重庆市巴南区人民政府办公室
关于印发巴南区物业专项维修资金管理细则的通　知

巴南府办发〔2018〕232号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，区属国有公司，有关单位：

经区政府同意，现将《巴南区物业专项维修资金管理细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市巴南区人民政府办公室

2018年12月28日

（此件公开发布）

巴南区物业专项维修资金管理细则

第一章　总　则

第一条　为了加强物业专项维修资金管理，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《中华人民共和国物权法》、《重庆市物业管理条例》、《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，制定本细则。

第二条　本区行政区域内物业专项维修资金的交存、使用、管理、评审和监督，适用本细则。

第三条　本细则所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部位和共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的资金。

第四条　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、政府监管、公开透明的原则。

第五条　专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主人数和总人数，按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

第六条 区房地产行政主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金的指导和监督工作，区物业专项维修资金管理部门负责本行政区域内物业专项维修资金归集管理、使用审批工作。

区财政、规划、建设、价格、审计、质监、公安、不动产登记等相关行政主管部门按照各自职责分工，共同做好本区物业专项维修资金的相关管理工作。

第七条 街道办事处（镇人民政府）负责本辖区内物业专项维修资金使用的指导、核实、监督工作。

居（村）民委员会督促业主委员会和物业服务企业履行职责，协助街道办事处（镇人民政府）做好物业专项维修资金使用的指导、核实、监督工作。

第二章 交 存

第八条 有两户以上业主的下列物业应当建立物业专项维

修资金：

（一）商品房；

（二）城市房屋征收安置房；

（三）农转非安置房；

（四）经济适用房；

（五）房改房；

（六）区人民政府确定的应当建立物业专项维修资金的其他物业。

第九条 物业专项维修资金应当由业主交存。本区行政区域内，首期物业专项维修资金的交存标准为：

（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。

首期物业专项维修资金交存的面积依据房屋预测建筑面积。

本区房改房首期物业专项维修资金的交存标准按照国家和本区相关规定执行。

第十条 业主应在办理房屋预售合同备案前，将首期物业专项维修资金存入区物业专项维修资金管理部门按本细则规定开立的物业专项维修资金专户。

建设单位应当在办理房屋初始登记前，将未出售房屋的首期物业专项维修资金存入区物业专项维修资金管理部门按本细则

规定开立的物业专项维修资金专户。

开发建设单位不得代收首期物业专项维修资金，业主未按本细则交存物业专项维修资金的，开发建设单位不得将房屋交付购买人。

本区房改房首期物业专项维修资金的交存时间按国家和本区相关规定执行。

第十一条 业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

房改房单位交存的或者从房改房售房款中提取的物业专项维修资金属房改房单位所有。

第十二条 业主大会成立前，业主交存的物业专项维修资金由区物业专项维修资金管理部门代管。

业主大会成立后，根据业主大会决定，可以选择自行管理。

第十三条 开发建设单位取得房屋预售许可前，应当在区物业专项维修资金管理部门办理物业项目备案，并提交下列资料：

（一）物业专项维修资金归集项目备案申请书；

（二）营业执照；

（三）建设工程规划许可证；

（四）授权委托书。

第十四条 开发建设单位在预售房屋之前，应当在区物业专项维修资金管理部门办理楼盘物业专项维修资金交存信息，并提

交下列资料：

（一）物业专项维修资金归集楼盘申报表；

（二）公安机关核准的房地产坐落证明；

（三）项目楼盘明细表；

（四）房产面积测算报告书。

开发建设单位在区房地产行政主管部门办理前期物业合同备案时，应当提供区物业专项维修资金管理部门出具的物业专项维修资金楼盘建立证明。

第十五条 负责代管的区物业专项维修资金管理部门应当在专户管理银行开立物业专项维修资金专户。开立物业专项维修资金专户应当以物业管理小区项目名称为单位设账，按房屋楼层号分列业主分户账；未划定物业管理区域的，以幢为单位设账，按房屋楼层号分列业主分户账。

房改房单位应当按照本区房改房相关规定，以幢为单位，按房屋楼层号建立业主分户账。

区物业专项维修资金管理部门在代管期间应当建立物业专项维修资金管理系统，接受业主委员会、业主和相关部门的监督和查询。

第十六条 区物业专项维修资金管理部门代管期间收取物业专项维修资金，应当使用市财政部门统一印制的专用票据，每

户房屋首次缴纳或续交时，实行一户一票。

区物业专项维修资金管理部门代管期间，物业服务企业或业主委员会将公共收益等转入物业专项维修资金的，以小区项目为单位开具专用票据，以建筑面积为基数分摊在每户房屋账户上。

第十七条 开发建设单位在办理小区项目初始登记前，应当向区物业专项维修资金管理部门申请办理小区项目物业专项维修资金缴存证明，应当提交下列资料：

（一）小区项目专项维修资金缴纳证明申请书；

（二）小区项目建设工程公共设施设备质量保修清单；

（三）房产面积竣工测算报告书；

（四）建设工程竣工规划核实确认书；

（五）建设工程竣工验收备案登记证。

开发建设单位在向区房地产行政主管部门办理物业管理用房复审时，应当提供小区项目物业专项维修资金缴存证明。

第十八条 业主大会成立后，决定自行管理由业主交存的物业专项维修资金，应当在物业所在地街道办事处（镇人民政府）的指导监督下召开业主大会，业主大会应当就下列事项进行表决：

（一）不由区物业专项维修资金管理部门代管物业专项维修资金的决议；

（二）本物业管理区域内物业专项维修资金管理制度；

（三）业主大会与本物业管理区域内物业专项维修资金账目管理单位的协议草案；

（四）确定业主委员会主任为本物业管理区域内物业专项维修资金账目责任人的决议；

（五）其他与物业专项维修资金有关的决议事项。

以上事项应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上业主同意。

业主大会召开后，业主委员会应当就业主大会表决的事项及业主大会召开的情况在本物业管理区域内公示5日以上。

第十九条 业主大会决定自行管理的，应当在本物业管理区域所在地的物业专项维修资金专户管理银行开立专户。

业主委员会应当与专户管理银行、物业所在地街道办事处（镇人民政府）签订授权协议书，同意街道办事处（镇人民政府）在发生本细则第三十七条规定的危及房屋安全等紧急情况时有权组织代修，维修费用从相关业主物业专项维修资金分户账中划转。

第二十条 业主委员会申请划转物业专项维修资金自管时，应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金自行管理申请书；

（二）不由区物业专项维修资金管理部门代管的业主大会决议；

（三）本物业管理区域内物业专项维修资金管理制度；

（四）业主大会与物业专项维修资金账目管理单位的协议草案；

（五）确定业主委员会主任为物业专项维修资金账目责任人的业主大会决议；

（六）经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意证明；

（七）物业所在地街道办事处（镇人民政府）出具业主大会就物业专项维修资金自行管理的表决事项的公示证明；

（八）业主委员会与专户管理银行、物业所在地街道办事处（镇人民政府）签订的授权协议书。

第二十一条 业主委员会申请自管时，区物业专项维修资金管理部门应当自收到业主委员会书面申请之日起 30 日内，与专户管理银行在业主代表和物业所在地街道办事处（镇人民政府）的监督下核对账面余额无误后，通知专户管理银行将该物业管理区域业主交存的物业专项维修资金账面余额划转至业主委员会开立的物业专项维修资金专户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

第二十二条 业主自行管理期间，经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意，业主大会可以申请区物业专项维修资金管理部门重新代管物业专项维修资金。

第二十三条 业主自行管理期间，业主大会或者业主委员会解散的，解散前应当在物业所在地街道办事处（镇人民政府）的指导监督下做好物业专项维修资金的清算工作，并将资金账面余额划转到区物业专项维修资金管理部门代管，（新）移交业主物业专项维修资金个人账户余额清册。

第二十四条 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。

由区物业专项维修资金管理部门代管的，业主应当按照首期物业专项维修资金的交存标准和方式续交。

由业主自行管理的，续交方案应当在管理规约中予以明确。

房改房首期物业专项维修资金使用完毕或者剩余资金不足维修、更新、改造的，房改房单位应当通知业主及时按照本条第二款或者第三款的规定续交。

第三章 使 用

第二十五条 物业专项维修资金的具体使用范围和条件依据物业服务合同的约定，物业服务合同未约定或者约定不明的，以市房地产行政主管部门会同市价格行政主管部门制定的指导标准为准。已建立物业专项维修资金的小区，其水、电表的一户一表改造和既有住宅加装电梯、更新电梯，实施单位可以申请使用物业专项维修资金。

下列费用不得从物业专项维修资金中列支：

（一）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业从物业服务收费中支出的物业共有部位、共有设施设备的维修养护费用；

（二）依法应当由开发建设单位承担的物业共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部位、共有设施设备所需的修复费用；

（四）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等管线设施设备的维修、养护费用。

第二十六条 物业专项维修资金按照下列规定承担：

（一）专有部分的维修、更新、改造费用，由专有部分业主承担；

（二）部分共有部分的维修、更新、改造费用，由部分共有

的业主按其建筑面积所占比例分摊；

（三）全体共有部分的维修、更新、改造费用，由全体业主按其建筑面积所占比例分摊；

（四）房屋未全部出售的，开发建设单位应当按照未出售部分的建筑面积所占比例分摊共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用。

房改房共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造费用先从房改房首期专项维修资金中列支。不足部分由业主按照本条的规定承担。

第二十七条 需要使用物业专项维修资金的，应当制订使用方案。使用方案应当包括下列内容：

（一）需要维修、更新、改造的具体范围和内容；

（二）维修、更新、改造方案及工程计划；

（三）费用预算及用款进度计划；

（四）费用分摊涉及的业主；

（五）其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

第二十八条 物业专项维修资金使用方案由业主委员会制订，在物业管理区域内公示5日以上，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

施设备所涉及的总人数 2/3 以上的业主同意。

未成立业主委员会的或者业主委员会不制订物业专项维修资金使用方案的，物业服务企业或者业主代表也可以提出使用方案，并在物业所在地街道办事处（镇人民政府）的指导监督下按照前款规定公示和征得同意。

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 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 1/3 以上的业主提出异议的，应当通过招标方式确定。

第二十九条 申请使用物业专项维修资金的一般程序：

（一）查询。业主委员会、物业服务企业或业主代表等实施主体到区物业专项维修资金管理部门查询公共设施设备维修、更新、改造涉及业主物业专项维修资金个人账户余额；

（二）公示基本情况。业主委员会或物业服务企业等实施主体在小区进行公示，告知拟使用物业专项维修资金维修、更新、改造公共设施设备的基本情况、涉及的业主等内容；

（三）制定维修资金使用方案。业主委员会或物业服务企业等实施主体组织制定维修资金使用方案，并将该方案在物业管理

区域内公示5日以上；

（四）征求业主意见。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、共有设施设备所涉及的总人数2/3以上的业主同意，并将征求业主意见结果在物业管理区域内公示5日以上；

（五）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、业主代表等协商确定，维修工程金额5万元（含）及以上的，至少邀请三家施工单位实施竞争性谈判确定中标单位。也提倡通过招标投标方式确定施工单位，并将选择施工单位的方式及中标情况在物业管理区域内公示3日以上；

（六）启动维修。业主委员会或物业服务企业等实施主体组织施工单位，按照施工合同的约定，实施维修；

（七）预付工程款。施工合同约定有预付款的，预付金额不得超过预算金额的30%，待工程竣工验收后，按实际完成的工程量进行结算；

（八）工程竣工验收。业主委员会或物业服务企业等实施主体应当邀请业主代表、物业所在地街道办事处（镇人民政府）、社区参与竣工验收，提倡引入具有资质的第三方机构或专业人员

参与工程竣工验收;

（九）决（结）算评审。符合第四十三条规定评审范围的，实施主体应督促施工单位及时提供工程项目审核所需的基本材料和相关技术资料，在《巴南区物业专项维修资金使用造价机构评审备选库》中选取造价机构实施评审;

（十）拨付工程尾款。业主委员会或物业服务企业等实施主体按本细则第三十三条的规定申请拨付工程尾款。

第三十条 按一般程序申请使用物业专项维修资金应当提交下列材料：

（一）物业专项维修资金使用申请书;

（二）物业专项维修资金使用方案;

（三）工程施工（维修）合同;

（四）与共有部位、共有设施设备具有共有关系的业主清册和经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上业主同意的证明材料，业主清册与区物业专项维修资金管理部门登记的业主信息不一致的，应当进行情况说明;

（五）按第二十九条规定中涉及的公示内容、照片、公示情况说明和未成立业主委员会的书面材料，物业所在地街道办事处（镇人民政府）对上述内容的证明材料;

（六）其他相关材料。

第三十一条 由区物业专项维修资金管理部门代管期间，区物业专项维修资金管理部门应当在收到业主委员会、物业服务企业或者业主代表提交的申请材料后，7个工作日内进行审核。审核同意的，区物业专项维修资金管理部门应当划转物业专项维修资金。

业主自行管理后需要列支物业专项维修资金的，业主委员会应当在划转物业专项维修资金前将本细则第三十条规定的材料报区物业专项维修资金管理部门备案。区物业专项维修资金管理部门应当在7个工作日内出具备案证明，发现不符合法律法规规定的，应当书面提出责令改正意见。

需要使用房改房首期物业专项维修资金的，房改房物业专项维修资金管理部门应当在收到房改房单位申请材料后7个工作日内进行审核。经审核同意的，房改房物业专项维修资金管理部门应当划转物业专项维修资金。

第三十二条 由区物业专项维修资金管理部门代管期间，业主委员会或物业服务企业申请拨付工程预付款应提交的资料：

（一）物业专项维修资金使用拨付申请书；

（二）工程维修发票；

（三）施工合同约定的维修材料进场证明；

（四）维修费用分摊明细表；

（五）身份证明；（经办人的身份证明、授权委托书）

（六）付款委托书及施工单位划款银行账户信息。

第三十三条 维修、更新、改造工程完工后，业主委员会或物业服务企业申请拨付工程尾款，应提交下列资料：

（一）物业专项维修资金使用拨付申请书；

（二）小区项目维修竣工验收表；

（三）工程收方清单证明；

（四）工程结算报告或工程决算评审报告；

（五）工程维修发票；

（六）维修费用分摊明细表，分摊明细表中业主信息与区物业专项维修资金管理部门登记不一致的，须提交业主权属变更证明材料；

（七）维修项目施工照片；

（八）街道或居委会所出具的公示情况证明；

（九）业主委员会或物业服务企业等实施主体提交申请物业专项维修资金使用真实性的承诺书；

（十）经办人身份证明；

（十一）付款委托书；

（十二）其他需提供的资料。如职能部门出具的整改合格证明或检测合格报告等资料。

第三十四条 物业专项维修资金只能划转到工程施工（维修）合同确定的施工单位账户中。

物业专项维修资金应当使用电汇、信汇或者转账支票结算，不得支取现金，不得使用其他票据或者结算凭证。但发生本细则第三十七条规定的需紧急维修的情形时，且维修、更新、改造所需费用在2000元以下的，可以支取现金。

第三十五条 维修、更新、改造工程完工后，业主委员会或物业服务企业，应当将下列材料在物业管理区域公示5日以上，并存档：

（一）施工单位编制的工程结算报告或工程决算评审报告；

（二）维修费用清单、票据；

（三）维修费用分摊明细表；

（四）其他相关资料。

第三十六条 老旧小区水、电表的一户一表改造和更新改造、新装电梯需要使用物业专项维修资金的，业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位按一般程序向区物业专项维修资金管理部门提出申请。

没有业主委员会、物业服务企业或者公有住房售房单位的，可以由本辖区社区居民委员会提出申请，街道办事处（镇人民政府）组织老旧小区水、电表的一户一表改造和更新改造、新装电

梯。

使用物业专项维修资金更新、加装电梯的，应当接受质监部门的技术指导和监督检查，应当取得质监部门出具的鉴定意见和验收合格证明。

第三十七条 发生下列危及房屋安全等紧急情况，应当立即对物业共有部位、共有设施设备进行维修、更新、改造：

（一）屋顶、墙体渗漏（已约定的除外）；

（二）因线路故障而引起停电或者漏电；

（三）因水泵故障、进水管内的水管爆裂造成停水或者闸阀严重漏水；

（四）落水管严重堵塞，水盘等设备漏水；

（五）楼地板、扶梯踏板断裂，公共阳台、晒台、扶梯等各种扶手栏杆松动、损坏；

（六）楼体外立面涂饰层有脱落危险的；

（七）电梯发生危及人身安全的故障；

（八）消防设施出现功能障碍；

（九）安全监控设施出现故障，不能运行；

（十）其他物业共有部分和共有设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形。

第三十八条 申请使用物业专项维修资金的紧急程序

（一）报告。出现第三十七条规定的情形时，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街道办事处（镇人民政府）；无物业服务企业实施物业管理的，由业主委员会或业主代表立即将情况书面报告物业所在地街道办事处（镇人民政府）；涉及电梯、消防设施的，物业服务企业、业主委员会或业主代表立即将情况书面报告质量监督部门或公安消防部门；

（二）确认。物业所在地街道办事处（镇人民政府）收到报告后，应实地查勘现场，符合第三十七条规定的情形时，立即出具证明，涉及电梯、消防设施的，质量监督部门或公安消防部门收到报告后，及时到实地查勘确认，并出具证明，交物业所在地街道办事处（镇人民政府）。质量监督部门对电梯现场不能做出判断的，应当告知业主委员会或者物业管理单位进行安全评估，技术机构的安全评估结果经质量监督部门确认后，交物业所在地街道办事处（镇人民政府）；

（三）紧急维修公示。业主委员会或物业服务企业等实施主体在小区进行公示，告知拟使用物业专项维修资金紧急维修、更新、改造公共设施设备的基本情况、涉及的业主等内容；

（四）制定维修资金使用方案。实施主体应按第二十七条的规定制定维修资金使用方案；

（五）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，维修工程金额5万元（含）及以上的，至少邀请三家施工单位进行比选确定中标单位。也提倡通过招标投标方式确定施工单位，并将选择施工单位的方式及中标情况在物业管理区域内公示3日以上；

（六）申请预拨付资金。经物业所在地街道办事处（镇人民政府）等相关部门确认证明后，物业服务企业、业主委员会或者相关业主代表立即向区物业专项维修资金管理部门申请紧急使用物业专项维修资金，区物业专项维修资金管理部门收到书面申请后先按预算金额预付30%工程款，待工程竣工验收后，按实际完成的工程量进行结算。物业专项维修资金由业主自行管理的，业主委员会在物业所在地街道办事处（镇人民政府）的指导监督下，立即划转资金；

（七）抢修。提出申请紧急使用物业专项维修资金的物业服务企业、业主委员会或者相关业主代表应立即进行抢修并公示，物业服务企业、业主委员会或者相关业主代表未按规定实施抢修的，物业所在地街道办事处（镇人民政府）应当组织代修，抢修费用从物业专项维修资金账户中列支；

（八）公示。 抢修完成后，相关费用按本细则第三十五条的规定进行公示；

（九）拨付工程尾款。业主委员会或物业服务企业应当根据结算金额或评审结果，扣除维修工程质保金后，申请拨付工程尾款。

第三十九条 业主自行管理的，发生第三十七条规定的情形时，业主委员会或者物业服务企业应当立即将情况报告物业所在地街道办事处（镇人民政府）。在物业所在地街道办事处（镇人民政府）的指导监督下，业主委员会应当立即组织抢修并划转资金，抢修完成后，相关费用应当按照本细则第三十五条的规定进行公示。

第四十条 业主委员会或物业服务企业向区物业专项维修资金管理部门申请紧急使用物业专项维修资金预付款，应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金紧急使用申请书；

（二）书面证明。物业所在地街道办事处（镇人民政府）出具的同意启动紧急使用物业专项维修资金的书面证明，质量监督部门或公安消防部门出具的涉及电梯或消防设施设备等需要紧急维修的书面证明；

（三）公示内容。紧急维修公示，维修费用清单、票据，维修费用分摊明细表，维修项目施工中照片等其他相关公示资料；

（四）物业专项维修资金紧急使用方案；

（五）现场勘查表；

（六）工程施工（抢修）合同；

（七）工程维修发票；

（八）身份证明；（经办人身份证明、授权委托书）

（九）付款委托书及施工单位划款银行账户信息；

（十）其他应提供的资料。如维修材料进场证明，物业管理联席会议召开的会议纪要，未成立业主委员会证明等资料。

第四十一条 支付工程尾款，所需资料按本细则第三十三条规定办理。

第四十二条 通过紧急程序使用维修资金时，资金数额较大或业主反响强烈的小区，管理规约和业主大会议事规则对委托表决、集合表决、默认表决和异议表决有约定的，按上述表决方式进行表决；管理规约和业主大会议事规则对上述表决没有约定的，应由物业所在地街道办事处（镇人民政府）组织区房地产行政主管部门、居（村）民委员会、公安派出所、物业服务企业、业主委员会或者业主代表等各方代表，召开物业管理联席会议，并根据实际情况确定是否采用委托表决、集合表决、默认表决和异议表决方式，征求业主意见。

（一）委托表决：业主将一定时期内物业专项维修资金使用事项的表决权，以书面形式委托给业主委员会或者业主代表行

使；

（二）集合表决：业主大会对特定范围内的物业专项维修资金的使用事项，采取一次性集合表决通过后，授权业主委员会或者物业服务企业分批使用；

（三）默认表决：业主大会约定将未参与投票的业主视为同意物业专项维修资金使用事项，相应投票权数计入已投的赞成票；

（四）异议表决：在物业专项维修资金使用事项中，持反对意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第四章 评审

第四十三条 本区行政管辖区域内申请使用物业专项维修资金的项目，其中电梯维修工程预（结）算在2万元（含）以上、其它维修工程预（结）算在5万元（含）以上的，维修、更新、改造费用超出核定预算金额20%以上或者超出核定预算金额1万元以上的，均应实施评审。项目结算金额低于上述标准的，区物业专项维修资金管理部门或物业所在地街道办事处（镇人民政府）认为应当评审的，也应实施评审。

第四十四条 实施主体在巴南区物业专项维修资金使用评

审机构评审备选库中采用抽签方式确定项目评审机构。

第四十五条 符合评审范围的项目，实施主体在项目使用方案和施工合同中，应明确评审事宜，并以评审结果作为办理结算划款的依据。实施主体选定造价机构后，与区物业专项维修资金管理部门三方签订《工程造价审核委托合同》，并报送工程资料到区物业专项维修资金管理部门，区物业专项维修资金管理部门传递给评审机构进行审核，评审机构出具《工程结算审核报告》。实施主体将审核结果在小区公示栏或显著位置公示5日以上。

第四十六条 符合评审范围的项目，产生的评审费由区物业专项维修资金管理部门承担，在物业专项维修资金增值收益中支付。

第四十七条 造价机构出具的《工程结算审核报告》作为办理物业专项维修资金使用结算划款的主要依据，施工使用方案和施工合同中约定项目工程内容未增减的，施工合同的金额与《工程结算审核报告》的核定金额相比，采用属低原则，作为最终结算金额。

第四十八条 实施主体向区物业专项维修资金管理部门申请项目评审时，应当提交下列资料：

（一）施工合同及附件、协议书、补充协议；

（二）招投标文件或竞争性比选文件；

（三）安全文明施工评价得分（合格）核定表 ；

（四）图纸或实施方案会审纪要；

（五）开、竣工报告及工期延期联系单；

（六）竣工验收记录；

（七）承包人编制的结算书及电子盘；

（八）地勘报告；

（九）施工图(实施方案)及电子盘；

（十）承包方、发包方、监理方按规定签字认可的竣工图纸或电子盘；

（十一)经审定的施工组织设计、施工方案或专项施工方案；

（十二）原始收方记录、现场签证单；

（十三）材料、设备认质核价单；

（十四）设计变更单、技术核定单；

（十五）甲供材料(设备)收货验收签收单；

（十六）隐蔽工程验收记录；

（十七）与工程结算有关的发包方通知、指令、会议纪要、往来函件、工程洽商记录等；

（十八）其他与工程评审相关的资料。

凡是资料上要求签字或盖章的，须完清相关手续且清楚，同一类别资料有多张的，需连续编号。

第五章　监督管理

第四十九条　区物业专项维修资金管理部门、负责管理房改房物业专项维修资金的部门及负责管理物业专项维修资金的业主委员会开立物业专项维修资金账户时，不得向专户管理银行索取任何好处。

专户管理银行应当严格自律，禁止采取不正当的营销手段。

第五十条　区物业专项维修资金管理部门代管期间，物业专项维修资金中当年交存或者使用的部分按照同期银行活期存款法定利率计息；其余部分按一年期同期银行定期存款法定利率计息。

物业专项维修资金存款利息实行一年一结，定期计入业主分户账内。

第五十一条　区物业专项维修资金管理部门代管物业专项维修资金所产生的增值收益，可以用于下列内容：

（一）按第五十条规定给业主结算的利息；

（二）区物业专项维修资金管理部门建立物业专项维修资金管理智能化监管系统平台建设，硬件设备、电子档案加工等工作经费；

（三）调增为业主结算的物业专项维修资金利息；

（四）贯彻落实区委、区政府安排布署在物业小区的宣传等费用；

（五）物业专项维修资金使用引入第三方决（结）算评审、预算评审、使用方案评审、现场验收或聘请监理、专业人员等方面的费用。

第五十二条 物业专项维修资金自行管理期间，在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定在银行间债券市场或者商业银行柜台购买一级市场新发行的国债，并持有到期。

物业专项维修资金自行管理期间，利用业主交存的物业专项维修资金购买国债的，应当经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或者投资，并不得将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第五十三条 物业管理区域公共收益是指利用物业共有部位、共有设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的车位租金收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益以及其他利用共有部分经营产生的收益。

第五十四条 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营

的，应当符合法律、法规、规章的规定，并在物业服务合同或者管理规约中约定。业主大会成立前，需要利用共有部位、共有设施设备进行经营的，应当在前期物业服务合同或管理规约中约定以下事项：

（一）可开展经营的场地范围；

（二）电梯、电梯外大堂等部位设置广告的标准及要求；

（三）不同类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准；

（四）物业服务企业在收益中提取的管理服务费用比例。业主大会成立前，可提取管理服务费用占收益的比例不得超过百分之三十；

（五）公共收益归入专项维修资金账户等用途前，根据约定由物业服务企业在银行开设专户专项存储，收支情况单独列账；

（六）涉及收益相关的合同或协议、会计凭证的建档保管、公示及查询办法；

（七）公共收益收支情况的定期公示与审计办法；

（八）对可能影响业主公共利益的经营性活动的其他禁止性要求。

业主大会成立后，物业服务企业、业主大会可以对以上事项重新约定。

第五十五条 公共收益主要补充专项维修资金，也可以按照

业主大会的决定用于业主委员会的工作经费或者其他用途。

业主大会成立前或者业主大会未对公共收益用途作决定的，公共收益按年全部纳入专项维修资金。

公共收益被用于补充专项维修资金以外用途的，应当通过业主大会决定其年度预算方案后方能使用。年度预算方案主要包括支出项目明细、使用前后的审核、公示及决算办法。未经业主大会同意，公共收益支出金额和范围不得超过预算方案。

业主对公共收益收支有争议的，可以根据物业服务合同或者管理规约约定或者业主大会决定，委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请通过物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

第五十六条 下列资金应当转入物业专项维修资金：

（一）区物业专项维修资金管理部门按第五十条规定的法定利率结付给业主的物业专项维修资金利息，利用物业专项维修资金管理取得的增值收益，按超过第五十条规定的法定利率结付给业主的物业专项维修资金的利息；

（二）公共收益，共有设施设备报废后回收的残值，但业主大会另有决定的除外；

（三）业主委员会或者业主自愿筹集交存的款项；

（四）自行管理物业专项维修资金结付给业主的存储利息；

（五）其他按规定转入的资金。

第五十七条 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部门提供的有效证明，该物业分户账中结余的物业专项维修资金随物业所有权同时过户。

转让人应当协助受让人办理专项维修资金账户过户手续。

业主办理物业专项维修资金账户过户，应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金转移申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）房地产权属登记证书复印件；

（四）专用收据第一联或物业专项维修资金查询证明。

第五十八条 物业灭失的，应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主。

因部分物业灭失或者物业转让后业主不足两户的，应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主，并办理销户手续，业主申请退取物业专项维修资金应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金退款申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）房屋注销证明或房地产权属登记证明；

（四）专用收据；

（五）业主收款银行账户信息。

房改房单位交存的或者从售房款中提取的物业专项维修资金余额，应当退还房改房单位。

第五十九条 因业主退房，应当将业主交存的物业专项维修资金余额退还业主，业主申请退取物业专项维修资金应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金退款申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）网签解除受理通知书；

（四）专用收据第一联、第三联或不动产登记中心出具的存档证明；

（五）业主收款银行账户信息。

第六十条 物业专项维修资金管理部门应当每年至少与专户管理银行核对一次物业专项维修资金账目。

物业专项维修资金管理部门对资金账户变化情况有异议的，可以要求专户管理银行进行复核。

物业专项维修资金管理部门应当建立物业专项维修资金查询制度，接受业主对其分户账中物业专项维修资金使用、利息和账面余额的查询。

第六十一条 业主委员会、物业服务企业或业主代表需要查

询小区全部业主共有或专有部分物业专项维修资金缴纳、结存情况，应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金查询申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）介绍信。业主委员会、物业服务企业查询须出具介绍信，没有成立业主委员会的业主代表查询，须物业所在地街道办事处（镇人民政府）出具介绍信。

第六十二条 业主查询本人物业专项维修资金缴存、使用、利息和结存余额，应当提交下列资料：

（一）物业专项维修资金查询申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）商品房买卖合同或房地产权属登记证书复印件。

第六十三条 物业专项维修资金管理部门应当每年定期向业主公布下列情况：

（一）物业专项维修资金交存、使用、利息、结存总额和公共收益的转入；

（二）业主分户账户中物业专项维修资金交存、使用、利息、结存金额和公共收益的转入；

（三）其他有关物业专项维修资金使用和管理的情况。

业主对公布的情况有异议的，可以要求复核。

第六十四条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照财政部及市财政部门的有关规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第六十五条 物业专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部门的有关规定。区财政部门应当加强对物业专项维修资金收支财务管理和会计核算制度执行情况的监督。

第六十六条 审计部门依据有关法律法规规定对物业专项维修资金的管理和使用进行审计和监督。

第六章 法律责任

第六十七条 区物业专项维修资金管理部门、房改房专项维修资金管理部门违反本细则规定，有下列情形之一的，由区房地产行政主管部门责令限期改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；给业主造成损失的，依法赔偿；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按本细则规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

（二）未按本细则规定拨付物业专项维修资金的；

（三）利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为及其他风险较大的理财或投资的；

（四）违反本细则规定向专户管理银行索取任何好处的；

（五）挪用、侵占物业专项维修资金的。

第六十八条 业主自行管理的，业主委员会及其成员违反本细则规定有下列情形之一的，由区房地产行政主管部门责令限期改正；有违法所得的，没收违法所得；造成经济损失的，依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

（一）未按照本细则规定设立物业专项维修资金专户或者未分列每户业主的分户账的；

（二）违反本细则规定向专户管理银行索取任何好处的；

（三）利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务及其他风险较大的理财或投资，或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为的；

（四）挪用、侵占物业专项维修资金或公共收益的。

第六十九条 街道办事处、镇人民政府或者其他有关行政主管部门及其工作人员违反本细则规定，未履行相关职责或者在工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位、上级机关或者监察部门责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和

其他直接责任人员给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七十条 开发建设单位未按本细则第九条规定交存物业专项维修资金或者未按第二十六条规定分摊维修、更新、改造费用的，由区房地产行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处以5000元以上10000元以下的罚款。开发建设单位违反本细则第十条规定将房屋交付买受人的，由区房地产行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处以30000以下的罚款。

第七十一条 违反本细则规定，挪用、侵占物业专项维修资金或公共收益的，由业主委员会或者业主代表向有关部门举报或者向人民法院起诉，依法追回挪用、侵占的物业专项维修资金。区房地产行政主管部门应当对挪用、侵占物业专项维修资金或公共收益的给予警告，没收违法所得，可以并处挪用、侵占金额2倍以下的罚款；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

业主委员会对申报资料的真实性、完整性负责，挪用、侵占物业专项维修资金或公共收益情节严重的或给业主造成经济损失的，直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法承担相应赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

物业服务企业申请使用物业专项维修资金的，对申报资料的

真实性、完整性负责，单独或伙同串通业主委员会、施工单位等弄虚作假、挪用、侵占物业专项维修资金或公共收益情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，作为严重失信（黑名单）行为记入信用档案。

开发建设单位挪用、侵占物业专项维修资金情节严重的，除按第一款规定予以处罚外，建设行政主管部门应当在房地产开发企业信用档案中对其挪用、侵占情况予以记载。

第七十二条 业主大会和业主委员会有权对违反本细则规定，拒不交存或者续筹物业专项维修资金的业主要求限期交存；逾期仍不交存的，可向人民法院起诉。

第七十三条 违反物业专项维修资金专用票据管理规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》和《重庆市财政票据管理办法》等规定追究责任。

第七章 附 则

第七十四条 本细则实施前，未交存首期物业专项维修资金的，相关业主应当在本细则施行之日起三个月内按照规定的标准交存至物业所在地区物业专项维修资金管理部门公布的银行专户中。逾期未交的，其房屋共有部位、共有设施设备的维修、更新、改造所需费用，由相关业主自行负责。

第七十五条 物业专项维修资金首期交存标准确需调整的，由市房地产行政主管部门会同市价格行政主管部门、市城乡建设行政主管部门适时调整，报市人民政府批准后向社会公布执行。

第七十六条 本细则所称物业共有部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部位，一般包括：物业的基础、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。

本细则所称共有设施设备，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者部分业主共有的附属设施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、防雷设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、管、公益性文体设施和共有设施设备使用的房屋等。

本细则所称的实施主体，是指业主委员会，未成立业主委员会的或者业主委员会不积极配合的，物业服务企业在街道办事处（镇人民政府）指导监督下作为实施主体。没有实施物业管理的项目，且未成立业委会的，由本辖区社区居委会作为实施主体。

第七十七条 本细则由区政府办公室负责解释。

第七十八条 本细则自制发之日起施行。