的使用

第十四条 2000年12月31日前已按相关规定在市、县(区)范围内统筹使用的物业维修费用,应在此日前交存的统筹区域内所有物业专项维修资金的增值部分中列支。

在本办法实施前,根据有关规定已在物业小区范围内统筹使用专项维修资金的,仍以小区为核算单位,在小区范围内统筹使用,业主大会另有决议的,按业主大会决议施行。

第十五条 物业管理区域内共有部分、共有设施设备保修期限满后的维修、更新和改造费用,除国家有关规定和物业服务合同已明确在物业服务费中列支外,在专项维修资金中列支。

物业共有部分、共有设施设备维修、更新和改造费用按照下列规定列支:

(一)涉及整个物业区域的共有部分、共有设施设备的维修、更新和改造费用,在该区域全体业主专项维修资金账户中列支;

(二)涉及单幢或部分物业共有部分、共有设施设备的维修、更新和改造费用,在其相关业主的专项维修资金账户中列支;

专项维修资金不足支付维修费用的,不足部分按照物业建筑面积按比例由相关业主分摊。

第十六条 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有部分、共有设施设备维修、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、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企业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。

第十七条 专项维修资金的划拨申请和结算拨付, 按《舟山市物业管理办法》相关规定办理。

第十八条 设立应急备用金, 用于涉及房屋安全、停水、停电、电梯停运等紧急情况下的维修和更新, 应急备用金为前期实际交存的专项维修资金总额的 5%。应急备用金使用后, 业主委员会(居委会)应及时办理核销手续, 经维修资金管理机构核实后补足应急备用金。

第四章 物业保修金的使用和退还

第十九条 使用保修金, 应由业主提出并提供以下资料:

(一) 建设单位不履行保修责任或无法履行保修责任的相关证明;

(二) 符合使用保修金的情况;

(三) 业主委员会或居民委员会的证明。

第二十条 保修金存储期限为 8 年。

建设单位应做好物业保修期内的物业维修工作，物业保修金在到期返还建设单位前，除在物业管理区域内公示征求业主意见外，还应当征求物业服务企业的意见无异议的，按照规定将保修金本金及其银行存款利息余额退还给建设单位。

第五章 专项维修资金和保修金的监督管理

第二十一条 专项维修资金应当建立查询制度，接受业主对其分户账中专项维修资金使用、增值收益和结存金额的查询。

第二十二条 物业管理机构应及时办理物业专项维修资金和物业保修金的存储手续，按月或季与开户银行对账，保证账账相符。

第二十三条 维修资金管理机构在保证专项维修资金和保修金安全和正常支付的前提下，可以按照国家有关规定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。

第二十四条 按本办法规定的增值方式产生的专项维修资金和保修金增值部分扣除支付给业主和建设单位利息后的净收益，主要用于资金管理机构的的管理经费、物业企业政策兑现以及经政府或政府各相关职能部门批准的其他物业管理支出。

管理经费、其他物业管理支出的计提，须经同级财政部门核准后列支。

第二十五条 管理经费计提由管理机构按同级财政部门批准

的管理经费预算或核定的比例提取,主要用于管理机构从事专项维修资金和保修金缴存、支付、管理等业务活动所必需的费用,包括管理机构的人员经费和公用经费。

实行业主自主管理的,管理费用由业主大会决定。

第二十六条 提取的管理经费纳入管理机构部门预算,和物业专项维修资金、物业保修金分账核算。

第二十七条 除本办法规定的使用范围外,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。

第二十八条 专项维修资金和保修金的财务管理和会计核算应当执行国家和省财政部门有关规定,并依法接受财政、审计部门监督。

第二十九条 业主自主管理专项维修资金的,按以下规定执行:

(一)业主大会、业主委员会成立后,业主委员会应根据业主大会的决议在银行开设专项维修资金专用账户;

一个业主委员会只能在一家银行开立一个专项维修资金专用账户;

(二)业主委员会开户后,持业主大会决议及银行开户证明,到所在地专项维修资金管理机构备案;

(三)维修资金管理机构应在备案后15日内将该物业管理区域交存的专项维修资金本息划转,业主委员会应出具收据。

第三十条 专项维修资金实行业主自主管理的，业主大会必须形成决议，其决议应包括以下内容：

（一）物业小区专项维修资金使用管理制度（含管理费用提取方案、业主大会授权业主委员会负责专项维修资金日常管理的内容等）、应急支取预案；

（二）以业主委员会的名义开设本物业管理区域的维修资金账户；

（三）选择一家银行（分支机构）开立维修资金账户；

（四）由该物业管理区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意本物业小区专项维修资金使用管理方案的签名；

（五）确定专项维修资金账户的责任人；

（六）其他与维修资金有关的决议事项。

第三十一条 违反本办法规定挪用专项维修资金的，由县级以上物业主管部门会同财政部门追回挪用的专项维修资金，并依照国务院《物业管理条例》第六十三条的规定，对相关单位和个人给予行政处罚。

第三十二条 物业主管部门、维修资金管理机构及其工作人员有下列情形之一的，由相关行政机关按照管理权限对负有责任的主管人员和直接责任人员给予行政或者纪律处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依照本办法规定及时核准、拨付专项维修资金，造成损害后果的；

- (二) 未按照本办法规定进行管理,造成专项维修资金流失的;
- (三) 截留、挪用、侵占专项维修资金的;
- (四) 有其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的。

第六章 附 则

第三十三条 实行业主自主管理的,可参照本管理办法中的相关规定,并报各级维修资金管理机构备案。

主题词: 房地产 物业 资金 办法 通知

抄送: 各县(区)房地产管理局(处)。

舟山市城乡建设委员会办公室

2010年4月2日印发
