

# 淮南市人民政府文件

淮府〔2025〕49号

---

## 淮南市人民政府关于印发《淮南 市物业专项维修资金管理办法》的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南市物业专项维修资金管理办法》已经淮南市人民政府第17届人民政府第128次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 淮南市物业专项维修资金管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为加强物业专项维修资金管理，保障物业正常维修、更新和改造，维护物业专项维修资金所有人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《安徽省物业专项维修资金管理办法》和《淮南市住宅小区物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市辖区范围内物业专项维修资金的交存、管理、使用和监督。

本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

本办法所称物业共用部位，是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

本办法所称物业共用设施设备，是指物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防、安防、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性

文体器械与场所及其使用的房屋等。

**第三条** 物业专项维修资金属于业主共有。

物业专项维修资金的管理，遵循专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

**第四条** 市住房和城乡建设局是本市物业专项维修资金的行政主管部门，负责指导、监督本市物业专项维修资金的管理工作。其所属的市物业专项维修资金管理中心具体负责物业专项维修资金日常管理工作。

市财政、审计、自然资源和规划、市场监管、消防救援等部门和单位，按照各自职责做好物业专项维修资金管理相关工作。

区人民政府（园区管委会）及街道办事处、乡镇人民政府协助做好本辖区内物业专项维修资金的管理、使用等工作，调解处理因物业专项维修资金使用产生的矛盾纠纷。

**第五条** 市住房和城乡建设局和有关部门应当加强物业专项维修资金管理信息化建设，推动物业专项维修资金管理信息与物业管理、房地产交易、不动产测绘、登记等信息互联互通，通过互联网、移动终端等实现物业专项维修资金的交存、使用、表决、公示、查询等服务功能。

## **第二章 交 存**

**第六条** 下列物业的业主应当交存物业专项维修资金：

（一）住宅，但一个业主所有且与其他物业不具有共用部位、

共用设施设备的除外；

（二）住宅小区内的非住宅或者住宅小区外与单幢住宅结构相连的非住宅。

**第七条** 首期物业专项维修资金分别按照下列标准交存：

（一）配备电梯的，按照建筑面积每平方米 100 元的标准交存；

（二）未配备电梯的，按照建筑面积每平方米 50 元的标准交存；

（三）地下车位、车库等地下空间，按照建筑面积每平方米 50 元的标准交存。

市住房和城乡建设局应当根据本市实际情况适时调整首期物业专项维修资金的交存标准。

**第八条** 已售出的物业，首期物业专项维修资金由业主在办理房屋入住手续前向市物业专项维修资金管理中心交存；建设单位自用、出租以及已经竣工尚未售出的物业，首期物业专项维修资金由建设单位在办理竣工验收备案前向市物业专项维修资金管理中心交存。

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、征收安置单位在交房时应当查验物业专项维修资金交存情况，未按照本办法规定交存物业专项维修资金的，建设单位、征收安置单位不得将房屋交付。

**第九条** 市物业专项维修资金管理中心收取物业专项维修

资金，应当向交存人出具省人民政府财政部门统一监制的物业专项维修资金专用票据。

**第十条** 业主物业专项维修资金分户账面余额不足首期交存额 30%的，应当及时续筹。

已成立业主大会的，由业主委员会拟定物业专项维修资金续筹标准和方案，提交业主大会决定后，由业主委员会组织实施；未成立业主大会的，按照续筹后账户余额不低于本办法第七条规定首期交存金额的 50%执行。

**第十一条** 业主未交存或者未续交物业专项维修资金的，业主委员会应当督促交存。

**第十二条** 物业转让时，业主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有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随所有权同时过户；未交存物业专项维修资金或者账面余额不足的，应当按照本办法交存标准补建补交。

### **第三章 管 理**

**第十三条** 市住房和城乡建设局应当综合考虑资金安全、综合利率和银行抗风险能力、服务效能等因素，通过公开招标方式，择优确定物业专项维修资金的专户管理银行，开立物业专项维修资金管理专户。

市住房和城乡建设局应当在物业专项维修资金专户中以物业管理区域为单位设账，按照房屋户门号设分户账；未划定物业

管理区域的，以幢为单位设账，按房屋户门号设分户账。

物业专项维修资金应当自存入专户之日起记账到户，结息到户。

**第十四条** 支付物业专项维修资金，应当通过转账到合同约定的账户结算，不得支取现金结算。

**第十五条** 市住房和城乡建设局应当采取组合存款、大额存单等方式，提高物业专项维修资金的存储综合收益率。在保证资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定用于购买国债。

禁止利用物业专项维修资金从事国债回购、委托理财业务、投资股票期货或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

**第十六条** 物业灭失的，业主应当持本人身份证件、房屋灭失证明等相关材料，到市物业专项维修资金管理中心办理物业专项维修资金账户注销及账面余额返还手续。

## **第四章 使 用**

**第十七条** 物业专项维修资金应当专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

用于维修、更新和改造项目的鉴定评估、检验检测、设计、审价、监理、招标服务等费用，可以在物业专项维修资金中列支。

鼓励使用物业专项维修资金购买物业保修期满后共用部位、共用设施设备的专项保险，按规定经业主表决后办理。

第十八条 物业专项维修资金的使用，应当遵循所有权人决策、程序规范、方便快捷、公开透明、权利与义务相一致的原则。

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承担物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造费用；

（二）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；

（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。

第二十条 物业专项维修资金的分摊，相关业主有约定的从其约定；没有约定的，按照下列规定分摊：

（一）用于物业管理区域内共用设施设备维修、更新和改造的，由全体业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊。

（二）用于单幢或者多幢物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的，由该幢或者多幢业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊。

（三）用于单元物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的，由单元内业主按所拥有的物业建筑面积比例分摊。

第二十一条 物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，涉及尚未交存物业专项维修资金的物业，其所有权人应当

按照物业的建筑面积，分摊维修、更新和改造费用；涉及业主物业专项维修资金分户账金额不够支付所分摊维修工程费用的，差额部分由该业主承担。共用部位、共用设施设备维修、更新和改造，涉及建设单位尚未售出的物业，建设单位应当按照上述规定分摊维修、更新和改造费用。

有关业主或建设单位不承担应当分摊的资金的，业主委员会或者有利害关系的业主可以依法通过协商、调解、诉讼、仲裁等方式催交。

**第二十二条** 物业专项维修资金使用实行工程造价审核制度。单项维修工程费用在 10 万元（含）以上的，可以实施工程监理。

**第二十三条** 物业专项维修资金使用，业主委员会为申请人，未成立业主大会的、业主委员会未履行或者不能正常履行申请人职责的，经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府确认后，居（村）民委员会、相关业主或其他管理人可以成为申请人。

**第二十四条** 物业专项维修资金的使用，按照下列程序办理：

（一）制定使用方案。经确认符合物业专项维修资金使用条件的，申请人根据维修、更新、改造的项目制定物业专项维修资金使用方案。使用方案应当包括项目基本情况、费用预算、列支范围、施工单位的选择方式、竣工验收等内容。

部分业主未交存或者部分业主物业专项维修资金账户余额



不足分摊本次费用的，申请人应当通过催交、先行垫付、出具资金落实证明等方式落实维修资金。

（二）业主表决。使用方案应当向物业专项维修资金列支范围内的业主公示，由申请人组织业主表决，经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，并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。使用方案表决通过后，申请人应当将表决结果向物业专项维修资金列支范围内的业主公示。

（三）申请受理审核。申请人持物业专项维修资金使用申请表、列支范围内的业主清册、使用方案、工程预算书、公示（公告）等相关资料向市物业专项维修资金管理中心申请，符合要求的2个工作日内完成审核工作。

（四）组织实施。审核通过后，申请人应当按照使用方案确定的方式选取施工单位并组织实施。单项维修、更新和改造项目预算金额在10万元以上的，可以采用招标或竞争性谈判、竞争性磋商方式选择施工单位。施工单位应在合同约定时间内完成施工。

（五）竣工验收。工程竣工后，申请人应当依法组织工程竣工验收，并签署竣工验收报告。聘请工程监理的，监理单位应当一同参与竣工验收。物业专项维修资金列支范围内的业主可以参与竣工验收。电梯维修、更新和改造的，应当提供市场监管部门

或具有相应资质的检验检测机构出具的验收意见；消防设施设备维修、更新和改造的，应当提供消防执法部门或者具有相应资质的检验检测机构出具的验收意见。

（六）划拨资金。工程竣工验收合格后，申请人应将工程竣工验收报告、工程决算费用分摊情况等内容向物业专项维修资金列支范围内的业主公示，公示期不少于 5 日。公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持维修合同、维修项目工程决算书、竣工验收材料、公示材料、工程费用发票等材料向市物业专项维修资金管理中心申请划拨资金。

**第二十五条** 发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，物业服务企业或者其他管理人，应当立即采取防范措施，并告知业主委员会，由业主委员会按照应急使用程序直接申请使用物业专项维修资金实施应急维修。尚未产生业主委员会或者业主委员会未按照规定履行应急申请使用职责的，物业服务企业或者其他管理人应当告知物业所在地街道办事处、乡镇人民政府，由街道办事处、乡镇人民政府确认后按照应急使用程序代为直接申请使用物业专项维修资金实施应急维修。

- （一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；
- （二）电梯发生故障的；
- （三）消防设施损坏的；
- （四）公共护（围）栏破损严重，危及人身、财产安全的；
- （五）楼体外立面有脱落危险的；

- (六) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的;
- (七) 二次供水设施损坏的;
- (八) 其他危及房屋安全的情形。

涉及电梯维修、更新和改造的,由市场监管部门或者具有相应资质的检验检测机构出具检验检测报告;涉及消防设施设备维修、更新和改造的,由消防执法部门出具整改意见或者具有相应资质的检验检测机构出具检测报告。

**第二十六条** 应急使用物业专项维修资金,按照本办法第二十四条第一、三、四、五、六项的规定组织实施。

申请前,业主委员会或者街道办事处、乡镇人民政府应当将应急使用方案以及有关单位出具的检验检测报告、整改通知等材料向物业专项维修资金列支范围内的业主公告。业主提出的建议或者异议,业主委员会或者街道办事处、乡镇人民政府应当作出解释说明。

**第二十七条** 业主委员会可以按年度申请使用物业专项维修资金。业主委员会制定物业专项维修资金年度使用计划,经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,并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后,向市物业专项维修资金管理中心申请使用。年度使用计划的内容应当包括项目基本情况、费用预算、列支范围、施工单位的选择方式、竣工验收等内容。

## 第五章 监 督

**第二十八条** 申请人对申报材料的真实性、合法性、有效性负责。隐瞒真实情况或提供虚假材料的，应当依法承担相应法律责任。

**第二十九条** 业主大会成立后，业主委员会应当定期梳理本小区物业专项维修资金交存、使用情况，发现存在未交存或者余额不足现象的，应当实施催交，为物业专项维修资金正常使用、及时消除安全隐患提供资金保障。

业主委员会应当定期在物业管理区域内向业主公示物业专项维修资金交存、管理、使用等情况，接受业主的监督。

业主对物业专项维修资金的交存、使用等情况有异议的，可以要求业主委员会给予答复处理，也可以向市物业专项维修资金管理中心申请查询。业主委员会和市物业专项维修资金管理中心应当自收到申请之日起5个工作日内给予答复。

**第三十条** 物业专项维修资金的交存、管理和使用，应当依法接受审计部门的审计监督。

**第三十一条** 物业专项维修资金的财务管理和会计核算，应当执行财政部门规定，并依法接受财政部门监督。

**第三十二条** 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存和核销管理，应当按照国家、省、市财政部门的规定执行，并接受财政部门的监督检查。

## 第六章 附 则

第三十三条 出售公有住房的，其物业专项维修资金的交存、使用和管理，按照国家和省有关规定执行。

第三十四条 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的物业专项维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

第三十五条 违反本办法以及国家、省物业专项维修资金管理有关规定的行为，按照有关规定依法予以处理。

第三十六条 本办法实施前交付的物业，截至 2026 年 6 月 30 日，业主可选择按原交存标准或本办法第七条交存物业专项维修资金，2026 年 6 月 30 日后尚未交存的按照本办法第七条交存物业专项维修资金；本办法实施后交付的物业，按本办法第七条交存物业专项维修资金。

第三十七条 寿县、凤台县物业专项维修资金的管理，参照本办法执行。

第三十八条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十九条 本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行。

HG-2025-01-02

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，  
市中院，市检察院，淮南军分区。

各民主党派市委，市工商联，各人民团体，驻淮各单位。

---

淮南市人民政府办公室

2025 年 11 月 28 日印发

---