



重庆市九龙坡区人民政府办公室 关于印发重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理 实施细则的通知

九龙坡府办发〔2018〕94号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，高新区各部门，有关单位：

《重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市九龙坡区人民政府办公室

2018年5月14日

（此件公开发布）



重庆市九龙坡区物业专项维修资金管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强物业专项维修资金的使用和管理，依法保障物业正常使用，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》《重庆市物业专项维修资金管理办法》《重庆市国土房管局关于紧急使用物业专项维修资金有关事宜的通知》（渝国土房管〔2013〕871号）等法律法规及政策规定，结合本区实际，制定本实施细则（以下简称“细则”）。

第二条 本行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，适用本细则。

本细则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。

第三条 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。

第四条 九龙坡区房管局（以下简称“区房管局”）负责全



区物业专项维修资金的指导和监督工作；九龙坡区物业专项维修资金管理中心负责具体的归集、使用和代管工作（业主决定自行管理的除外）；区财政、规划、建设、价格、审计、质量监督、公安消防、权属登记等相关行政主管部门以及物业所在地镇人民政府、街道办事处按照各自职责分工，共同做好全区物业专项维修资金的相关管理工作。

第二章 交存

第五条 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）城市房屋征收安置房；
- （三）经济适用房；
- （四）房改房；
- （五）应当建立物业专项维修资金的其他物业。

第六条 物业专项维修资金应当由业主交存。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。



房改房首期物业专项维修资金的交存标准和时间按照重庆市相关规定执行。

第七条 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细则规定开立的物业专项维修资金专户。

购买现房的，购房者应当在办理房屋买卖登记时将首期物业专项维修资金直接存入按本细则规定开立的物业专项维修资金专户。

对于尚未出售的房屋，开发建设单位应当在办理房屋初始登记前将首期物业专项维修资金存入按本细则规定开立的物业专项维修资金专户。

第八条 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。

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区房管局代管。

第十一条 区房管局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，作为本区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重庆市有关规定确定专户管理银行。

第十二条 区房管局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。

区房管局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 区房管局代管期间收取物业专项维修资金,应当使用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) 不由区房管局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 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 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细则第十四条规定通过的有效决议及公示情况说明向区房管局书面申请办理物业专项维修资金划转手续。

符合本细则第十四条规定的, 区房管局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镇人民政府、街道办事处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、物业所在地镇人民政府或者街道办事处签订授权协议书，同意镇人民政府或者街道办事处在发生本细则第二十三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 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意，业主大会可以申请区房管局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区房管局代管。

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。

由区房管局代管的，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）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；



（二）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；

（三）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前款规定承担。

第二十二条 普通使用申报程序

（一）查询资金余额

当需要使用物业专项维修资金对保修期满后的共有部位和共有设施设备进行维修、更新和改造的，由业主委员会（未成立业主委员会的由物业服务企业或者相关业主）持介绍信和身份证等有效证件到物业专项维修资金管理单位查询是否有余额可用。

（二）制订使用方案

使用物业专项维修资金应当由申请主体制订使用方案，使用方案应包括以下内容：需要维修、更新、改造的具体范围和内容；维修、更新、改造方案及工程计划；费用预算及用款进度计划；其他与物业专项维修资金使用有关的内容。申请主体具体分为以下几种情况：



1.已成立业主委员会的，由业主委员会制订使用方案并提出使用申请；

2.未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，物业服务企业或者业主代表（不少于5名，由社区居委会组织业主选出）也可以提出使用方案，并在物业所在地镇人民政府、街道办事处的指导监督下按规定公示和征得同意后提出使用申请。

3.既未实施物业管理也未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，应当在物业所在地镇人民政府、街道办事处的指导监督下，由业主代表制订使用方案并提出使用申请，若无法选出业主代表或者业主代表不制订使用方案的，可由社区居委会制订使用方案并提出使用申请。

（三）审核申报工程预算费用

申请主体根据本次维修、更新、改造的工程量，进行预算审核，确定预算金额。对于预算金额较大的工程项目，其工程造价审核管理由区房管局制定指导意见并按其规定执行。

（四）确定施工单位

维修、更新、改造工程的施工单位由申请主体协商确定，并在物业管理区域公示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。

（五）公示及征求业主意见

申请主体应将物业专项维修资金使用方案、预算评审报告、费用分担明细表、确定的施工单位一并在物业管理区域公示栏或者显眼位置公示 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，方可使用物业专项维修资金。公示情况由业主委员会或者未成立业主委员会的物业所在地镇人民政府、街道办事处出具书面证明材料。

（六）提交申报材料

申请主体向物业专项维修资金管理单位申请使用物业专项维修资金，应当提交下列材料：

1. 物业专项维修资金使用申请表；
2. 物业专项维修资金使用方案；
3. 费用分担明细表；
4. 物业专项维修资金使用征求意见表；
5. 公示情况说明；
6. 申请人承诺书；



7.其他相关材料（损坏部位图片、更换零部件图片及所有公示图片等）。

应当进行工程造价评审的项目应提交咨询机构出具的工程造价评审报告。

（七）划转资金

由区房管局代管期间，物业专项维修资金管理单位在收到申请材料后7个工作日内进行审核。审核同意的，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细则本条规定的申报材料报区房管局备案。区房管局应当在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。

物业专项维修资金只能划转到工程施工（维修、更新、改造）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。但发生本细则第二十三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。

（八）工程验收

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：

- 1.施工单位编制的工程结算报告；
- 2.费用清单、票据；
- 3.费用分担明细表；
- 4.其他相关材料。

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实施细则规定的程序重新申报。

第二十三条 紧急使用

物业共有部位和共有设施设备保修期满后，发生下列危及房屋安全等紧急情况，应紧急使用物业专项维修资金，立即对物业共有部位、共有设施设备进行维修、更新、改造：

- 1.屋顶、墙体渗漏严重，影响设备设施安全及造成相关业主无法正常使用和居住的。但业主使用屋顶或者自行改变房屋外墙



及其装饰的除外；

2.因输配电母线、干线老化，供配电设施设备发生故障等，引起停电或者漏电的；

3.因水泵严重损坏、进水管内的水管爆裂造成停水的；

4.雨污管道变形、错位、折断等引起堵塞，外立面排污（排水）管断裂、脱落；

5.楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、平台、扶梯等各种扶手栏杆松动、损坏；

6.楼体外墙砖等外立面涂饰层及玻璃幕墙有脱落危险的；

7.电梯发生危及人身安全的故障，主要包括电梯主板、模块，轿门安全装置（光幕、安全触板等），制动器、限速器、变频器、安全钳故障，曳引轮绳磨损断丝断股，磁钢失磁、报警装置及三方通话失效等；

8.消防设备设施在使用过程中出现自然磨损或者故障，造成系统不能正常运行或者导致产生重大火灾隐患的。

9.安全监控设施出现故障，不能运行；

10.经物业管理联席会议确认的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、公共利益和他人合法权益的情形。

第二十四条 紧急使用申报程序



(一) 及时报告情况

区房管局代管期间发生上述规定的情形时,有物业服务企业实施物业管理的,由物业服务企业立即将情况书面报告物业所在地镇人民政府、街道办事处;无物业服务企业实施物业管理的,由业主委员会或者业主立即将情况书面报告物业所在地镇人民政府、街道办事处。涉及电梯、消防设施、屋顶或者外墙的,物业服务企业、业主委员会或者业主还应立即将情况书面报告区质量监督或公安消防或建设等相关部门。

(二) 确认

物业所在地镇人民政府、街道办事处收到报告后,应当实地查勘现场,符合紧急使用物业专项维修资金规定情形的,立即出具证明;涉及电梯、消防设施、屋顶或者外墙的,还应由区质量监督、公安消防、建设等部门及时到实地查勘确认,并出具证明,交物业所在地镇人民政府、街道办事处。若出现本细则第二十三条第一款第 10 项的情形或其他特殊复杂情况时,由物业所在地镇人民政府、街道办事处组织召开物业联席会进行确定,联席会可扩大到区质量监督、公安消防、建设等相关职能部门。

(三) 查询资金余额

确需使用物业专项维修资金进行抢修的,由业主委员会(未成立业主委员会的由物业服务企业或者相关业主)持介绍信和身



份证等有效证件到物业专项维修资金管理单位查询是否有余额可用。

（四）制订使用方案

业主委员会、物业服务企业或者相关业主（以下简称“紧急申请主体”）应当在物业所在地镇人民政府、街道办事处和社区居委会的指导监督下制订物业专项维修资金紧急使用方案，并将方案在物业管理区域公示栏或显眼位置公示。如情况特别危急，此程序可与施工同步进行，开工后再行补报。

（五）申报材料和预拨资金

紧急申请主体持物业所在地镇人民政府、街道办事处出具的书面证明，向物业专项维修资金管理单位书面申请预先拨付物业专项维修资金；物业专项维修资金管理单位收到申报材料（详情如下）后应当于 24 小时内划转资金。紧急申请主体也可按程序报告、确认、公示、垫资抢修后申请一次性支付。

紧急使用物业专项维修资金应提交的申报材料如下：

1. 物业专项维修资金紧急使用申请表；

2. 物业所在地镇人民政府、街道办事处出具的紧急使用物业专项维修资金的证明（若召开了物业联席会议，附会议纪要），涉及电梯、消防设施、屋顶或者外墙的需区质量监督、公安消防、建设等相关职能部门出具的证明材料；



3.物业专项维修资金紧急使用方案；

4.申请人承诺书

5.其他相关材料（损坏部位图片、更换零部件图片及所有公示图片等）。

（六）组织抢修

提出申请紧急使用物业专项维修资金的紧急申请主体应立即进行抢修。

紧急申请主体未按规定实施抢修的，物业所在地镇人民政府、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。

（七）工程验收和划转尾款

抢修工作完工后，紧急申请主体应当验收，按照实际完成的工程量据实决算。对于决算金额较大的工程项目，其工程造价审核管理由区房管局制定指导意见并按其规定执行。

紧急申请主体应向物业专项维修资金管理单位补齐相关申报材料后，将下列材料在物业管理区域公示栏或者显眼位置公示5日以上并存档，最后由物业专项维修资金管理单位划转工程尾款。

1.工程施工（维修、更新、改造）合同；

2.费用清单、发票等票据；



- 3.费用分担明细表（含公示图片）；
- 4.工程竣工验收报告；
- 5.其他相关材料。

应当进行工程造价评审的项目应提交咨询机构出具的工程造价评审报告。

第二十五条 物业专项维修资金由业主自行管理的，发生第二十三条规定的情形时，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镇人民政府、街道办事处。在物业所在地镇人民政府、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。

第四章 监督管理

第二十六条 负责代管物业专项维修资金的区房管局、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单位）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。

第二十七条 由区房管局代管期间，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。

第二十八条 委托工程造价专项评审费用从物业专项维修资金工作经费中列支。

第二十九条 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。

第三十条 业主转让物业所有权时，物业专项维修资金管理单位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单位提供的有效证明。

物业所有权转让手续办理完毕后，由受让人持物业所有权证书到物业专项维修资金管理单位办理物业专项维修资金账户过户手续，若资金余额低于首期交存额 30% 或者没有交存首期物业专项维修资金的，应当按照现行政策规定的交存标准补足资金。

第三十一条 物业灭失的，物业专项维修资金管理单位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。

第三十二条 物业专项维修资金管理单位应当建立物业专项维修资金查询制度,接受业主委员会对物业楼宇总账和业主对其分户账的查询。

第三十三条 物业专项维修资金管理单位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。

第三十四条 业主委员会和物业服务企业应当严格按照法律法规规定申请使用物业专项维修资金,并接受物业所在地镇人民政府、街道办事处及区级相关部门的监督。若出现弄虚作假、套取物业专项维修资金等情况,将依法追究相关人员法律责任。



第三十五条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十六条 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。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。

第三十七条 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。

第三十八条 工程造价咨询机构应当按照国家有关法律法规、执业规范进行审核，并承担相关法律责任。

第五章 附则

第三十九条 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，应当移交区房管局。

第四十条 未交存首期物业专项维修资金的，相关业主应当按照法律法规规定的标准交存至区房管局公布的银行专户中。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。

第四十一条 我区农转非安置房的物业专项维修资金的管理



及其使用参照本细则执行。

第四十二条 本细则所称物业共有部位，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。

本细则所称共有设施设备，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。

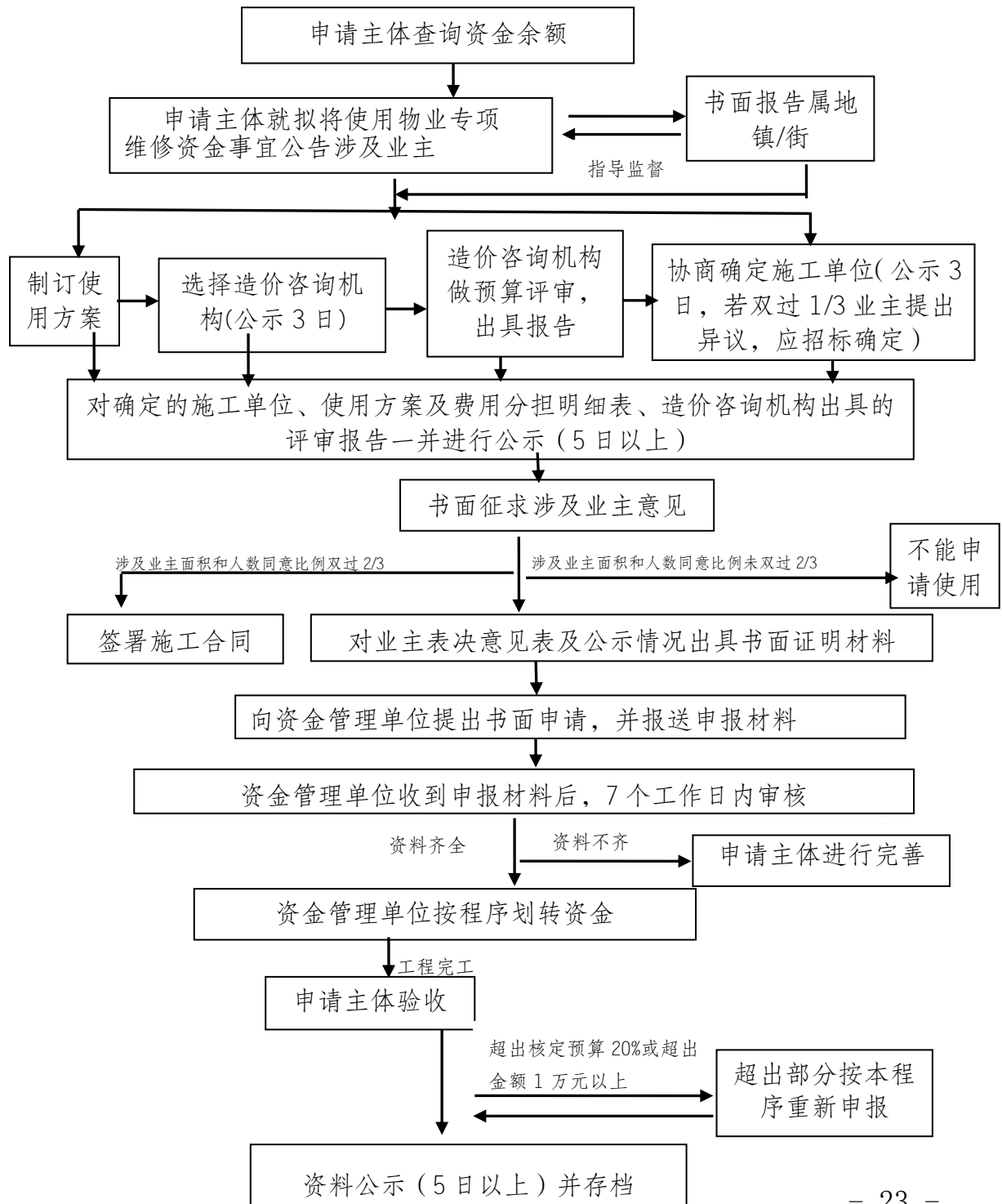
第四十三条 本细则自公布之日起实施。

- 附件：1.《普通使用申报程序流程图》
2.《紧急使用申报程序流程图》



附件 1

普通使用申报程序流程图





附件 2

紧急使用申报程序流程图

