清远市住房和城乡建设局 清远市财政局

关于物业专项维修资金管理办法

（修订征求意见稿）

第一章 总则

第一条［目的］ 为规范物业专项维修资金管理，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用，根据相关法律、法规和规章规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条［适用范围］ 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。售后公有住房物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督，按照市相关政策执行。

本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

第三条［名词解释］ 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，一般包括：房屋主体承重结构部位（含基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等）、走廊通道、楼梯间、电梯井、物业服务用房，以及房屋外墙面等。

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，一般包括：加压水泵、电梯、天线、照明设施、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、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建筑物等。

第四条［管理原则］　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［职责分工］ 市住建行政主管部门组织实施本办法，指导、监督全市物业专项维修资金管理工作。

各县（市、区）住建行政主管部门具体负责本辖区物业专项维修资金的日常监督管理工作。

财政、审计主管部门应加强对物业专项维修资金代管期间的会计监督和审计监督工作。

**第六条[确定专户银行和提高资金收益]　各县（市、区）住建行政主管部门牵头会同当地有关部门采用公开招标方式，综合资金安全、存款利率、资产规模和服务效能等因素，合理确定本辖区内物业专项维修资金专户管理银行（专户管理银行）数量，择优确定专户管理银行。**

**各县（市、区）住建行政主管部门应当在确保物业专项维修资金足够提取使用的情况下采取将绝大部分资金进行大额定存等方式提高资金的收益。**

（修改依据：《住房和城乡建设部等十部委关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）（十七）健全维修资金管理制度。提高维修资金管理机构专业化、规范化管理水平。**采用公开招标方式，综合存款利率、资产规模和服务效能等因素，择优确定专户管理银行，控制专户管理银行数量。探索委托专业机构运营维修资金，提高资金收益水平，并将收益分配给业主。**加快维修资金管理信息系统建设，方便业主实时查询。每年披露资金管理和使用情况，接受社会监督。加强维修资金监管，严肃查处侵占挪用资金等违法违规行为。）

第七条［专户银行职责］ 物业专项维修资金专户管理银行应当按照物业专项维修资金委托管理协议约定，**负责办理物业专项维修资金账户设立、交存、结息、划转、结算、核算、对账、查询等基本业务事项，并提供协议约定的增值服务**。

专户管理银行应当建立物业专项维修资金查询制度，接受住建行政主管部门、**业主、业主委员会或物业管理委员会**对物业专项维修资金账户的使用、**增值收益、**账面余额进行查询。

（修改理由和依据：

1.完善专户银行的职责。

2.根据《清远市住宅小区物业管理条例》第二十八条规定“物业管理委员会作为临时机构，推动符合条件的物业管理区域成立业主大会、选举产生业主委员会，办理由业主共同决定的相关事务”， 将“代行业主委员会职责的其他机构”改为“物业管理委员会”，在以后的条款中将“业主委员会”改为“业主委员会或物业管理委员会”。

3.增加对“增值收益”的查询）

**。定专项30403043279** 第二章 交存

第八条［交存主体和标准］　业主应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期物业专项维修资金，但物业属于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。建筑面积包括不动产登记薄记载的套内面积和分摊面积。

首期物业专项维修资金交存标准为：

1. 未设电梯的商品住宅（含别墅）、非住宅、地下车库的车位（含设电梯和未设电梯），业主按所拥有物业的建筑面积50元/平方米的标准交存；

（二）内设电梯的商品住宅、非住宅（地下车库的车位除外），业主按所拥有物业的建筑面积70元/平方米的标准交存。

市住建行政主管部门和市财政主管部门可以根据实际调整首期物业专项维修资金交存标准。

业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

第九条［开立专户］ 业主大会成立前，或者业主大会成立后未要求划转物业专项维修资金的，物业专项维修资金由县（市、区）住建行政主管部门代管。县（市、区）住建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。业主大会成立后，可在半年内组织召开业主大会会议，选择专户管理银行并接管物业专项维修资金。

一个物业管理区域只能选择一家专户管理银行建立专户和存入物业专项维修资金。

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帐，按照幢、房屋户门号分级设分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设帐，按照房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金应登记在以房屋户门号设立的分户账名下，分户账应当登记业主姓名、身份证件号码等信息。

本办法实施前已开立账户，但未能分解至房屋户门号的，应当登记在以物业管理区域设立的账户名下；具备设立分户账条件的物业管理区域按照本条第二款执行。

第十条［交存维修资金方式］　交存首期物业专项维修资金的，应当按照下列方式办理：

（一）以预售方式销售房屋的，买受人在办理《商品房买卖合同》备案前将首期物业专项维修资金存入专户管理银行。

（二）以现楼方式销售房屋和地下车库的车位，建设单位应当在商品房竣工验收备案后交存首期物业专项维修资金，并在申请办理提取商品房预售款监管账户5%的保证金或解除商品房预售款账户监管时提供已交存首期物业专项维修资金的证明资料，在办理《商品房买卖合同》备案前，向买受人收回首期物业专项维修资金。

（三）在本管理办法颁发前已解除了商品房预售款账户监管的楼宇，建设单位应当在本管理办法颁发之日起6个月内对未售出房屋和地下车库的车位交存首期物业专项维修资金。

（四）在土地征收中采用房屋产权调换方式补偿的，由征收人和被征收人协商约定首期物业专项维修资金交存方式，没有约定的由被征收人交存，交存时间为补偿的房屋办理不动产权登记前。

业主交存的物业专项维修资金应当直接存入专户管理银行，建设单位或物业服务企业不得代收代管物业专项维修资金。

第十一条［代交维修资金程序］ 按照本办法第十条第二款规定由建设单位交存首期物业专项维修资金的，可以按照下列程序办理：

（一）建设单位持下列材料向县（市、区）住建行政主管部门申请办理首期物业专项维修资金交存手续：

1.交存首期物业专项维修资金申报表；

2.房地产测绘机构对房屋、车位所在楼宇建筑面积的实测成果报告材料；

3.专户管理银行出具的该楼宇已交存首期物业专项维修资金的房屋、车位的证明材料。

（二）县（市、区）住建行政主管部门自受理申请之日起5个工作日内完成材料核对，核对无误的，向建设单位发出交存通知书；核对有误的，一次性书面告知需补正的有关材料。

（三）建设单位持交存通知书，将首期物业专项维修资金交存至专户管理银行。专户管理银行向建设单位出具已交存首期物业专项维修资金凭证。

（四）县（市、区）住建行政主管部门在收到建设单位已交存首期物业专项维修资金凭证当日内发出交款确认书。

按照本办法第十条第四款规定由征收人或被征收人交存首期物业专项维修资金的，由征收人到专户管理银行申请开立物业专项维修资金分账户，征收人或被征收人到专户管理银行存入首期物业专项维修资金。

各县（市、区）住建行政主管部门可以根据实际制定更简便有效的交存首期物业专项维修资金的办理程序。

第十二条［代交资金记帐］ 建设单位已交存物业专项维修资金的，县（市、区）住建行政主管部门会同专户管理银行应当按照物业管理区域、幢、房屋户门号，将物业专项维修资金登记在以房屋户门号设立的分户账名下，分户账应当对应登记建设单位名称信息。

第十三条［收回代交资金］ 建设单位销售房屋时，应当凭专户管理银行出具的已交存首期物业专项维修资金凭证，向买受人收回已交存的首期物业专项维修资金的余额。

建设单位已向买受人收回首期物业专项维修资金的，买受人持不动产权证书、业主身份证明到专户管理银行办理该房屋分户账户主名称变更手续。

房屋买受人未按照本办法交存首期物业专项维修资金的，建设单位不得将房屋交付买受人。

第十四条［补交资金］ 已在专户管理银行开立物业专项维修资金分户账的物业管理区域、楼宇中未交存物业专项维修资金的业主，应当持不动产权证书、业主身份证明到专户管理银行，按照本楼宇中应交存首期物业专项维修资金的交存标准足额交存物业专项维修资金。

第十五条［独立产权转移交存资金］　属于一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、共用设施设备的物业办理产权转移登记后，物业属于2个以上（含2个）拥有独立产权业主共有的，业主应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户，并按照现行公布的首期物业专项维修资金交存标准足额交存首期物业专项维修资金。

第十六条［业委会职责］　物业专项维修资金划转业主大会管理的，业主委员会履行下列职责：

（一）执行业主大会关于物业专项维修资金的筹集、使用和管理等事项的决定；

（二）代表业主与业主大会选定的专户管理银行签订物业专项维修资金委托管理协议。同时，按照本办法第九条第二款、第三款的规定在专户管理银行开立物业专项维修资金专户，行使专户管理单位职责；

（三）管理物业专项维修资金帐目；

（四）组织召开业主委员会会议，经全体委员半数以上委员同意后确定不超过3名办理物业专项维修资金存取手续的业主；

（五）拟定物业专项维修资金筹集和使用规约，并组织召开业主大会会议对物业专项维修资金筹集和使用规约进行表决；

（六）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（七）定期向业主大会报告业主委员会行使物业专项维修资金管理职权的情况，接受业主对物业专项维修资金筹集、使用和管理等事项的质询和监督；

（八）向全体业主公布物业专项维修资金委托管理协议、物业专项维修资金筹集和使用规约，并每季度公布物业专项维修资金的筹集、使用、管理的情况。

业主委员会未按照前款第（八）项的规定公布相关情况的，物业所在地的街道办事处、镇人民政府应当责令业主委员会限期公布，并通告全体业主。

第十七条［资金筹集和使用规约］　物业专项维修资金筹集和使用规约应当对下列主要事项作出约定：

（一）业主的权利和义务；

（二）物业专项维修资金筹集和使用的制度；

（三）违反物业专项维修资金筹集和使用规约应当承担的责任。

物业专项维修资金筹集和使用规约应当**经业主表决同意，业主参与表决和同意的票数应当符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定。**

（修改依据：《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定修改了业主表决同意的票数。）

聘请专业机构对物业专项维修资金的筹集、使用、管理情况进行审计的，审计费用可以从物业专项维修资金中列支。

物业专项维修资金筹集和使用规约不得违反法律、法规、规章和本办法的规定，对全体业主、物业使用人具有约束力。

第十八条［划转业主大会］ 物业专项维修资金划转业主大会管理的，下列事项应当**经业主表决同意，业主参与表决和同意的票数应当符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定**：

（修改依据：《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定修改了业主表决同意的票数。）

（一）物业专项维修资金划转业主大会管理的决定；

（二）选择专户管理银行；

（三）筹集和使用物业专项维修资金以外的其他有关物业专项维修资金的重大事项。

前款第（二）项规定的专户管理银行应当是本办法第六条已确定的专户管理银行，一个物业管理区域只能选择一个专户管理银行。

业主大会管理的物业专项维修资金专户，在专户管理银行登记的管理单位应当是业主委员会，登记的监督单位应当是县（市、区）住建行政主管部门，登记的办理物业专项维修资金存取手续的自然人应当是业主。

第十九条［划转程序］ 经业主大会会议依法表决同意物业专项维修资金划转业主大会管理的，业主委员会应当持下列材料到县（市、区）住建行政主管部门申请办理划转手续：

（一）划转物业专项维修资金申报表；

（二）业主委员会备案回执；

**（三）**业主大会、业主委员会、办理物业专项维修资金存取手续自然人的印章模板；

**（四）**业主大会依法表决同意物业专项维修资金划转业主大会管理和选定专户管理银行的会议记录和会议决定；

**（五）**物业专项维修资金筹集和使用规约；

**（六）**业主大会依法表决同意物业专项维修资金筹集和使用规约的会议记录和会议决定。

（修改理由：我市相关部门并未给业主委员会核发组织机构代码证，因此删除要求提供“业主委员会组织机构代码证”的资料。）

报送材料齐全、符合法定要求的，县（市、区）住建行政主管部门应当在收到材料之日起5个工作日内出具划转物业专项维修资金的通知；报送材料不齐全或者不符合法定要求的，一次性书面告知需补正的有关材料。

县（市、区）住建行政主管部门已出具划转物业专项维修资金通知的，业主委员会应当按照本办法第十六条第一款第（二）项规定与专户管理银行办理相关手续。

县（市、区）住建行政主管部门自收到物业专项维修资金委托管理协议之日起3个工作日内，应当将物业专项维修资金有关帐目移交业主委员会，并通知专户管理银行将该物业管理区域内物业专项维修资金账面余额划转至业主委员会开立的物业专项维修资金专户。专户管理银行应当在1个工作日内完成资金划转工作。

第二十条［帐户变更］ 物业专项维修资金划转业主大会管理的，有下列情形之一的，业主委员会应当向县（市、区）住建行政主管部门申请办理物业专项维修资金账户变更：

（一）已划定的物业管理区域范围调整的；

（二）物业管理区域名称变更的；

（三）办理物业专项维修资金存取手续自然人发生变更的；

（四）选举产生新一届业主委员会的；

（五）依法解除与原专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议后，选定了新专户管理银行的。

办理前款变更事项的，业主委员会应当填写并提供变更帐户申报表，并对应前款应当办理变更事项的不同情形，提供相应材料：

（一）属于前款第（一）项情形的，提供县（市、区）住建行政主管部门出具的调整后的物业管理区域备案回执，以及调整后的物业管理区域内的幢、房屋户门号的分户账；

（二）属于前款第（二）项情形的，提供地名行政主管部门出具的物业管理区域地名的文件；

（三）属于前款第（三）项情形的，提供有效任期内的业主委员会作出确定办理物业专项维修资金存取手续自然人的决定；

（四）属于前款第（四）项情形的，提供县（市、区）住建行政主管部门或街道办事处、镇人民政府出具的新一届业主委员会备案回执；

（五）属于前款第（五）项情形的，提供依法解除与原专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议的证明文件、业主大会依法表决同意选择新专户管理银行的会议记录和会议决定。

符合前款规定的，县（市、区）住建行政主管部门应当在收到业主委员会申请材料之日起3个工作日内出具同意变更通知；不符合前款规定的，一次性书面告知需补正的有关材料。

第二十一条［帐户变更程序］ 县（市、区）住建行政主管部门出具本办法第二十条第三款规定的同意变更通知的，专户管理银行应当按照下列规定办理物业专项维修资金专户变更手续：

（一）变更事项属于本办法第二十条第一款第（一）至第（三）项的，应当当场办理变更手续。

（二）变更事项属于本办法第二十条第一款第（四）项的，但原业主委员会与专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议依法有效的，应当当场办理变更在专户管理银行登记管理单位的手续。

（三）变更事项属于本办法第二十条第一款第（四）项的，但原业主委员会与专户管理银行签订的物业专项维修资金委托管理协议依法失效的，新一届业主委员会与专户管理银行应当重新签订物业专项维修资金委托管理协议。

（四）变更事项属于本办法第二十条第一款第（五）项的，业主委员会应当注销原专户管理银行专户，按照本办法第十六条第一款第（二）项规定在新专户管理银行开立物业专项维修资金专户。

专户管理银行按照前款规定完成物业专项维修资金专户变更手续之日起1个工作日内，应当将物业专项维修资金专户变更情况通知县（市、区）住建行政主管部门。

第二十二条［资金划转后专户监管］　业主大会管理的物业专项维修资金专户应当接受县（市、区）住建行政主管部门的监管。

第二十三条［续交资金］ 业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

已成立业主大会的，由业主大会决定续交方案或者制定物业专项维修资金筹集和使用规约。未成立业主大会的，由3至5个业主代表组成临时工作小组，负责制定续交方案或者物业专项维修资金筹集和使用规约，经物业管理区域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同意后实施。

续交方案或者物业专项维修资金筹集和使用规约应当约定物业专项维修资金的交存标准和交存时限，交存标准可以参考住建行政主管部门现行公布的首期物业专项维修资金交存标准。业主应当按照交存标准及时、足额交存至专户管理银行。

第二十四条［补建资金］ 本办法实施前未建立物业专项维修资金的，可以按照下列规定补建物业专项维修资金：

（一）业主大会按照本办法第十七条规定表决通过物业专项维修资金筹集和使用规约，并按照本办法第十八条第一、二款规定选择物业专项维修资金的专户管理银行。物业专项维修资金筹集和使用规约应当约定物业专项维修资金的交存标准和交存时限，交存标准可以参考县（市、区）住建行政主管部门现行公布的首期物业专项维修资金交存标准；

（二）业主委员会与业主大会选定的专户管理银行签订物业专项维修资金委托管理协议，按照本办法第九条、第十八条的规定在专户管理银行开立物业专项维修资金专户；

（三）业主按照本款第（一）项约定的物业专项维修资金交存标准，及时、足额将物业专项维修资金交存至专户管理银行。

专户管理银行在业主委员会开立物业专项维修资金专户之日起2个工作日内，应当将物业专项维修资金委托管理协议和开立专户的情况报送县（市、区）住建行政主管部门。

第二十五条［追缴资金］　业主违反本办法第十四条、第二十三条第二款、第二十四条第一款第（三）项，未将物业专项维修资金及时、足额交存至专户管理银行的，业主委员会或物业管理委员会应当督促业主交纳，也可以通过法律途径解决。

第三章 使用

第二十六条［资金用途］　物业专项维修资金应当专项用于物业的共用部位、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。

物业专项维修资金可用于涉及共用部位、共用设施设备安全的预防性维修和更新、改造，以及未配备电梯的老旧住宅加装电梯，**购买电梯安全责任保险、电梯维修保险**。

（修改理由和依据：

1.删除“对房屋外墙面的维修和更新、改造应符合城市区域管理的要求”，理由是与使用维修资金没有太大关系。

2.根据《住房和城乡建设部等十部委关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）关于“（十六）提高维修资金使用效率。优化维修资金使用流程，简化申请材料，缩短审核时限。建立紧急维修事项清单，符合清单内容的，业主委员会可直接申请使用维修资金，尚未产生业主委员会的，由街道组织代为维修，并从维修资金中列支相关费用。因供水、排水、消防、电梯等紧急事项使用维修资金的，维修工程竣工后，应当公开维修资金使用数额。探索维修资金购买电梯安全责任保险”的要求，增加“购买电梯安全责任保险”的维修资金用途。

3.目前一些小区通过使用维修资金购买电梯维修保险，当电梯出现大修、中修、更新改造等需要动用符合支付约定金额的维修费用行维修时，由保险公司进行定损后，可以直接进行维修，维修完成后，由保险公司赔付相关维修费用（保险公司总赔付的金额，与所交的保费等因素有关）。若原电梯维修保位不愿意维修，则将由保险公司指定的维保单位直接进行维修。此举可以大大地缩短电梯大修、中修和更新改造所需要的时间，十分有利于解决电梯维修难、使用维修资金难的问题。因此，增加购买“电梯维修保险”的维修资金用途。）

第二十七条［合同约定资金事项］　物业服务合同应当约定由物业服务企业承担费用的物业日常维修和更新范围、标准等事项。

物业服务合同约定使用物业专项维修资金有关事项的，不得违反本办法规定。

第二十八条［使用原则］ 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，并接受物业专项维修资金列支范围内的业主监督。

第二十九条［分摊原则］　**物业专项维修资金的使用，由业主共同承担费用的，应当经业主表决同意，业主参与表决和同意的票数应当符合《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定。**已约定共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用分摊方式的，按照约定分摊费用；没有约定或者约定不明确的，按照下列规定分摊费用：

（修改依据：《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定修改了业主表决同意的票数。）

（一）属于物业管理区域内全体业主共有的共用部位、共用设施设备，由全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（二）属于单幢房屋内业主共有的共用部位、共用设施设备，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（三）属于一个单元内业主共有的共用部位、共用设施设备，由单元内的业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同承担；

（四）属于车位的共用部位、共用设施设备，由与车位存在共用关系的业主按照各自拥有车位的建筑面积的比例共同承担；

（五）上述（一）至（四）款情况外的共有部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有房屋建筑面积的比例共同分摊。

业主个人维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。

共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及建设单位尚未售出且未交存物业专项维修资金的物业或者公有住房的，建设单位或者公有住房单位应当按照本条第一款规定分摊维修和更新、改造费用。

（需改条数）第三十一条［实施单位］ 使用物业专项维修资金的组织实施单位按照下列规定确定：

（一）有物业服务企业和业主委员会或物业管理委员会的，由物业服务企业组织实施，业主委员会或物业管理委员会进行监督；

（二）没有物业服务企业，有业主委员会或物业管理委员会的，由业主委员会或物业管理委员会组织实施；

（三）有物业服务企业，没有业主委员会或物业管理委员会的，由物业服务企业组织实施，由3至5个业主组成临时监管小组进行监督；

（四）没有物业服务企业，且没有业主委员会或物业管理委员会的，由3至5个业主组成临时工作小组组织实施，街道办事处、居民委员会应当给予指导和协助。

第三十二条［使用方案］　组织实施单位应当根据维修和更新、改造的项目提出物业专项维修资金使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）维修和更新、改造的项目；

（二）费用预算；

（三）列支范围；

（四）分摊明细。

使用方案应当向物业专项维修资金列支范围内的业主公示10日以上，并征得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同意，但物业专项维修资金筹集和使用规约另有约定的从其约定，属于本办法第四十三条规定的应急使用物业专项维修资金情形的除外。

组织实施单位可以根据物业管理区域内共用部位、共用设施设备的使用情况，编制年度维修计划。年度维修计划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同意后，可以按照年度维修计划向县（市、区）住建行政主管部门申请使用物业专项维修资金，其具体操作细则由县（市、区）住建行政主管部门另行制定。

第三十三条［表决使用方案］ 使用方案可以采用集体讨论、书面征求意见、电子投票等形式进行表决。采取书面征求意见形式的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名；采用电子投票形式的，应当通过业主决策电子投票系统表决。

使用方案表决结果应当以书面形式在物业管理区域内显著位置公示。采用书面征求意见产生的表决结果应当公示30日以上，采用集体讨论和电子投票形式产生的表决结果应当公示7日以上。公示内容应当包括下列内容：

（一）业主房号和专有部分面积；

（二）业主对使用方案赞同、反对、弃权的意见；

（三）业主对使用方案赞同、反对、弃权意见的汇总结果。

业主对公示的使用方案表决结果有异议的，应当按照以下方式处理：

（一）业主大会会议表决结果公示期间，业主对表决结果有异议的，组织召开业主大会会议的机构应当记录并及时答复，公示期满，业主对表决结果没有异议或者异议不成立的，应当公告业主大会决定；

（二）采用书面征求意见形式，业主对表决结果有异议的，可以查验本人表决意见，组织召开业主大会会议的机构应当及时提供业主本人表决意见以供查验，查验的业主表决意见与公示的表决结果不一致的，应当重新统计、公示表决结果，业主查验本人意见，应当提供本人有效身份证明和有效房产证明，业主委托他人查验表决意见，还应当出具书面委托书，载明委托事项、委托权限及期限。

（三）采用电子投票表决形式，表决结果公示期间，业主可以通过登录投票系统网站、微信平台查询本人表决意见，如公示的业主表决意见与在投票系统网站查询的本人表决意见不一致的，可以向属地街道办事处、镇人民政府、申诉，属地街道办事处、镇人民政府应当在3个工作日内核查，经核查业主反映情况属实的，属地街道办事处、镇人民政府应当责令投票组织者重新公示电子投票表决结果，逾期拒不公示的，由属地街道办事处、镇人民政府、自逾期之日起3个工作日内将电子投票表决结果向全体业主公示。

第三十四条［资金审价］　使用方案中维修和更新、改造项目的费用预算总额在5万元以上（含5万元）的，应当实行审价。

组织实施单位在提出使用方案前应当向审价单位提供实施方案、预算书等相关材料，由审价单位出具预算审价报告。组织实施单位应当将预算审价报告及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告7日以上。

组织实施单位应当委托具备审价条件的专业机构进行审价。

第三十五条［施工合同］　维修和更新、改造项目应当签订施工合同。使用方案中维修和更新、改造全部项目的费用总额、费用支付方式、物业专项维修资金划转帐户和竣工验收等事项应当在一个施工合同中约定。

根据本办法第三十四条规定实行审价的，施工合同约定的费用总额不得超过预算审价报告确定的费用总额。

组织实施单位应当将施工合同及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告7日以上。

第三十六条［公开招标］　提倡公开招标确定维修和更新、改造项目的施工单位，并聘请专业监理单位对工程质量进行监理。

第三十七条［竣工验收］　维修和更新、改造项目工程竣工后，组织实施单位应当对工程进行验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。物业专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。

组织实施单位应当将竣工验收报告在物业管理区域内显著位置及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告7日以上。

第三十八条［列支成本］ 组织实施单位聘请的鉴定、设计、审价、监理、施工等单位应当符合有关规定。

用于维修和更新、改造项目的鉴定、设计、审价、监理、招标服务、公证等费用，可计入维修和更新、改造成本，与工程预算总额并列计入使用方案的费用预算内容。

第三十九条［支付方式］ 物业专项维修资金专户应当通过转账结算，不得支取现金。用于支付维修和更新、改造项目费用的物业专项维修资金只能支付到施工合同约定的施工单位或者物业服务企业账户中；用于支付审价、监理等费用的物业专项维修资金只能支付到约定的审价、监理等单位账户中。

第四十条［资金申请材料］　组织实施单位申请使用物业专项维修资金的，应当向物业所在地的县（市、区）住建行政主管部门提供下列材料：

（一）物业专项维修资金使用申报表；

（二）使用方案；

（三）业主同意使用方案的表决结果（紧急情况申请使用的不需提供）及公示情况；

（四）施工合同。

（五）施工合同约定的费用总额在5万元以上（含5万元）的维修预算审价报告。

第四十一条［代管使用程序］ 物业专项维修资金由县（市、区）住建行政主管部门代管的，使用物业专项维修资金应当按照以下程序办理：

（一）组织实施单位按照本办法第三十二条第一款的规定提出使用方案。

（二）使用方案按照本办法第三十二条第二款、第三十四条的规定征得业主同意。

（三）组织实施单位持本办法第四十条规定的相关材料，向物业所在地的县（市、区）住建行政管理部门提出使用申请。

（四）县（市、区）住建行政管理部门自受理使用申请材料之日起5个工作日内完成审核，经审核不符合使用条件的，一次性书面告知需补正的有关材料，经审核符合使用条件的，向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知。

（五）专户管理银行收到县（市、区）住建行政主管部门发出的划转物业专项维修资金通知之日起1个工作日内，按照划转通知要求，将物业专项维修资金划转至相应帐户。

第四十二条［业主大会管理使用程序］ 物业专项维修资金划转业主大会管理的，使用物业专项维修资金应当按照以下程序办理：

（一）组织实施单位按照本办法第三十二条第一款的规定提出使用方案。

（二）使用方案按照本办法第三十二条第二款、第三十三条的规定征得业主同意。

（三）组织实施单位持本办法第四十条规定的相关材料，向物业所在地的县（市、区）住建行政管理部门提出使用物业专项维修资金的备案申请。

（四）报送材料齐全、符合法定要求的，县（市、区）住建行政管理部门应当当场出具加盖印章的书面备案回执，并自出具备案回执之日起2个工作日内，将备案回执抄送专户管理银行；报送材料不齐全、不符合法定要求的，一次性书面告知需补正的有关材料。

（五）使用物业专项维修资金已备案的，业主委员会向专户管理银行发出划转物业专项维修资金的通知。

（六）专户管理银行收到业主委员会发出的划转物业专项维修资金通知和县（市、区）住房和建设行政管理部门出具的备案回执之日起1个工作日内，应当按照划转通知要求将物业专项维修资金划转至相应帐户。

第四十三条［紧急使用程序］　发生危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修和更新、改造的，组织实施单位应当按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

前款所称紧急情况包括：

（一）电梯故障。电梯维保公司出具电梯出现危及人身安全、无法正常使用需要立即停梯的故障的证明，或经电梯监督检验**检测**机构、电梯原制造企业进行安全技术评估，认为电梯存在安全隐患，可能发生危及人身财产安全事件的，或被安全监察部门认定存在故障隐患发出监察指令要求停梯整改的。

（修改理由：增加电梯检测机构的安全技术评估资料作为电梯故障的证明资料。）

**（二）消防设施故障。消防救援机构或街道办事处、乡镇人民政府消防安全管理部门向物业服务企业、业主委员会、物业管理委员会出具整改通知书，或消防救援机构向住建行政主管部门出具督促企业整改建议书。**

（修改理由：为方便提供对消防设施进行紧急抢险的佐证资料，增加向住建行政主管部门出具督促企业整改建议书，或街道办事处、乡镇人民政府消防安全管理部门出具整改通知书作为消防设施故障的证明资料。）

（三）屋面、外墙渗漏。

（四）楼体外立面存在脱落危险。

（五）未移交供水公司的二次供水水泵损坏或水管爆裂导致供水中断的。

（六）排水设施坍塌、堵塞、爆裂导致无法正常排水的。

（七）其他危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

符合前款紧急情况的，应当按照下列规定列支物业专项维修资金：

（一）物业专项维修资金由县（市、区）住建行政主管部门代管的，组织实施单位按照本办法第四十一条第（一）、（三）、（四）、（五）项的规定办理。

（二）物业专项维修资金划转业主大会管理的，组织实施单位按照本办法第四十二条第（一）、（三）、（四）、（五）项的规定办理。

没有业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业，且业主无法组织实施紧急抢修的，由社区居民委员会提出申请，街道办事处、镇人民政府组织代修，代修费用从物业专项维修资金账户中列支。

县（市、区）住建行政主管部门应当在接到应急使用维修资金申请后3个工作日内作出审核决定。应急维修工程竣工验收后，组织维修的单位应当将使用维修资金总额及业主分摊情况在住宅小区内的显著位置公示。

第四十四条［禁止列支范围］ 下列费用不得从物业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、更新和改造费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、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）应当由当事人承担的因人为损坏共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的共用部位、共用设施设备的日常维修和养护费用。

第四十五条［资金滚存］ 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

（一）物业专项维修资金的存储利息；

（二）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；

（三）物业共用设施设备报废后回收的残值。

转入物业专项维修资金滚存使用的资金，应当按照相关业主各自拥有房屋建筑面积的比例分配，但业主大会另有决定的除外。

第四章 监督管理

第四十六条［资金过户］ 房屋所有权转移时，业主应当向买受人说明物业专项维修资金交存情况，并移交物业专项维修资金卡（存折），房屋分户账的账户信息随房屋所有权转移而同时变更。

房屋所有权转移时，房屋分户帐中的资金应当随房屋所有权同时过户。

房屋所有权完成转移后，买受人持不动产权证书、业主身份证明到专户管理银行办理该房屋分户账户主名称变更手续。

第四十七条［资金返回］ 房屋灭失的，房屋分户账中结余的物业专项维修资金应当返还业主。业主可持房屋灭失的证明材料到县（市、区）住建行政主管部门申请办理物业专项维修资金账户余款返还手续。

**第四十八条**［公布帐目］ **县（市、区）住建行政主管部门应当每年至少一次与专户管理银行核对物业专项维修资金账目。专户管理银行应当每年至少一次向县（市、区）住建行政主管部门发送物业专项维修资金对账单。**

**专户管理银行应当每年至少一次向业主委员会或物业管理区域、物业服务企业报送上一年度物业管理区域的物业专项维修资金管理情况。业主委员会或物业管理区域、物业服务企业将专户管理银行提供的上一年度物业管理区域的物业专项维修资金管理情况在物业管理区域进行公布。上一年度物业管理区域的物业专项维修资金管理情况包括以下内容：**

**（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）其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。**

（修改理由：根据本办法施行中发现，业主委员会无法履行与专户管理银行核对物业专项维修资金对账单（包括每一笔维修资金的存款、使用、结息）的职责，只有住建行政主管部门可以履行此项职责，因此，删除业主委员会此项职责，但规定专户管理银行每年至少一次向业主委员会或物业管理区域、物业服务企业报送上一年度整个物业管理区域的物业专项维修资金管理情况，方便在物业管理区域进行公布。）

**第四十九条[复核] 以下情形可以要求专户管理银行进行复核：**

**（一）县（市、区）住建行政主管部门及相关部门对资金账户变化情况有异议的；**

**（二）业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业对专户管理银行报送的情况有异议；**

**（三）业主对物业专项维修资金查询情况有异议的。**

**专户管理银行应当在收到复核申请之日起10个工作日内予以回复。专户管理银行未及时回复的，业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业可以请求县（市、区）住建行政主管部门协助。县（市、区）住建行政主管部门应当要求专户管理银行限期回复。**

（修改理由：

1.删除“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。”，理由是与第七条第二款规定重复。

2.增加可以要求专户管理银行进行复核的具体情形及银行回复的期限。）

第五十条［考核银行］ 县（市、区）住建行政主管部门会同同级财政主管部门应当根据专户管理银行管理物业专项维修资金的安全、增值收益、服务质量等综合因素对其定期进行考核，并根据考核结果对专户管理银行进行动态调整。

第五十一条［巡查监督］ 县（市、区）住建行政主管部门应当建立巡查制度，对物业专项维修资金的使用情况进行检查，发现不符合有关规定的，应当及时指出，并限时改正。

第五十二条［审计资金］ 物业专项维修资金在县（市、区）住建行政主管部门代管期间的管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

第五十三条［财务管理］ 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。

县（市、区）财政主管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。

第五十四条［行政监管］　违反本办法第三十四条第二款、第三十五条第三款、第三十七条第二款规定，组织实施单位未及时向物业专项维修资金列支范围内的业主公告7日以上的，物业所在地的县（市、区）住建行政主管部门可以责令其限期公告并通告业主。

第五十五条［法律责任］ 对违反本办法规定的单位和个人，根据《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等其他有关规定应当予以处罚的，由相关行政管理部门依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

**第五十六条**［施行时间］ 本办法自2019年12月1日开始施行，**有效期至2029年11月30日。**

（修改理由：本办法已施行5年并进行修订，有效期再延长5年，“清远市住房和城乡建设局、清远市财政局在2010年12月10日颁发的《清远市住宅专项维修资金管理实施细则》废止。本办法施行前本市颁布的其他相关政策文件与本办法规定不一致的，按照本办法执行。相关法律政策依据发生变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订”等内容应当删除。）