璧山县人民政府

关于印发璧山县物业专项维修资金

管理办法的通知

璧山府发〔2013〕36号

各街道办事处、镇人民政府，县政府有关工作部门，有关单位：

现将《璧山县物业专项维修资金管理办法》印发给你们，请遵照执行。

 璧山县人民政府

 2013年8月8日

璧山县物业专项维修资金管理办法

一、物业专项维修资金的交存

（一）物业专项维修资金的行政主管部门

县房地产行政主管部门负责全县物业专项维修资金的指导和监督管理工作。财政、规划、建设、价格、审计等相关行政主管部门以及物业所在镇街按照各自职责分工，共同做好物业专项维修资金的相关管理工作。

（二）建立物业专项维修资金的范围

有两户以上业主的下列物业应当建立物业专项维修资金：

1．商品房；

2．城市房屋拆迁安置房；

3．经济适用房；

4．房改房；

5．县政府确定的应当建立物业专项维修资金的其他物业。

（三）首期物业专项维修资金的交存标准按主城区交存标准（有电梯的，按建筑面积80元/㎡；无电梯的，按建筑面积50元/㎡）的60%执行。具体为：

1．有电梯的，按每平方米建筑面积48元交存；

2．无电梯的，按每平方米建筑面积30元交存。

（四）收取办法

1．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将首期物业专项维修资金直接存入经政府招投标确定的专业银行开立的物业专项维修资金专户，并将交款凭证的办证联交开发建设单位，由开发建设单位在办理房屋产权时，交房地产行政主管部门。

2．开发建设单位应当在办理房屋初始登记前，将未出售的房屋的首期物业专项维修资金存入经政府招投标确定的专业银行开立的物业专项维修资金专户。

3．开发建设单位、物业服务企业不得代收首期物业专项维修资金。

4．业主交存的物业专项维修资金属于业主所有。

（五）各开发建设单位在本办法公布前已办理商品房预售许可证的项目，仍按原标准交存物业专项维修资金，本办法公布后办理商品房预售许可证的项目按新交存标准执行。

二、申请列支物业专项维修资金需提交的材料

（一）《璧山县物业专项维修资金使用申请表》；

（二）物业专项维修资金使用方案：

1．需要维修、更新、改造的具体范围和内容；

2．维修、更新、改造方案及工程计划；

3．费用预算及用款进度计划；

4．其他与物业专项维修资金使用有关的内容。

（三）与施工单位签订的工程施工（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名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；

（五）公示内容、公示情况说明或者未成立业主委员会的物业所在镇街的书面证明材料；

（六）专户管理银行及账户名称；

（七）维修费用业主分担明细表；

（八）维修费用清单、施工单位出具的正式发票；

（九）其他相关材料。

三、使用物业专项维修资金的具体情况

（一）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：

1．屋顶、墙体渗漏（已约定的除外）；

2．因线路故障而引起停电或者漏电；

3．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；

4．落水管严重堵塞，水盘等设备漏水；

5．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；

6．楼体外立面涂饰层有脱落危险的；

7．电梯发生危及人身安全的故障；

8．消防设施出现功能障碍；

9．安全监控设施出现故障，不能运行；

10．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。

（二）县房地产行政主管部门代管期间发生危及房屋安全等紧急情况使用物业专项维修资金。

1．物业项目所在地未成立业主委员会，又未聘请物业服务企业实施物业管理，且物业专项维修资金又由县房地产行政主管部门代管的，发生危及房屋安全等紧急情况，符合需要使用物业专项维修资金条件的，由物业所在地相关业主、社区居（村）民委员会向镇街提出申请。经镇街审查批准后，向县房地产行政主管部门申请预先拨付金额的1/2物业专项维修资金，待抢修完后，按照规定报批程序，拨付物业专项维修资金的余额部分。

2．县房地产行政主管部门收到书面申请后应当于2个工作日内划转资金，申请拨付资金的机构应当立即进行抢修。

3．维修、更新、改造工程完工后，业主委员会、物业服务企业或者业主代表应当验收，并将下列材料在物业管理区域公示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）维修费用分担明细表；

（4）其他相关资料。

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《重庆市物业专项维修资金管理办法》规定的程序重新申报。

其他按照《重庆市物业专项维修资金管理办法》规定程序执行。

本办法从公布之日起施行。原《璧山县人民政府关于收取物业专项维修资金的通知》（璧山府发〔2005〕91号）同时作废。