

岳阳市住房和城乡建设局

《关于岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》的解读

各相关单位及物业专项维修资金交存人：

《关于岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》已于2023年12月7日经市人民政府依法登记（统一登记号：YYCR-2023-13008）。为了便于相关单位及物业专项维修资金交存人更好地理解该文件，作如下解读：

一、关于法律依据问题

《关于岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》主要依据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）《湖南省物业管理条例》《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》（湘建房〔2019〕199号）有关规定。

二、关于由谁发布标准问题

根据《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）第七条，“直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当根据本地区情况，合理确定、公布每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额，并适时调整”有关规定，我局印发了新的交存标准。

三、关于交存标准问题

我市此前执行的物业专项维修资金交存标准系参照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《岳阳市物业专项维修资金管理办法》（岳政办发〔2012〕28号）有关规定以及原岳阳市房产局《关于调整市区物业专项维修资金交存标准和模式的通告》（岳房告〔2013〕1号）执行。2012年岳阳市建设工程造价管理站发布的建安造价明确，多层800元/平方米的7%计取、高层按1300元/平方米的7%计取，2013年分别取整数为60元/平方米、110元/平方米收取维修资金。市中心城区（含岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区）按本标准执行；其他县市区略低于本执行。

近年来，我市建安成本较2012年有了大幅提升。湖南省造价官网2017年公布的成本价显示，岳阳市多层房屋1420/平方米、小高层及高层1850/平方米。为保障物业专项维修资金交存政策执行的延续性和合理性，减轻相关单位及业主的经济负担，确保维修资金管理有序开展，结合我市房地产市场发展实际情况，本次不提高标准，维持原交存标准不变，即：无电梯房屋交存标准为60元/平方米，电梯房（不含加装电梯房）交存标准为110元/平方米。

四、关于维修资金归集的问题

《湖南省物业管理条例》第五十三条对明确规定：首期物业专项维修资金，由物业买受人在办理商品房预售合同备案前存入物业专项维修资金专户。房屋竣工后尚未售出和建

设单位自留的物业，由建设单位在竣工验收备案前存入物业专项维修资金专户。

目前，我市商品房预售合同备案（网签合同归集关口）前交存的物业专项维修资金均已执行到位，但竣工验收备案归集关口一直未启动。《关于岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》发布后，我市竣工验收交存物业专项维修资金关口将正式启动，全市所有开发建设单位房屋竣工后尚未售出和建设单位自留的物业，都必须在竣工验收前交存物业专项维修资金，否则不予办理竣工验收手续。

五、本通知适用区域

岳阳市中心城区（含岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区）按本标准执行；其他县市区可参照本标准执行。

六、本通知自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。

岳阳市住房和城乡建设局

2023 年 12 月 11 日