



更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 爆料
0551 65179666

维修资金

未来或将简化专项维修资金的使用流程，
增加对维修资金使用过程监管

要闻
最点睛 05

电梯故障危及人身安全 业委会可直接申请使用维修资金

《安徽省物业专项维修资金管理办法》将修订 征求意见中

近日，安徽省司法厅就《安徽省物业专项维修资金管理办法》（修改草案征求意见稿）公开征求公众意见。通过修订，未来或将简化专项维修资金的使用流程，增加对维修资金使用过程监管。交存标准上由原来的按房款计征改为按单方造价计征，这是考虑到各地商品房价格差异较大，致使维修资金交存数额各地不均衡，而土建造价相对差异较小，物业维修、更新、改造费用也相差不大，从而使缴存标准相对统一。

1

建设单位、物业企业 不得代收维修资金

意见稿显示，物业专项维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

意见稿建议，住宅物业或者与住宅楼结构相连的非住宅物业的首期维修资金交存，由业主以住宅建筑安装工程每平方米造价为基数，按照每平方米5%~8%的比例交存。

首期物业专项维修资金，由业主在房屋交付前，存入住房和城乡建设（房地产）行政主管部门设立的物业专项维修资金专户。

建设单位、物业服务企业等单位不得代收物业专项维修资金。建设单位在交房时应当查验买受人物业专项维修资金交存专用票据，未按照本办法规定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。

业主的物业专项维修资金余额低于首期交存的维修资金30%时，应当续筹物业专项维修资金。业主续筹物业专项维修资金有困难的，可由业主及其配偶申请提取其个人住房公积金账户内的存储余额。

业主未交存物业专项维修资金的，业主委员会或居（村）民委员会应当督促其交存。逾期仍未交存的，业主委员会、居（村）民委员会或利益相关业主可以向人民法院起诉。

2

业委会至少每半年一次 公布维修资金使用等情况

意见稿显示，业主交存的物业专项维修资金，由市、县人民政府住房和城乡建设（房地产）行政主管部门在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设立账户，并按幢、按户设置明细账目。

市县人民政府物业专项维修资金管理部门应当制定物业专项维修资金增值收益分配方案。物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，增值收益分配记账到户。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，应当从住房和城乡建设（房地产）行政主管部门公开招标确定的专户管理银行中择优选择一家银行作为本物业管理区域物业专项维修资金专户管理银行。

业主大会成立后决定自行管理物业专项维修资金的，应在物业所在地县级以上政府住建（房地产）行政主管部门、财政部门、街道办事处（乡镇政府）的指导监督下召开业主大会，共同决定相关事项。

业主委员会可以在物业专项维修资金管理系统中查询本物业管理区域内交存物业专项维修资金的业主名单和账户余额，至少每半年一次在物业管理区域内向业主公布物业专项维修资金交存、使用、增值收益和结存的总额；发生列支的项目、费用和分摊情况；幢、户明细账中维修资金交存、使用、增值收益和结存的金额和其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。

业主转让物业时，应当结清物业专项维修资金；尚有结余的，应当随物业所有权同时转让过户。原产权人未交存维修资金或维修资金分账户余额不足的，应当由转让双方协商足额交存。未结清、未足额交存物业专项维修资金的，房地产行政主管部门不予办理网签备案手续，自然资源行政主管部门不予办理不动产转移登记手续。

3

楼体外立面有脱落危险的 业委会可直接申请使用

在维修资金的使用上，意见稿建议，下列费用不得从物业专项维修资金中列支：依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；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；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；根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的物业共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

业主大会成立前，需要使用物业专项维修资金的，由物业服务企业根据维修和更新、改造项目提出使用建议；没有物业服务企业的，由相关业主提出使用建议；应当由物业专项维修资金列支范围内专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

意见稿显示，发生下列危及安全情形之一，需要使用物业专项维修资金的，业主委员会可以直接申请使用，尚未产生业主委员会的，由街道（乡镇人民政府）代为维修，并从物业专项维修资金中列支相关费用：屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；电梯故障危及人身安全的；消防设施损坏的；公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；楼体外立面有脱落危险的；专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；二次供水设施损坏的；其他危及房屋安全的情形。

另外，意见稿要求申请使用维修资金应有街道办事处（乡镇人民政府）出具的现场勘查意见，规定维修费用不得采用现金方式支付，同时要求维修项目完成后验收不合格的，不得进行竣工结算，特种设备和消防设施的维修还应由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

此次征求意见时间至11月19日止。市民可以通过信函方式，将书面意见寄至合肥市蜀山区清溪路100号安徽省司法厅立法二处（邮政编码：230031），在信封上注明“《安徽省物业专项维修资金管理办法》”字样；也可

通过电邮方式 sftlfec@sina.com 提出意见。

安徽商报融媒体记者 张剑 / 文
周继龙 / 图

