

# 格尔木市物业专项维修资金管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为了加强对物业专项维修资金的管理，建立城市物业专项维修资金保障机制，保障住宅共用部位、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》（中华人民共和国主席令第四十五号）、《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令第165号）、《青海省物业管理条例》（青海省人民代表大会常务委员会公告第二十二号 根据2023年11月29日青海省第十四届人民代表大会常务委员会第五次会议第三次修正）等有关法律法规，结合格尔木实际，制定本办法。

第二条 在格尔木市行政区域内商品住宅、经济适用房、单位集资房、拆迁安置房、已售公有住房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，是指专项用于物业管理区域的共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、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，由单幢物业区域内业主或者单幢物业区域内业主及与之结构相连的非物业区域业主共有的部位，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。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业区域业主或者有关非物业区域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、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、供热、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、物业用房等。

**第四条** 物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

**第五条** 市建设（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，市财政、审计部门按照各自职责负责对物业专项维修资金的指导和监督工作。

## **第二章 资金交存**

**第六条** 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存物业专项维修资金：

（一）住宅，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；

（二）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。

（三）物业管理区域内，不属于全体业主所有的车库以及其他非住宅的所有人应当按照本办法规定交存物业专项维修资金。

（四）已售公有住房，单位集资房、拆迁安置房的所有业主应当按照本办法规定交存物业专项维修资金。

第七条 物业管理区域内的物业服务用房、公用设施设备间、设备架空层、物业管理区域内按规划配建的非机动车车库（棚）、建设单位以物业买卖合同或者其他书面形式承诺全体业主所有的配套房屋不交存物业专项维修资金。

第八条 物业业主按照所拥有物业的建筑面积交存物业专项维修资金。首期物业专项维修资金按照以下标准交存：

（一）多层住宅（未配备电梯）按每平方米 40 元标准交存；

（二）多层住宅（配备电梯）、别墅按每平方米 60 元标准交存；

（三）小高层、高层住宅按每平方米 90 元标准交存；

（四）车库、商业用房按每平方米 100 元标准交存。

前款所列首期物业专项维修资金交存标准，可以根据本市建筑安装工程造价变化情况适时调整，市建设（房地产）行政主管部门组织听证、审核，经市人民政府批准后公布实施。

第九条 专户管理银行应当出具统一监制的物业专项维修资金收缴凭证。

第十条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。从公有住房售房款中提取的物业专项维修资金属于公有住房售房单位所有。

第十一条 物业管理区域业主交存的物业专项维修资金，由市建设（房地产）行政管理部门监管。

市建设（房地产）行政主管部门委托所在地商业银行，作为本行政区域内物业专项维修资金的专户管理银行，并在专户

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，按房屋门牌号设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋门牌号设分户账。

**第十二条** 首期物业专项维修资金可以由业主交存，也可以由业主委托开发建设单位代收代交，并按下列方式交存：

（一）已售出的房屋，业主或者开发建设单位应当在办理商品房买卖合同备案之前，按本办法第八条规定将专项维修资金一次性存入物业专项维修资金专户，凭足额交清的凭证办理商品房买卖合同备案。

（二）未售出的房屋及未足额交存物业专项维修资金的房屋，开发建设单位在办理不动产权登记前，按照本办法第八条规定一次性足额存入物业专项维修资金专户，凭市建设（房地产）行政主管部门出具交清凭证办理不动产权登记。

购房人凭市建设（房地产）行政主管部门出具的分户交款凭证办理不动产权转移登记。

**第十三条** 购房人未按照本办法规定交存首期物业专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付给购房人。

开发建设单位、购房人未按照本办法规定交存首期物业专项维修资金的，在办理房屋不动产权登记时，市建设（房地产）行政主管部门应当予以催缴，市不动产登记部门予以协助。

**第十四条** 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额百分之30%的，应当及时续交。

成立业主大会的，续交方案由业主大会决定。

未成立业主大会的，续交标准按照原首期物业专项维修资金交存标准确定。

**第十五条** 本办法实行前已建成并投入使用的房屋，但未建立维修资金账户的，物业专项维修资金按照本办法第八条规定一次性足额存入物业专项维修资金专户。

**第十六条** 物业专项维修资金的存储利息应当转入物业专项维修资金滚存使用。

### **第三章 资金使用**

**第十七条** 物业专项维修资金应当用于物业专项管理区域共用部位、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，除国家规定和物业服务合同已载明在物业服务费中列支外，可以在专项维修资金中列支，保修期限自房屋竣工验收合格之日起计算。

**第十八条** 物业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。

**第十九条** 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分、共用设施设备维修、更新和改造费用。

（二）依法应当由有关单位承担的供水、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）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、规章以及国家和省有关规定中明确有关单位和个人承担的费用。

**第二十条** 物业区域共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）住宅用房或者非住宅用房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关物业业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（二）售后公有住房之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主和公有住房售房单位按照所交存物业专项维修资金的比例分摊；其中，应由业主承担的，再由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）售后公有住房与商品住宅或者非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，先按照建筑面积比例分摊到各相关物业区域业主。其中，售后公有住房应分摊的费用，再由相关业主和公有住房售房单位按照所交存物业专项维修资金的比例分摊。

**第二十一条** 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

**第二十二条** 物业专项维修资金按照下列规定列支：

（一）涉及整个物业区域的共用部分、共用设施设备的维修、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）涉及单幢或者部分物业共用部分、共用设施设备的维修、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。

**第二十三条** 物业专项维修资金按照以下程序办理：

物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出维修资金使用方案。经物业专项维修资金列支范围内，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过，并进行公示，报市建设（房地产）行政主管部门审核同意后，由物业企业或业主委员会组织施工单位签订施工合同，进行维修改造。施工完毕后由物业企业或业主委员会组织验收，验收合格并经第三方审计机构审计后向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知，将所需物业专项维修资金划转至维修单位。

**第二十四条** 物业专项维修资金使用方案应当包括拟维修和更新、改造的项目、费用预算、列支范围、发生危及房屋安全等紧急情况以及其他需临时使用物业专项维修资金的情况的处置办法等内容。

**第二十五条** 发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对

物业共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，市建设（房地产）行政主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主物业专项维修资金账户或业主物业专项维修资金分账户中列支；其中，涉及已售公有住房的，还应当从公有住房物业专项维修资金中列支。

#### 第四章 监督管理

第二十六条 不动产权转移时，业主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有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随不动产权同时过户转移。

受让人应当持物业专项维修资金过户的协议、房屋不动产权证书、双方身份证、物业专项维修资金交存凭证等到专户管理银行办理分户账更名手续。

不动产权转移时，原业主未交存首期物业专项维修资金或者所交存的资金余额不足首期应交存标准的，由转让人足额交存或者当事人协商交存后，方可办理不动产权转移登记。

第二十七条 因房屋征收或者房屋灭失的，按照以下规定返还物业专项维修资金：

- （一）房屋分户账中结余的物业专项维修资金返还业主；
- （二）建设单位自用房屋交存的物业专项维修资金账面余额返还建设单位；建设单位不存在的，上交同级国库。
- （三）已售公有住房售房单位交存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，上交同级国库。

第二十八条 市建设（房地产）行政主管部门应当与专户

管理银行签订资金监管协议，委托专户管理银行办理专项维修资金账户的设立、交存、使用、结算等手续，并在专户管理银行设立物业专项维修资金专户。

在物业专项维修资金专户中，建立专项维修资金明细账，以一个物业管理区域为单位立账，并以房屋户门号设分户账，记载分户账的交存、使用、结存等情况。

**第二十九条** 物业专项维修资金自交存之日按下列方式计息：按照同期银行活期存款利率结算分户利息，分户利息转入物业专项维修资金滚存使用，物业专项维修资金实行一年一结，定期计入业主分户账户。

**第三十条** 专户管理银行应当每年至少一次向市建设（房地产）行政主管部门发送物业专项维修资金对账单。

专户管理银行应当建立物业专项维修资金查询制度，接受业主、公有住房售房单位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。

**第三十一条** 物业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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 物业专项维修资金专用票据的使用、保存、核销管理，应当按照财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

## 第五章 法律责任

第三十四条 开发建设单位违反本办法规定将房屋交付购房人的，由市建设（房地产）行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按有关法律法规的规定处罚。

第三十五条 业主违反本办法规定不续交应当分摊的物业专项维修资金的，业主委员会可采取相应的催交措施。

经业主委员会催交，业主仍不续交应当分摊的物业专项维修资金的，由市建设（房地产）行政主管部门责令其限期交存，逾期不交存的向人民法院提起诉讼。

第三十六条 开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、违反本办法规定挪用物业专项维修资金的，由市建设（房地产）行政主管部门追回挪用的维修资金，没收违法所得，依照现行有关法律法规的规定处罚，构成犯罪的，依法追究直接负责人和其他直接责任人员的刑事责任。

第三十七条 专户管理银行违反本办法规定未向交存人出具维修资金缴存凭证，或者未履行资金支出规定程序而支出资金的，或者发现资金支出违反本办法规定而未向市建设（房地产）行政主管部门及时报告的，市建设（房地产）行政主管部门可以单方取消与专户管理银行的资金监管协议，情节严重的，依法追究专户管理银行的法律责任。

第三十八条 市建设（房地产）行政主管部门、专户管理银行及其工作人员利用职务上的便利，挪用物业专项维修资金，收受他人财物，不依法履行物业专项维修资金的监督管理职责，

或者发现违法行为不予查处的，应当给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十九条** 对违反物业专项维修资金收缴凭证管理规定的行为，按照有关规定追究法律责任。

## **第六章 附 则**

**第四十条** 本办法实施后，格尔木市行政区域内商品住宅、经济适用房、单位自建房、拆迁安置房、已售公有住房已经出售但未建立物业专项维修资金的，应当补建。

**第四十一条** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第四十二条** 本办法自 2026 年 1 月 28 日起实施，有效期至 2031 年 1 月 27 日。