

深圳市人民政府关于印发深圳市物业专项维修资金管理规定的通知

深府〔2010〕121号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市物业专项维修资金管理规定》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市人民政府

二〇一〇年九月十日

深圳市物业专项维修资金管理规定

第一章 总 则

第一条 为加强深圳市物业专项维修资金的管理，保障物业共用部位、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人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和《深圳经济特区物业管理条例》(以下简称《条例》)等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于深圳市行政区域内住宅、商住、办公及商业等物业专项维修资金的交存、使用、管理和监督。

第三条 一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位的，应当设立物业专项维修资金。一个物业管理区域内仅有一个独立产权单位的，可以自愿设立、交纳物业专项维修资金。

本规定所称一个独立产权单位，是指依法取得宗地的建设用地使用权，但宗地使用权整体转让、不得分证登记的建设用地使用权人。

物业专项维修资金属业主所有，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

第四条 本规定所称物业共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢建筑物全体业主或部分业主共有的部位，一般包括：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。

本规定所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或部分业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、中央空调、供配电设施、给排水设施、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公共车场(库)、小区智能系统、公益性文体设施和共用设施设备使用的建筑物和构筑物等。

第五条 物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、业主决策、拨付快速、手续便捷的原则。

第六条 市物业管理行政主管部门(以下简称市主管部门)负责组织实施本规定及国家相关管理办法、监管本市物业专项维修资金。各区物业管理行政主管部门(以下简称区主管部门)按照规定权限负责本辖区物业专项维修资金的监管工作。

市财政、审计等相关部门依据各自职责对全市物业专项维修资金的管理进行监督。

第七条 市、区物业专项维修资金管理机构(以下简称市、区管理机构)负责辖区内物业专项维修资金的具体管理工作。

市管理机构应当通过招投标方式确定物业专项维修资金专户银行(以下简称专户银行)，建立信息化管理系统，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一管理。

第二章 交存

第八条 物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

第九条 首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目初始登记前交清。

物业项目首期归集的专项维修资金按照下列公式计算收取：

$$\left(\sum_{i=1}^n P_i S_i \right) \times 2\%$$

其中： n 为该物业项目物业类型种类数量， i 代表第 i 种类型物业， P_i 为第 i 种类型积。

各种类型物业每平方米建筑安装工程造价标准按照市主管部门公布的标准执行；各种类型物业总建筑面积是指该物业房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)载明的总建筑面积。

第十条 日常收取的专项维修资金由物业服务企业在收取物业服务费时向业主代收。物业服务企业应当设立物业专项维修资金代收代付结算专户，定期将代收的维修资金存入物业专项维修资金专户，并将业主交存情况报送市、区管理机构。市管理机构可根据情况适当延长物业服务企业的交存期限，但最长期限不得超过3个月。

日常收取的专项维修资金交纳标准由市主管部门会同市价格管理部门根据本市情况，依法合理确定、公布，并适时调整。

第十一条 本规定实施前，物业服务企业代收代管的原房屋本体维修基金(即住宅维修基金)可由业主委员会与物业服务企业共同组织清算。清算后的原房屋本体

维修基金余额，业主大会可以决定继续由物业服务企业代管至依法使用完为止；也可以决定移交给市管理机构指定的物业专项维修资金专户。业主大会决定移交的，按以下程序执行：

(一)物业服务企业将本物业管理区域内的本体维修基金余额和欠交业主名册送交业主委员会予以公布，业主委员会通知欠交业主限期补交。

(二)物业服务企业到区管理机构领取并填写《房屋本体维修基金移交报告表》。

(三)物业服务企业将《房屋本体维修基金移交报告表》送交业主委员会审核。

业主委员会应当将《房屋本体维修基金移交报告表》在物业管理区域内予以公示，公示期应不少于 15 日。公示期内有异议的，业主委员会负责组织异议人、物业服务企业等核实、处理。

(四)公示期满，无异议或者异议经核实、处理后，业主委员会审核同意的，应当有过半数以上业主委员会委员在《房屋本体维修基金移交报告表》上签字，并加盖业主委员会印章。

(五)物业服务企业持经业主委员会审核且签字盖章的《房屋本体维修基金移交报告表》到区管理机构备案。

(六)物业服务企业持经区管理机构备案的《房屋本体维修基金移交报告表》到市管理机构办理移交划款手续。

前款第(四)项规定的审核，业主委员会可自行审核，也可以委托第三方机构审核；委托第三方机构的，其审核费用从物业服务费中支出。

第十二条 首期归集的物业专项维修资金按照物业区域内业主物业建筑面积所占全体业主物业建筑面积之和的比例分摊到户；分期交存的，按照业主物业建筑面

积所占该期内全体业主物业建筑面积之和的比例分摊到户。业主的物业建筑面积按照市房地产登记部门提供的分户建筑面积计算。

物业管理区域内的公共配套物业以及公立学校、公立幼儿园、社区居委会用房等公益性质的物业可不单独设立物业专项维修资金账户。

市房地产登记部门应当协助提供房地产分栋、分户数据等登记信息。

第十三条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的所得收益应当按照业主大会的决定使用。业主大会决定将收益用于补充物业专项维修资金的，应当有具体的收益分配方案。

第十四条 需要续筹物业专项维修资金的，业主委员会负责提出本物业管理区域内物业专项维修资金续筹金额和方案，经业主大会表决通过后，由业主委员会组织实施。

第十五条 对于 1994 年 11 月 1 日前竣工的物业，由该物业项目业主大会决定是否续筹建立规模相当于首期归集的物业专项维修资金。

第十六条 业主未按照本规定交纳日常收取和续筹的物业专项维修资金的，由业主委员会负责催交，也可以由业主委员会委托物业服务企业代为催交。

业主拖欠物业专项维修资金的，应当按拖欠金额加计同期银行贷款利息。

第三章 使用

第十七条 物业全体共有部分的维修、更新和改造需要使用物业专项维修资金的，应当经业主大会依法表决同意，其费用由物业管理区域全体业主按照各自拥有的物业建筑面积比例承担。

物业部分共有部分的维修、更新和改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该共有物业建筑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，其费用由该部分共有物业业主按照各自拥有的物业建筑面积比例承担。

第十八条 物业专项维修资金的使用范围和各类物业建筑安装工程总造价标准由市主管部门根据本市情况确定、公布，并适时调整。

物业服务企业与业主在物业服务合同中可就物业服务费所包含的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用范围进行约定，但不得扩大市主管部门公布的物业专项维修资金使用范围。

第十九条 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保修期内承担的物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

(二)依法应当由相关公用事业单位承担的供水、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物业共用部位、共用设施设备所需的修复费用。

(四)根据物业服务合同约定，应当从物业服务费中列支的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

前款第(一)、(二)、(三)项规定情形，因与他人发生费用支付争议而导致诉讼、仲裁等无法即时得到费用进行相关维修、修复、养护、更新和改造的，经业主大会决定，可以从物业专项维修资金中先行垫支。相关费用收回的，应当即时补充物业专项维修资金。

第二十条 物业共用部位、共用设施设备的大、中修及更新、改造，依据本规定可以使用物业专项维修资金的，按照以下程序办理：

(一)物业服务企业根据物业情况或者业主要求，拟订维修、更新、改造方案(以下简称维修方案)。维修方案应包括拟维修、更新、改造的项目、费用预算、分摊范围和标准、施工单位选定方式等内容。

(二)业主委员会将维修方案提交业主大会或者相关业主表决。预算费用超过 10 万元的，表决前须经第三方机构对工程费用预算等进行审核。审核费用计入本次维修支出。

(三)物业服务企业持下列材料到区管理机构进行备案：

- 1.维修方案。
- 2.业主大会决议证明文件或者部分业主的书面同意证明文件。
- 3.维修预算费用超过 10 万元的，需提供第三方机构的审核结论。

经区管理机构备案后，物业服务企业到市管理机构办理拨款手续。市管理机构可先行向物业服务企业拨付不超过 80%的项目经费预算款项。

(四)物业服务企业组织实施。

(五)维修工程竣工验收合格后，物业服务企业须持该项目有关竣工验收合格文件、合法票据和结算资料等，到区管理机构进行备案，经备案后到市管理机构办理剩余款项的划拨手续。

第二十一条 业主大会可以决定设立用于物业共用部位小额维修的物业专项维修资金备用金(以下简称备用金)，并授权业主委员会进行备用金使用、再申请的审核。

备用金的数额不超过物业项目日常收取的物业专项维修资金年度应收总额的30%。

物业服务企业可以持业主大会设立备用金的决定,向市管理机构办理备用金划拨手续。备用金使用前,物业服务企业应当将备用金使用方案送业主委员会审核。

第二十二條 备用金使用后,物业服务企业持经业主委员会确认的备用金使用和分摊明细资料,经区管理机构备案后,到市管理机构核销。需补充或者再次申请备用金的,经业主委员会同意,物业服务企业向市管理机构办理划拨手续。

市、区管理机构发现备用金使用存在可能损害业主权益的情况,可以暂不予办理备案、核销、划拨手续。

业主委员会发现备用金使用存在可能损害业主权益的情况,可以向市、区管理机构申请暂不予办理备案、核销、划拨手续。

第二十三條 有下列情形之一的,相关业主、业主委员会或物业服务企业提请业主大会及时维修;业主大会不维修的,物业服务企业可以请求街道办事处责成业主大会限期实施,区主管部门指导监督;业主大会逾期不实施的,物业服务企业可以代为组织实施,其费用经区管理机构备案后从物业专项维修资金中列支:

(一)物业出现重大安全隐患,经建设、消防、安监、质检等部门要求整改的。

(二)物业共用部分、共用设施设备出现法律、法规、规章和相关强制性技术标准规定必须维修、更新和改造的。

物业中的天台、外墙等部分共有部位发生渗漏,需要使用专项维修资金维修的,受损害的业主、业主委员会或物业服务企业可以提请相关业主同意组织维修;相关业主应当明示同意组织维修,但可就维修费用、维修标准等事项提出异议;相关业主不明示同意维修也不提出异议的,物业服务企业可以代为组织实施,其费

用经业主委员会核准、区管理机构备案后从该共有部位所有相关业主的物业专项维修资金中分摊。

本条第一、二款所述情形出现特别紧急情况的，物业服务企业应立即告知业主委员会，并立即组织实施维修，同时报物业所在地区主管部门和街道办事处备案。

第二十四条 按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的规定，建设单位已提供物业服务用房和商业用房且未以房屋公用设施专用基金垫支的，其购置费用可按原规定从物业专项维修资金中抵扣。

在《条例》实施前，建设单位对物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用，经业主大会表决同意，可从建设单位应当交纳的房屋公用设施专用基金中抵扣。

上述抵扣的具体办法由市主管部门制定。

第二十五条 任何单位和个人不得侵占、挪用物业专项维修资金；不得以任何理由和形式，将物业专项维修资金用于本规定及物业服务合同约定以外的用途。

第二十六条 业主委员会、物业服务企业采取冒用业主签名等方式，不按本规定申请使用物业专项维修资金的，所发生的费用及相应法律责任由行为人自行承担。

第四章 监 管

第二十七条 物业专项维修资金自存入银行专户之日起按银行活期利率计息，利息转入物业专项维修资金滚存、使用。

市管理机构在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以依法对物业专项维修资金进行增值运作，增值方式限于组合存款和购买国债，不得用于其他投资。

第二十八条 市管理机构应当设立物业专项维修资金共济金，用于下列物业出现本规定第二十三条相关情形的紧急维修：

(一)1994年11月1日前竣工的物业。

(二)1994年11月1日后竣工但未归集到原房屋公用设施专用基金的物业。

物业专项维修资金共济金管理的具体办法由市主管部门另行制订报市政府批准后执行。

第二十九条 业主转让物业时，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让；物业灭失的，应当将物业专项维修资金余额退还业主，业主可持本人身份证件、房地产权证注销证明等材料，到市管理机构办理个人账户注销手续并提取剩余款项。

第三十条 业主转让物业时，应当在物业转让合同中明确约定物业专项维修资金的清缴责任；物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示物业专项维修资金的交纳情况。业主未交清物业专项维修资金的，市房地产登记部门不予办理该物业的转让和抵押登记手续。

第三十一条 本规定实施后竣工的房地产项目，建设单位在办理房地产项目初始登记前，必须按照规定交清该项目应交纳的首期归集的专项维修资金。

未按规定交清首期归集的专项维修资金的，市房地产登记部门应当暂缓办理该项目相关登记手续；情节严重的，市管理机构可以依法提请市房地产管理部门暂停该单位房地产开发资质。

第三十二条 市主管部门可以通过招标等方式，建立物业专项维修资金第三方机构库，选择一批具有资质的审计、审价和代理记账等中介机构，为需委托第三方机构的业主委员会或者物业服务企业提供按件定额计价的中介服务。

第五章 附 则

第三十三条 《条例》实施前，建设单位按照原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》有关规定划拨房屋公用设施专用基金的，以建安工程造价和地价为计算基数(其中原特区内 1999 年 6 月 30 日以后竣工交付的房屋项目专用基金收取的计算基数不含地价)。

未划拨的，经业主大会或业主委员会申请，由区主管部门予以追缴或协助追缴。对于现存档案中项目相关造价资料缺失，或与客观情况严重不符的房屋项目，区主管部门可参考市造价定额管理机构公布的竣工当年平均建安造价标准予以追缴。

第三十四条 本规定自发布之日起施行，《关于印发深圳市房屋公用设施专用基金管理规定的通知》(深府〔2006〕40 号)同时废止。