

重庆市人民政府令第 244 号

《重庆市物业专项维修资金管理办法》已经 2010 年 11 月 27 日市人民政府第 90 次常务会议通过，现予公布，自 2011 年 3 月 1 日起施行。

市 长

二〇一一年一月五日

重庆市物业专项维修资金管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强物业专项维修资金管理，保障物业正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《重庆市物业管理条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部位和共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。

第四条 物业专项维修资金的管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监管、公开透明的原则。

第五条 市房地产行政主管部门负责全市物业专项维修资金的指导和监督工作。

区县（自治县）房地产行政主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金的指导和监督管理工作。

市和区县（自治县）财政、规划、建设、价格、审计等相关行政主管部门以及物业所在地乡镇人民政府、街道办事处按照各自职责分工，共同做好本市物业专项维修资金的相关管理工作。

第二章 交 存

第六条 有两户以上业主的下列物业应当建立物业专项维修资金：

- （一）商品房；
- （二）城市房屋拆迁安置房；
- （三）经济适用房；
- （四）房改房；
- （五）市人民政府确定的应当建立物业专项维修资金的其他物业。

第七条 物业专项维修资金应当由业主交存。本市主城区范围内，首期物业专项维修资金的交存标准为：

- （一）有电梯的，按每平方米建筑面积 80 元交存；

(二) 无电梯的, 按每平方米建筑面积 50 元交存。

主城区范围外的首期物业专项维修资金的交存标准, 由各区县(自治县)人民政府确定。

本市房改房首期物业专项维修资金的交存标准按照国家和本市相关规定执行。

第八条 购买预售商品房的, 购房者应当在办理房屋预售合同备案登记时将首期物业专项维修资金直接存入按本办法规定开立的物业专项维修资金专户。

开发建设单位应当在办理房屋初始登记前将未出售的房屋的首期物业专项维修资金存入按本办法规定开立的物业专项维修资金专户。

开发建设单位、物业服务企业不得代收首期物业专项维修资金。

本市房改房首期物业专项维修资金的交存时间按国家和本市相关规定执行。

第九条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。

第十条 业主大会成立前, 业主交存的物业专项维修资金由物业所在地区县(自治县)房地产行政主管部门代管。

第十一条 区县（自治县）房地产行政主管部门应当采用招投标等公平、公开、公正的方式确定 2—3 家商业银行，作为本行政区域内物业专项维修资金的专户管理银行。

房改房物业专项维修资金管理机构应当按国家和本市有关规定确定专户管理银行。

第十二条 负责代管的区县（自治县）房地产行政主管部门应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。开立物业专项维修资金专户应当以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号分列业主分户账。

房改房单位应当按照本市房改房相关规定，以幢为单位，按房屋户门号建立业主分户账。

区县（自治县）房地产行政主管部门在代管期间应当建立物业专项维修资金管理系统和实时监控平台，并与专户管理银行建立实时对账系统，接受业主和相关部门的监督和查询。

第十三条 区县（自治县）房地产行政主管部门代管期间收取物业专项维修资金，应当使用市财政部门统一印制的专用票据，实行一户一票。

第十四条 业主大会成立后，决定自行管理由业主交存的物业专项维修资金的，应当在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下召开业主大会。业主大会应当就下列事项进行表决：

(一)不由区县(自治县)房地产行政主管部门代管物业专项维修资金的决议;

(二)本物业管理区域内物业专项维修资金管理制度;

(三)业主大会与本物业管理区域内物业专项维修资金账目管理单位的协议草案;

(四)确定业主委员会主任为本物业管理区域内物业专项维修资金账目责任人的决议;

(五)其他与物业专项维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经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。

业主大会召开后,业主委员会应当就业主大会表决的事项及业主大会召开的情况在本物业管理区域内公示 5 日以上。

第十五条 业主决定自行管理的,业主大会应当在物业管理区域所在地的物业专项维修资金专户管理银行开立专户。业主委员会应当持业主大会按照本办法第十四条规定通过的有效决议及公示情况说明向区县(自治县)房地产行政主管部门书面申请办理物业专项维修资金划转手续。

符合本办法第十四条规定的,区县(自治县)房地产行政主管部门应当自收到业主委员会书面申请之日起 30 日内,与专户管理银行在业主代表和乡镇人民

政府、街道办事处的监督下核对账面余额无误后，通知专户管理银行将该物业管理区域业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主大会物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

第十六条 划转物业专项维修资金自管时，业主委员会应当与专户管理银行、物业所在地街道办事处或者乡镇人民政府签订授权协议书，同意乡镇人民政府或者街道办事处在发生本办法第二十八条规定的危及房屋安全等紧急情况时有权组织代修，维修费用从相关业主物业专项维修资金分户账中划转。

第十七条 业主自行管理期间，经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 以上的业主同意，业主大会可以申请区县（自治县）房地产行政主管部门重新代管物业专项维修资金。

第十八条 业主自行管理期间，业主大会或者业主委员会解散的，解散前应当在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下做好物业专项维修资金的清算工作，并将资金账面余额划转物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门代管。

第十九条 业主的物业专项维修资金账面余额低于首期交存额 30% 的，物业专项维修资金管理单位应当告知业主及时续交。

由区县（自治县）房地产行政主管部门代管的，业主应当按照首期物业专项维修资金的交存标准和方式续交。

由业主自行管理的，续交方案应当在管理规约中予以明确。

房改房首期物业专项维修资金使用完毕或者剩余资金不足维修、更新、改造的，房改房单位应当通知业主及时按照本条第二款或者第三款的规定续交。

第三章 使 用

第二十条 物业专项维修资金的具体使用范围和条件依据物业服务合同的约定。物业服务合同未约定或者约定不明的，以市房地产行政主管部门会同市价格行政主管部门制定的指导标准为准。

下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务收费中支出的物业共有部位、共有设施设备的维修养护费用；

（二）依法应当由开发建设单位承担的物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部位、共有设施设备所需的修复费用；

（四）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线设施设备的维修、养护费用。

第二十一条 物业专项维修资金按照下列规定承担：

（一）专有部分的维修、更新、改造费用，由专有部分业主承担；

（二）部分共有部分的维修、更新、改造费用，由部分共有的业主按其建筑面积所占比例分摊；

（三）全体共有部分的维修、更新、改造费用，由全体业主按其建筑面积所占比例分摊；

（四）房屋未全部出售的，开发建设单位应当按照未出售部分的建筑面积所占比例分摊共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用。

房改房共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用先从房改房首期专项维修资金中列支。不足部分由业主按照本条第一款的规定承担。

第二十二条 需要使用物业专项维修资金的，应当制订使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）需要维修、更新、改造的具体范围和内容；

（二）维修、更新、改造方案及工程计划；

（三）费用预算及用款进度计划；

（四）其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

第二十三条 物业专项维修资金使用方案由业主委员会制订，在物业管理区域内公示5日以上，并经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设

设施设备所涉及的建筑物总面积 2/3 以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数 2/3 以上的业主同意。

未成立业主委员会的或者业主委员会不制订物业专项维修资金使用方案的，物业服务企业或者业主代表也可以提出使用方案，并在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下按照前款规定公示和征得同意。

维修、更新、改造工程的施工单位由业主委员会、物业服务企业或业主代表协商确定，并在物业管理区域内公示 3 日。如果有超过专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积 1/3 以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数 1/3 以上的业主提出异议的，应当通过招标方式确定。

第二十四条 申请列支物业专项维修资金，应当提交下列材料：

- （一）物业专项维修资金使用方案；
- （二）与施工单位签订的工程施工（维修）合同；
- （三）与共有部位、共有设施设备具有共有关系的业主清册和经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上业主同意的证明材料；
- （四）公示内容、公示情况说明或者未成立业主委员会的物业所在地街道办事处、乡镇人民政府的书面证明材料；
- （五）专户管理银行及账户名称；

（六）其他相关材料。

第二十五条 由区县（自治县）房地产行政主管部门代管期间，物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门应当在收到业主委员会、物业服务企业或者业主代表提交的申请材料后 7 个工作日内进行审核。审核同意的，区县（自治县）房地产行政主管部门应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

业主自行管理后需要列支物业专项维修资金的，业主委员会应当在划转物业专项维修资金前将本办法第二十四条规定的材料报物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门备案。房地产行政主管部门应当在 7 个工作日内出具备案证明，发现不符合法律法规规定的，应当书面提出责令改正意见。

需要使用房改房首期物业专项维修资金的，房改房物业专项维修资金管理机构应当在收到房改房单位申请材料后 7 个工作日内进行审核。经审核同意的，房改房物业专项维修资金管理机构应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

第二十六条 物业专项维修资金只能划转到工程施工（维修）合同确定的施工单位账户中。

物业专项维修资金应当使用电汇、信汇或者转账支票结算，不得支取现金，不得使用其他票据或者结算凭证。但发生本办法第二十八条规定的需紧急维修的情形时，且维修、更新、改造所需费用在 2000 元以下的，可以支取现金。

第二十七条 维修、更新、改造工程完工后，业主委员会、物业服务企业或者业主代表应当验收，并将下列材料在物业管理区域公示 5 日以上，并存档：

- （一）施工单位编制的工程结算报告；
- （二）维修费用清单、票据；
- （三）维修费用分担明细表；
- （四）其他相关资料。

维修、更新、改造费用超出核定预算金额 20%以上或者超出金额 1 万元以上的，超出部分应当按照本办法规定的程序重新申报。

第二十八条 发生下列危及房屋安全等紧急情况，应当立即对物业共有部位、共有设施设备进行维修、更新、改造：

- （一）屋顶、墙体渗漏（已约定的除外）；
- （二）因线路故障而引起停电或者漏电；
- （三）因水泵故障、进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水；
- （四）落水管严重堵塞，水盘等设备漏水；
- （五）楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手栏杆松动、损坏；
- （六）楼体外立面涂饰层有脱落危险的；

（七）电梯发生危及人身安全的故障；

（八）消防设施出现功能障碍；

（九）安全监控设施出现故障，不能运行；

（十）其他物业共有部分和共有设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形。

第二十九条 区县（自治县）房地产行政主管部门代管期间发生第二十八条规定的情形时，业主委员会、物业服务企业或者相关业主应当立即将情况报告物业所在地乡镇人民政府、街道办事处，经物业所在地乡镇人民政府、街道办事处出具证明后，向区县（自治县）房地产行政主管部门书面申请预先拨付物业专项维修资金。

区县（自治县）房地产行政主管部门收到书面申请后应当于二十四小时内划转资金，申请拨付资金的机构应当立即进行抢修。

第三十条 业主自行管理的，发生第二十八条规定的情形时，业主委员会或者物业服务企业应当立即将情况报告物业所在地乡镇人民政府、街道办事处。在物业所在地乡镇人民政府、街道办事处的指导监督下，业主委员会应当立即组织抢修并划转资金。

第三十一条 发生第二十八条规定的情形时，业主委员会或者物业服务企业未按规定实施抢修的，物业所在地乡镇人民政府、街道办事处应当组织代修，抢修费用从物业专项维修资金账户中列支。

第三十二条 抢修完成后,相关费用应当按照本办法第二十七条第一款的规定进行公示。

第四章 监督管理

第三十三条 负责代管物业专项维修资金的区县(自治县)房地产行政主管部门、负责管理房改房物业专项维修资金的机构及负责管理物业专项维修资金的业主委员会(以下简称物业专项维修资金管理机构)开立物业专项维修资金账户时,不得向专户管理银行索取任何好处。

专户管理银行应当严格自律,禁止采取不正当的营销手段。

第三十四条 由区县(自治县)房地产行政主管部门代管期间,物业专项维修资金中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;其余部分按一年期同期银行定期存款利率计息。

物业专项维修资金存款利息实行一年一结,定期计入业主分户账内。

第三十五条 区县(自治县)房地产行政主管部门代管物业专项维修资金所需工作经费在物业专项维修资金增值收益中列支,并与物业专项维修资金分账核算。

第三十六条 在保证物业专项维修资金正常使用的前提下,可以按照国家有关规定在银行间债券市场或者商业银行柜台购买一级市场新发行的国债,并持有到期。

利用业主交存的物业专项维修资金购买国债的,应当经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 以上的业主同意。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或者投资,并不得将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第三十七条 下列资金应当转入物业专项维修资金:

- (一) 结付给业主的物业专项维修资金存储利息;
- (二) 物业专项维修资金的增值净收益;
- (三) 物业共有部分、共有设施设备的经营所得,共有设施设备报废后回收的残值,但业主大会另有决定的除外;
- (四) 业主委员会或者业主自愿筹集交存的款项;
- (五) 其他按规定转入的资金。

第三十八条 业主转让物业所有权时,应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具物业专项维修资金管理机构提供的有效证明,该物业分户账中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时过户。

转让人应当协助受让人办理专项维修资金账户过户手续。

第三十九条 物业灭失的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主。

因部分物业灭失或者物业转让后业主不足两户的,应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主,并办理销户手续。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金余额,应当退还房改房单位。

第四十条 物业专项维修资金管理机构应当每年至少与专户管理银行核对一次物业专项维修资金账目。

物业专项维修资金管理机构对资金账户变化情况有异议的,可以要求专户管理银行进行复核。

物业专项维修资金管理机构应当建立物业专项维修资金查询制度,接受业主对其分户账中物业专项维修资金使用、增值收益和账面余额的查询。

第四十一条 物业专项维修资金管理机构应当每年定期向业主公布下列情况:

(一) 物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额;

(二) 发生列支的项目、费用和分摊情况;

(三) 业主分户账户中物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额;

（四）其他有关物业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。

第四十二条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部及市财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第四十三条 物业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有关规定。市财政部门应当加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第四十四条 审计部门依据有关法律法规规定对物业专项维修资金的管理和使用进行审计和监督。

第五章 法律责任

第四十五条 区县（自治县）房地产行政主管部门、房改房专项维修资金管理机构违反本办法规定，有下列情形之一的，由市房地产行政主管部门责令限期改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；给业主造成损失的，依法赔偿；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按本办法规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

（二）未按本办法规定拨付物业专项维修资金的；

（三）利用物业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、抵押等担保行为及其他风险较大的理财或投资的；

（四）违反本办法规定向专户管理银行索取任何好处的；

（五）挪用、侵占物业专项维修资金的。

第四十六条 业主自行管理的，业主委员会及其成员违反本办法规定有下列情形之一的，由物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门责令限期改正；有违法所得的，没收违法所得；造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按照本办法规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

（二）违反本办法规定向专户管理银行索取任何好处的；

（三）利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或投资，或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为的；

（四）挪用、侵占物业专项维修资金的。

第四十七条 乡镇人民政府、街道办事处或者其他有关行政主管部门及其工作人员违反本办法规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对直接

负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十八条 开发建设单位未按本办法第八条规定交存物业专项维修资金或者未按第二十一条规定分摊维修、更新、改造费用的，由区县（自治县）房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以 5000 元以上 10000 元以下的罚款。

第四十九条 违反本办法规定，挪用、侵占物业专项维修资金的，由业主委员会或者业主代表向有关部门举报或者向人民法院起诉，依法追回挪用、侵占的物业专项维修资金。区县（自治县）房地产行政主管部门应当对挪用、侵占物业专项维修资金的给予警告，没收违法所得，可以并处挪用、侵占金额 2 倍以下的罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

物业服务企业挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，颁发资质证书的部门还应当吊销其资质证书。

开发建设单位挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，建设行政主管部门应当在房地产开发企业信用档案中对其挪用、侵占情况予以记载。

第五十条 业主大会和业主委员会有权对违反本办法规定，拒不交存或者续筹物业专项维修资金的业主要求限期交存；逾期仍不交存的，可向人民法院起诉。

第五十一条 违反物业专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》和《重庆市财政票据管理办法》等规定追究责任。

第六章 附 则

第五十二条 本办法实施前，开发建设单位或者物业服务企业已经收缴的物业专项维修资金及银行存款利息，应当自本办法施行之日起三个月内移交物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门。

第五十三条 本办法实施前，未交存首期物业专项维修资金的，相关业主应当在本办法施行之日起三个月内按照规定的标准交存至物业所在地区县（自治县）房地产行政主管部门公布的银行专户中。逾期未交的，其房屋共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造所需费用，由相关业主自行负责。

第五十四条 物业专项维修资金首期交存标准确需调整的，由市房地产行政主管部门会同市价格行政主管部门、市城乡建设行政主管部门适时调整，报市人民政府批准后向社会公布执行。

第五十五条 本市农转非安置房的物业专项维修资金的管理及其使用参照本办法执行。

第五十六条 本办法所称物业共有部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基

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。

本办法所称共有设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分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、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。

第五十七条 本办法自 2011 年 3 月 1 日起施行。

主题词：城乡建设 物业 维修资金△ 办法 命令

报送：国务院。

市人大常委会。

分送：市委各部门，市政协办公厅，市高法院，市检察院，

重庆警备区。

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位。

各民主党派市委，市工商联，各人民团体。

重庆市人民政府办公厅

2011 年 1 月 11 日印发
