

HNPR—2019—14023

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅文件

湘建房〔2019〕199号

湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于 加强物业专项维修资金管理的通知

各市州住房和城乡建设局（住房保障服务中心）、财政局：

根据《物权法》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》
《住宅专项维修资金管理办法》规定，为加强物业专项维修资金
管理，保障物业共用部位、共用设施设备的正常使用和维修，维

护物业专项维修资金所有者的合法权益，现将有关要求通知如下：

一、物业专项维修资金实行专户存储、所有权人决策、专款专用、政府监督管理，按照“谁使用、谁受益、谁分摊”的原则，专项用于物业保修期满后物业共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造（以下简称物业维修工程），不得列支与物业维修工程无关或者应当由建设单位、施工单位承担的费用。

二、各市州、县市房地产主管部门要会同同级财政部门加强本行政区域内物业专项维修资金的指导和监督工作。设区的市、县市房地产主管部门的物业专项维修资金管理机构具体负责物业专项维修资金的日常管理工作。区房地产主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）要按照规定的职责分工，负责物业专项维修资金管理相关工作。

三、设区的市、县市房地产主管部门应当合理确定商品住宅、非住宅的首期物业专项维修资金的交存标准，向社会公布并适时调整。同时，要会同同级财政部门制定公开招标办法，通过公开招标的方式，在当地选择存款利率高、信誉好、服务优的商业银行作为物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金专户。

区房地产主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）要加强业主大会自行管理物业专项维修资金的指导和监督。业主大会决定

自行管理物业专项维修资金的，应当在当地选择一家商业银行开设结算帐户，设立物业专项维修资金专户，并报所在地物业专项维修资金管理机构备案。

四、新建商品房的首期物业专项维修资金应当存入物业专项维修资金专户。预售商品房的，由购房者在办理商品房预售合同备案前存入。开发建设单位应当按照国家、省有关规定交存首期物业专项维修资金。

五、物业专项维修资金专户下以物业管理区域为单位设总账，以幢为单位设分幢账，按房屋户门号设分户账。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三十的，应当及时续交；续交的物业专项维修资金可以一次性交存，也可逐月交存。未交纳物业专项维修资金或者物业专项维修资金余额不足的，物业专项维修资金管理机构要依法催交。

六、使用物业专项维修资金的，由受益的业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊或者协议分摊，分摊费用从受益的业主分户账中列支；分户账面余额不足的，或者未交存物业专项维修资金的，由受益的业主直接支付。

物业专项维修资金管理机构或者业主委员会应当定期与维修资金专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并将物业管理区域内物业专项维修资金总帐、栋（幢）帐、分户帐的交存、使用、增值收益和结存、年度审计等情况，每年定期向全体业主公布。

七、物业专项维修资金可以计划使用、一般使用和应急使用。

（一）计划使用。适用物业管理区域内全体业主受益、费用在五万元以下、可以预见且以延长物业使用寿命为主要目的的周期性物业维修工程。业主大会可以采用一次投票集中表决多个计划维修项目的方式使用物业专项维修资金。计划使用总金额不得超过本物业管理区域物业专项维修资金交存总额的百分之五，且计划使用期限不超过五年。

需要计划使用物业专项维修资金的，由业主委员会或者业主委员会委托物业服务企业，根据房屋和设施设备的使用年限、维修保养和损耗等情况编制使用计划，向当地物业专项维修资金管理机构提出申请进行备案后，按计划使用。

（二）一般使用。适用物业管理区域内部分业主受益、临时发生并需要在较短时间内完成的物业维修工程，经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，采取一次投票表决一个项目的方式使用物业专项维修资金。

需要一般使用物业专项维修资金的，物业服务企业接到业主报修或者发现问题后，经业主委员会现场核实，编制物业专项维修资金使用方案，通过有利害关系的业主表决同意，向物业专项维修资金管理机构提出申请进行备案；未聘请物业服务企业的，由业主委员会或者业主提出申请。

（三）应急使用。适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行维修的紧急情况，采用事前不用表决、事后再行公示的方式使用物业专项维修资金。应急维修的情形按照《湖南省物业管理条例》有关规定执行。

需要应急使用物业专项维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者业主应当提出应急使用申请，物业专项维修资金管理机构应当立即组织现场勘察；确需立即维修的，业主委员会、物业服务企业或者业主应当立即组织维修单位实施抢修。出现应急维修情形且未有提出申请的，街道办事处（乡镇人民政府）应当组织代修。应急维修需要质监、消防、电力、通讯、住房城乡建设等部门进行认定的，要尽快出具认定意见；能够现场认定的，要现场出具认定意见。

八、业主大会可以在管理规约或者业主大会议事规则中约定对物业专项维修资金使用采取异议表决方式投票表决。采取异议表决方式投票表决物业专项维修资金计划使用、一般使用的，按照《湖南省物业管理条例》有关规定执行。设区的市、县市房地产主管部门要制定物业专项维修资金计划使用、一般使用、应急使用的具体办法和操作流程，公布相关示范文本。

九、物业专项维修资金使用方案、涉及户数、分摊方案（协

议分摊方案)以及业主大会决定或者业主表决决议等事项,应当在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置同时公示,公示期不少于七日。

十、物业管理区域成立业主大会的,由业主委员会或者业主委员会委托物业服务企业负责选聘物业维修单位;未成立业主大会的,由有利害关系的业主或者由其委托物业服务企业负责选聘物业维修单位。

拟选聘的物业维修单位、工程预算、维修工期起止时间、保修期限等事项,应当在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置同时公示,公示期不少于七日。

公示期满无异议的,物业维修工程组织方应当组织物业维修单位进场施工,并监督施工直至竣工验收。公示期内提出异议的,物业维修工程组织方自收到异议之日起五日内,书面答复异议人。

物业维修工程竣工验收按照有关规定需要备案的,应当报相关管理部门备案。

十一、物业专项维修资金管理机构可以定期向社会公布物业维修单位及工程造价咨询机构名单,供业主委员会、物业服务企业或业主自行选择。

十二、鼓励第三方专业机构参与物业维修工程监理、验收;监理、验收等费用列入物业维修工程成本。物业维修工程费用五

万元以上的，应当经具备相应资质的工程造价咨询机构进行造价审核。

十三、物业维修工程竣工验收合格后，物业维修工程组织方应当将维修方案、工程审价报告、工程竣工验收合格证明材料等事项在物业管理区域和物业维修工程项目的显著位置同时公示，公示期不少于七日。

公示期满无异议的，物业专项维修资金管理机构应当将维修费用应付款项划转到物业维修单位。物业专项维修资金账户应当通过转账结算，不得支取现金。物业维修工程费用只能支付到约定的物业维修单位账户。公示期内提出异议的，由异议人与物业维修工程组织方协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，参照前述规定执行。

十四、未成立业主大会或者业主委员会不能正常履职的住宅小区，由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，代行业主委员会的职责。

十五、各市州房地产主管部门要结合国家、省对老旧小区改造政策和当地实际，制定物业专项维修资金管理的具体办法。要主动将有关信息网站和联系电话对外发布，接受社会 and 媒体监

督，依托现有住房信息管理系统，有效嵌入物业专项维修资金业务查询、办理和业主表决等功能。

十六、已出售的公有住房物业专项维修资金管理，按照国家、省有关规定执行。

湖南省住房和城乡建设厅

湖南省财政厅

2019年10月17日

湖南省住房和城乡建设厅办公室

2019年12月12日印发
