

重庆市江北区人民政府办公室 关于印发重庆市江北区物业专项维修资金管理 实施细则的通知

江北府办〔2014〕113号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市江北区物业专项维修资金管理实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市江北区人民政府办公室

2014年7月15日



重庆市江北区物业专项维修资金管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强物业专项维修资金的使用和管理，依法保障物业正常使用，维护物业专项维修资金所有者的合法权益，根据《重庆市物业管理条例》、建设部、财政部《住宅专项维修资金管理办法》和《重庆市物业专项维修资金管理办法》等法律法规规定，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 江北区房屋管理局负责全区物业专项维修资金的指导和监督工作，江北区物业专项维修资金管理中心负责具体的归集、使用和代管工作，并协助业主委员会或业主依法追回挪用、侵占的物业专项维修资金。

第二章 交存



第三条 购买预售商品房的，购房者应当在办理房屋预售合同备案登记时按照现行政策规定的交存标准将首期物业专项维修资金直接存入江北区物业专项维修资金专户。

第四条 购买现房的，购房者应当在办理房屋买卖登记时按照现行政策规定的交存标准将首期物业专项维修资金直接存入江北区物业专项维修资金专户。

第五条 对于尚未出售的房屋，开发建设单位应当在办理房屋初始登记前按照现行政策规定的交存标准将首期物业专项维修资金存入江北区物业专项维修资金专户。

第六条 业主的物业专项维修资金账面余额低于首期交存额30%的，物业专项维修资金管理单位应当告知业主及时续交，续交标准为：

（一）有电梯的，按每平方米建筑面积 80 元交存；

（二）无电梯的，按每平方米建筑面积 50 元交存。

第七条 房改房首期物业专项维修资金的交存按国家和重庆市相关规定执行，首期物业专项维修资金由重庆市房改政策规定的住房资金管理机构管理，续交的物业专项维修资金由江北区物业专项维修资金管理中心管理，续交标准为：

（一）有电梯的，按每平方米建筑面积 80 元交存；

（二）无电梯的，按每平方米建筑面积 50 元交存。



第三章 使用

第八条 正常申报程序

（一）查询资金余额

当需要使用物业专项维修资金对物业小区保修期满后的共有部位和共有设施设备进行维修、更新和改造的，由业主委员会（未成立业主委员会的由物业服务企业或业主代表）持介绍信和身份证等有效证明到江北区物业专项维修资金管理中心查询物业专项维修资金结余情况，领取维修费用分担明细表。

（二）制订使用方案

使用物业专项维修资金应当制订使用方案，使用方案应包括以下内容：需要维修、更新、改造的具体范围和内容；维修、更新、改造方案及工程计划；费用预算及用款进度计划；其他与物业专项维修资金使用有关的内容。对于电梯维修工程预算在2万元（含2万元）以上、其他维修工程预算在3万元（含3万元）以上的工程项目，应当委托具有工程造价审核资质的造价咨询机构进行审核。若申请机构自愿要求或者本区物业专项维修资金管理中心认为有必要进行审核的，也应当委托审价机构进行审核。具体分为下列几种情况：



1. 已实施物业管理并已成立业主委员会的，由业主委员会制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项，并由业主委员会或授权物业服务企业提出使用申请，同时由社区居委会负责监督实施；

2. 已实施物业管理并未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，应当在物业所在地镇人民政府、街道办事处的指导监督下，由物业服务企业或社区居委会组织业主选出业主代表（不少于3名）共同商议制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项，并由物业服务企业代为提出使用申请；

3. 既未实施物业管理也未成立业主委员会的或者业主委员会不制订使用方案的，应当在物业所在地镇人民政府、街道办事处的指导监督下，由社区居委会组织业主选出业主代表（不少于3名）共同商议制订维修计划、整改方案、费用预算、费用分担等事项，并代为提出使用申请。

（三）征求业主意见

物业专项维修资金使用方案应在物业管理区域内封闭式公示栏中公示5日以上直至维修结束，并经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积2/3以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设



设施设备所涉及的总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意，方可使用物业专项维修资金。

（四）确定施工单位

维修、更新、改造工程的施工单位由业主委员会、物业服务企业或业主代表协商确定，并在物业管理区域内封闭式公示栏中公示 3 日。如果有超过专有部分占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的建筑物总面积 $\frac{1}{3}$ 以上的业主且占需要维修、更新、改造的共有部位、共有设施设备所涉及的总人数 $\frac{1}{3}$ 以上的业主提出异议的，应当通过招标方式确定。

（五）提交申报材料

申请机构向江北区物业专项维修资金管理中心申请使用物业专项维修资金，应当提交下列材料：

1. 物业专项维修资金使用审批表（一式两份）；
2. 社区居委会出具的是否成立业主委员会的证明；
3. 业主委员会授权委托书；
4. 承诺书；
5. 使用物业专项维修资金的申请；
6. 物业专项维修资金使用方案（含公示图片）；
7. 物业专项维修资金使用征求意见表（含公示图片）；
8. 工程施工（维修）合同；



9. 维修费用分担明细表（含公示图片）；
10. 物业服务合同（复印件）；
11. 其他相关材料。

（六）划转维修资金

江北区物业专项维修资金中心在收到申请材料后 7 个工作日内进行审核。审核同意的，应当从物业专项维修资金专户中按工程进度划转物业专项维修资金。

（七）组织工程验收

维修、更新、改造工程完工后，在物业所在地镇人民政府、街道办事处、社区居委会的监督下，经相关技术部门组织法定检测机构检测、验收后，将下列材料在物业管理区域内封闭式公示栏中公示 5 日以上，并存档：

1. 施工单位编制的工程结算报告；
2. 维修费用清单、票据；
3. 工程竣工验收报告；
4. 其他相关材料。

维修、更新、改造费用超出核定预算金额 20% 以上或者超出金额 1 万元以上的，超出部分应当按照本实施细则规定的程序重新申报。

第九条 紧急申报程序



（一）及时报告情况

当发生危及房屋使用安全等紧急情况，有物业服务企业实施物业管理的，由物业服务企业立即将情况书面报告物业所在地镇人民政府、街道办事处；无物业服务企业实施物业管理的，由业主委员会或相关业主立即将情况书面报告物业所在地镇人民政府、街道办事处。涉及电梯、消防设施、屋顶及外墙的，业主委员会、物业服务企业或者相关业主立即将情况书面报告质量监督部门或公安消防部门或建委。

（二）确认

物业所在地镇人民政府、街道办事处收到报告后，应当进行实地查勘，符合上述规定情形的，立即出具证明；涉及电梯、消防设施、屋顶及外墙的，质量监督部门、公安消防部门或建委收到报告后，应当会同物业所在地镇人民政府、街道办事处于 24 小时内进行实地查勘确认，并出具证明。

（三）查询资金余额

确需使用物业专项维修资金进行抢修的，业主委员会或物业服务企业应当持有效证明到江北区物业专项维修资金管理中心查询物业专项维修资金结余情况，领取维修费用分担明细表。

（四）审定预算费用



业主委员会、物业服务企业或者业主代表应当共同审定维修费用预算，区房管局及相关职能部门、物业所在地镇人民政府、街道办事处等相关部门参与监督。如情况特别危急，此程序可与施工同步进行，开工后再行补报。

（五）申报材料和预拨资金

业主委员会、物业服务企业或者相关业主持物业所在地镇人民政府、街道办事处出具的书面证明，向江北区物业专项维修资金管理中心书面申请预先拨付物业专项维修资金；江北区物业专项维修资金管理中心收到申报材料后应当于 24 小时内按照预算费用的 30%划转物业专项维修资金，申请机构应当立即进行抢修，其余工程款按维修进度划转。

业主委员会或物业服务企业未按规定实施抢修的，物业所在地镇人民政府、街道办事处应当组织代修，抢修费用从物业专项维修资金账户中列支。应提交的申报材料如下：

1. 物业专项维修资金紧急使用审批表（一式两份）；
2. 紧急情况报告和紧急使用物业专项维修资金的申请；
3. 物业专项维修资金紧急使用方案（含公示图片）；
4. 经审定的维修费用预算；
5. 镇人民政府、街道办事处及相关职能部门（机构）出具的紧急情况证明材料；



6. 承诺书；
7. 其他相关材料。

（六）工程验收和划转尾款

抢修工作完工后，在物业所在地镇人民政府、街道办事处监督下，经相关技术部门组织法定检验机构检测验收后，按照实际完成的工程量据实结算。对于电梯维修工程预算在 2 万元（含 2 万元）以上、其他维修工程预算在 3 万元（含 3 万元）以上的，以及申请机构自愿要求或者本区物业专项维修资金管理中心认为有必要进行审核的项目工程费用，应当按照造价咨询机构出具的工程预（决）算《审核报告》中核定的金额为准。申请机构应当同时补齐相关申报材料，由江北区物业专项维修资金管理中心划转工程尾款，并将下列材料在物业管理区域内封闭式公示栏中公示 5 日以上，并存档：

1. 工程施工（维修）合同；
2. 施工单位编制的工程结算报告；
3. 维修费用清单、票据；
4. 维修费用分担明细表（含公示图片）；
5. 工程竣工验收报告；
6. 其他相关材料。



第四章 管理监督

第十条 代管物业专项维修资金所需下列工作经费在物业专项维修资金增值收益中列支，并与物业专项维修资金分账核算：

1. 办公设备；
2. 系统软件；
3. 政策宣传及培训；
4. 行政执法及法律诉讼；
5. 委托工程造价专项审核；
6. 其他必要开支。

第十一条 业主转让物业所有权时，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物业专项维修资金管理机构提供的有效证明。

物业所有权转让手续办理完毕后，由受让人持物业所有权证书到江北区物业专项维修资金管理中心办理物业专项维修资金账户过户手续，若资金余额低于首期交存额 30% 或者没有交存首期物业专项维修资金的，应当按照现行政策规定的交存标准补足资金。

第十二条 业主委员会和物业服务企业应当严格按照法律法规规定申请使用物业专项维修资金，并接受街道办事处、社区居



委会及房地产行政主管部门的监督。若出现弄虚作假、套取物业专项维修资金等情况，将依法追究相关人员法律责任。

第十三条 造价咨询机构应当对物业维修工程项目严格把关，并按照国家相关法律法规、执业规范进行审核，并承担审核结果带来的一切法律责任。

第五章 附 则

第十四条 本实施细则所称共有部位，是指物业管理区域内全体业主或部分业主共同所有的物业承重结构（包括基础、梁、柱、楼板）、外墙及外墙立面、非承重结构的分户墙墙面、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、物业管理用房等有关部位。

阳台栏杆、栏板、进户门、外墙窗等部位属专有部位，不属于物业专项维修资金使用范围。

第十五条 本实施细则所称共有设施设备，是指物业区域内或物业管理区域内全体业主或部分业主共同所有的楼内下水管及通向市政污水井的下水管道、落水管、水箱、加压水泵等，公共照明灯具、避雷装置、供电部门与物业业主分界点至户表盘（计费电表除外）之间的供电线路、专变变压器、电梯系统、消防系



统、保安系统、中央空调系统、天线接收系统、外墙清洗、绿地、道路、沟渠、池、井、管、公益性文体设施、共用设施设备使用的房屋等。国家和本市规定上述设施设备中归专业管理部门所有的除外。

第十六条 江北区房屋管理局委托江北区物业专项维修资金管理中心参照《重庆市江北区审计局政府投资项目委托审计业务考核管理暂行办法》，由业主委员会或业主代表选定造价咨询机构对物业维修、更新、改造工程项目进行审核，相应法律责任由造价咨询机构承担。

第十七条 本实施细则由江北区物业专项维修资金管理中心负责解释。

第十八条 本实施细则自发布之日起施行。