

# 宁波市人民政府令

第 267 号

《宁波市物业专项维修资金管理办法》已经 2023 年 1 月 19 日市人民政府第 30 次常务会议审议通过，现予发布，自 2023 年 4 月 1 日起施行。

市长 汤飞帆

2023 年 2 月 28 日

# 宁波市物业专项维修资金管理办法

(2010年12月23日宁波市人民政府令第182号公布 2017年12月21日宁波市人民政府令第240号《宁波市人民政府关于修改和废止部分政府规章的决定》修订 2023年2月28日宁波市人民政府令第267号修订)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范物业专项维修资金(以下简称专项维修资金)管理活动,保障物业共用部位、共用设施设备正常使用,维护业主合法权益,根据《宁波市住宅小区物业管理条例》和其他有关法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内住宅小区物业管理区域专项维修资金的设立、收取、存储、使用等活动以及相关监督管理工作,适用本办法。

本办法所称专项维修资金,是指由业主按本办法规定交存的,专项用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造的资金。

**第三条** 专项维修资金管理应当遵循业主交存、专户存储、建账到户、业主决策、专款专用、政府监督的原则。

**第四条** 市和区(县、市)住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内专项维修资金的设立、收取、存储、使用等管理活动

的监督和指导。

发展和改革、财政、自然资源和规划、审计等部门按照规定职责，协同做好专项维修资金管理相关活动的监督和指导。

市和区（县、市）设立的专项维修资金管理机构（以下简称管理机构）按照规定职责，负责专项维修资金的存储、拨付、退还等日常管理工作。

镇（乡）人民政府、街道办事处按照规定职责，协同做好本辖区专项维修资金的续筹、使用等相关活动的监督和指导。

**第五条** 业主大会成立前，专项维修资金由所在地的区（县、市）管理机构负责统一管理；业主大会成立后，业主大会可以决定由所在地的区（县、市）管理机构统一管理或者自主管理。

**第六条** 市住房和城乡建设主管部门应当建立全市统一的专项维修资金管理信息系统，并纳入物业管理综合信息平台，为专项维修资金交存、续存、划转、拨付、使用登记、退还、查询和监督等提供技术保障和服务。

## 第二章 设立、存储

**第七条** 物业管理区域应当按照国家、省和本办法规定设立专项维修资金。

物业管理区域内的住宅物业、非住宅物业或者与单幢住宅结构相连的非住宅物业的业主，应当按照交存标准足额交存专项维

修资金。未出售的物业，由建设单位交存。

专项维修资金的交存标准为本市房屋建筑安装工程每平方米建筑面积平均造价的百分之五至百分之八，具体由市住房和城乡建设主管部门根据本地实际和房屋结构类型确定，报市人民政府批准后公布，并适时动态调整。

**第八条** 管理机构应当按照规定在商业银行开设专项维修资金专用账户（以下简称管理机构专用账户），并以物业管理区域为单位设账，按房屋户门号设分户账。不动产登记机构应当为管理机构设分户账提供相关房屋登记信息。

**第九条** 业主大会决定自主管理专项维修资金的，应当按规定凭业主大会作出的书面决定设立业主大会专项维修资金专用账户（以下简称业主大会专用账户），并建立专项维修资金使用、财务管理和业主监督等制度。

前款规定的相关制度示范文本，由市住房和城乡建设主管部门制定、公布。

**第十条** 业主大会决定自主管理专项维修资金的，业主委员会应当持本办法第九条第一款规定的材料，向管理机构办理相关手续。管理机构应当按照下列规定办理：

（一）相关材料符合规定，且已在管理机构交存专项维修资金的，自收到相关材料之日起十日内将专项维修资金划入业主大会专用账户，并为业主委员会开通专项维修资金管理信息系统使用权限；

(二) 相关材料符合规定，但尚未在管理机构交存专项维修资金的，及时为业主委员会开通专项维修资金管理信息系统使用权限，并指导业主委员会设分户账；

(三) 相关材料不符合规定的，一次性告知业主委员会需要补正的材料。

**第十一条** 新交付的物业管理区域首期专项维修资金，由建设单位在办理房屋权属首次登记前，代交至管理机构专用账户，在房屋交付时向买受人收取。购房款中包含专项维修资金的，建设单位不得再向买受人收取。

业主需要提取已缴存的住房公积金用于交存首期专项维修资金的，按照国家、省和市公积金管理规定执行。

**第十二条** 既有物业管理区域首次设立专项维修资金的，业主委员会（无业主委员会的，为居〔村〕民委员会或者物业管理委员会，下同）应当拟定首期专项维修资金筹集方案，并经业主大会会议审议通过后，组织业主将首期专项维修资金交存至管理机构或者业主大会专用账户。

首期专项维修资金筹集方案应当按照交存标准和业主专有部分面积，核定业主应当交存的金额。首期专项维修资金可以由下列资金组成：

(一) 业主交存的资金；

(二) 业主按照规定提取的住房公积金；

(三) 业主已缴纳的年度日常维修费本金和利息的结余划转

资金；

（四）业主大会决定的用于补充首期专项维修资金的业主共有收益划转资金。

业主共有收益分配比例，业主大会有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

**第十三条** 专项维修资金使用后，业主分户账内的余额不足首期交存金额百分之三十的，业主委员会应当拟定专项维修资金续筹方案，经业主大会审议通过后组织相关业主续存。

专项维修资金续筹方案应当载明续筹前分账户收支明细余额和按照续筹时交存标准核定的相关业主应当续存的金额。

业主大会应当优先利用业主共有收益结余资金，用于补充续筹专项维修资金。

镇（乡）人民政府、街道办事处应当对业主委员会组织续筹专项维修资金给予指导。

**第十四条** 物业管理区域设立专项维修资金后，业主大会可以决定采取交存年度日常维修费的方式续筹专项维修资金。年度日常维修费的交存标准由业主大会决定。

**第十五条** 专项维修资金属于业主共有。业主可以通过专项维修资金管理信息系统，自主查询本物业管理区域分户账资金的交存、使用、余额等相关信息。

房屋所有权发生转移时，该房屋分户账内专项维修资金本金和利息的余额随房屋同时转移。房屋所有权转让时，业主应当向

受让人说明专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明。

**第十六条** 因征收或者其他原因造成房屋灭失的，负责管理专项维修资金的管理机构或者业主大会应当根据房屋灭失的事实，将分户账余额返还业主，并注销其分户账。

**第十七条** 业主向管理机构专用账户交存、续存专项维修资金的，管理机构应当向交存人开具财政票据。

业主向业主大会专用账户交存、续存专项维修资金的，业主委员会应当向交存人出具加盖业主大会印章的收款凭证。

### 第三章 使用范围、方式和程序

**第十八条** 专项维修资金不得挪作他用。但因实施维修、更新和改造确需开展前期勘察、鉴定、设计、招标、监理、概（结）算编制、概（结）算审核等活动所产生的费用，可以在专项维修资金中列支。

**第十九条** 下列费用不得在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的费用；
- （二）依法应当由供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业单位承担的费用；
- （三）因人为损坏或者其他原因，应当由当事人承担的物业共用部位、共用设施设备修复费用；
- （四）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、共用设施设备维修和养护的费用。

**第二十条** 专项维修资金按日常小额维修、单项维修和应急维修分类使用管理。

日常小额维修，是指经常性发生且在业主大会决定的维修费用限额以下的维修。

单项维修，是指日常小额维修项目以外的其他维修、更新和改造。

应急维修，是指适用《宁波市住宅小区物业管理条例》应急备用金使用范围的维修、更新和改造。

**第二十一条** 除业主大会另有约定外，专项维修资金应当按照下列方式分摊、使用：

（一）年度日常小额维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，统筹使用；

（二）全体业主共用部位、共用设施设备的单项维修、应急维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在全体业主分户账中分摊，按项目使用；

（三）部分业主共用部位、共用设施设备的单项维修、应急维修所需资金，按业主专有部分面积的比例，在相关业主分户账中分摊，按项目使用。

前款规定的业主未交存专项维修资金或者分户账余额不足部分，由该业主另行支付。

**第二十二条** 日常小额维修资金按年度使用管理。业主大会



应当根据物业管理区域实际，决定年度日常小额维修资金总额概算和单次小额维修费用的最大限额，并向全体业主公布，或者在业主大会议事规则中约定。

专项维修资金由管理机构统一管理的，业主委员会可以持业主大会决定，向管理机构申请划拨年度日常小额维修资金。管理机构应当自收到申请之日起三日内一次性划拨到位。当年概算不足的，可以申请补充划拨。

**第二十三条** 业主委员会或者受委托的物业服务企业应当在年度日常小额维修资金总额概算内列支日常小额维修费用，按项结算。当年结余转入下一年度使用。

业主委员会或者受委托的物业服务企业应当定期在物业管理区域公共信息宣传栏等显著位置和专项维修资金管理信息系统，向业主公示上一年度日常小额维修资金使用、结余情况、维修项目及其经费支出明细。

**第二十四条** 单项维修资金按项目使用管理。业主委员会或者受委托的物业服务企业应当按照业主共同决定的单项维修方案组织实施，按项结算。维修项目完成后，将竣工验收报告、结算书及其审核报告等向全体业主公示，接受业主监督，公示不得少于七日。

单项维修项目应当按照业主大会确定的程序组织实施。

**第二十五条** 专项维修资金由管理机构统一管理的，应当按照下列规定拨付单项维修费用：

（一）维修实施前，业主委员会凭业主共同决定的单项维修方案和第三方专业机构出具的概算审核报告，办理预付款拨付手续。管理机构自收到申请之日起七日内完成审核，并按概算金额的百分之五十拨付。

（二）维修信息公示期满后，业主委员会凭竣工验收合格报告、结算书和第三方专业机构出具的审核报告等材料，向管理机构办理尾款拨付手续。

**第二十六条** 应急维修资金在应急备用金中列支。业主大会应当按照本物业管理区域首期专项维修资金交存总额百分之三至百分之五的比例，设立应急备用金。

应急备用金设立后，物业服务企业或者相关业主提出应急维修建议的，经业主委员会核实并证明，符合《宁波市住宅小区物业管理条例》规定的应急备用金使用情形的，可以立即组织维修，所需资金从应急备用金中直接拨付。

应急维修工程竣工验收后，业主委员会应当将工程结算和应急备用金使用情况在物业管理区域公共信息宣传栏等显著位置公示，接受业主监督并向年度业主大会报告。

**第二十七条** 专项维修资金由管理机构统一管理的，应当按照下列规定拨付应急维修费用：

（一）应急维修实施时，凭业主大会设立年度应急备用金的书面决定和应急维修方案，向管理机构办理预付款拨付手续。管理机构自收到申请之日起两日内完成审核，并按概算金额的百分

之五十拨付。

（二）维修信息公示期满后，业主委员会凭竣工验收报告、结算书以及第三方专业机构出具的审核报告等材料，向管理机构办理尾款拨付手续。

**第二十八条** 业主委员会应当在日常小额维修、单项维修和应急维修项目结算后十日内，将维修项目、施工单位、维修费用总额及分户账分摊金额等信息在专项维修资金管理信息系统上进行记录。

**第二十九条** 市和区（县、市）人民政府设立住宅小区物业管理区域专项维修补贴资金。

市、区（县、市）人民政府对使用专项维修资金实施本办法第三十九条规定的中修及中修以上维修项目给予一定比例的补贴，维修项目所涉业主未按规定足额交存、续存专项维修资金的除外。市六区由市、区人民政府按照百分之五十的比例提供专项维修补贴资金；县（市）的补贴比例由当地人民政府自行确定。

专项维修补贴资金实施办法由市、县（市）住房和城乡建设主管部门会同财政部门制定，报本级人民政府批准后公布、施行。

**第三十条** 任何单位、个人不得侵占、挪用专项维修资金，不得采取虚报冒领等欺骗方式套取专项维修资金或者专项维修补贴资金。

## 第四章 监督管理

**第三十一条** 住房和城乡建设主管部门应当采取公开招标等竞争性方式，确定开设管理机构专用账户的商业银行。

鼓励业主大会参照前款规定确定开设业主大会专用账户的商业银行。

**第三十二条** 在确保物业专项维修资金安全和正常使用的前提下，管理机构和业主委员会可以按照国家、省有关规定，利用专项维修资金购买国债或者转定期存款。增值部分按年度转入业主专项维修资金分户账。

禁止利用专项维修资金从事国债回购、委托理财业务、投资股票、期货等活动，或者将利用专项维修资金购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

**第三十三条** 管理机构或者业主委员会应当定期与开户银行核对专项维修资金专用账户以及存储情况，并通过专项维修资金管理信息系统向业主公开下列信息，接受业主监督：

（一）物业管理区域专项维修资金交存、续存、使用、增值收益和结存资金等信息；

（二）分户账资金交存、续存、使用、增值收益和结存资金等信息；

（三）发生列支的维修项目、维修费用以及按户分摊信息。

业主对前款规定公开的信息有异议的，可以向管理机构或者

业主委员会申请复核。管理机构或者业主委员会应当自收到复核申请之日起七日内给予答复。

业主大会专用账户变更，或者专项维修资金分户注销的，业主委员会应当及时在专项维修资金管理信息系统更新相关信息。

**第三十四条** 市和区（县、市）住房和城乡建设主管部门应当建立健全专项维修资金监督检查和信用管理制度，采用线上线下相结合的方式，加强对物业管理区域设立、收取、存储和使用专项维修资金的指导，及时督促纠正和依法查处违反法律、法规和本办法规定的行为。

**第三十五条** 镇（乡）人民政府、街道办事处应当建立健全专项维修资金使用情况的监督检查和投诉举报制度，指导业主、业主委员会建立健全专项维修资金使用程序规范。业主对专项维修资金使用、管理有异议的，可以要求业主委员会作出说明，也可以报住房和城乡建设主管部门或者所在地镇（乡）人民政府、街道办事处协调处理。

**第三十六条** 区（县、市）财政、审计部门应当依法对管理机构管理的专项维修资金进行监督、检查和审计，依法查处虚报冒领专项维修资金、套取专项维修补贴资金等违法行为。

鼓励业主委员会委托第三方专业机构，定期对业主大会自主管理的专项维修资金使用情况进行审计监督，并向全体业主公开审计结果。

## 第五章 法律责任

**第三十七条** 违反本办法规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

**第三十八条** 住房和城乡建设等有关主管部门，镇（乡）人民政府、街道办事处，管理机构及其工作人员，违反本办法规定，未依法履行职责的，由有权机关责令改正；造成严重后果的，对直接负责的主管人员和其他责任人员依法依规给予处分。

## 第六章 附 则

**第三十九条** 本办法有关用语的含义：

（一）专有部分面积，是指该房屋不动产权属证书记载的建筑面积，尚未登记、尚未实测的房屋，分别是指测绘机构实测、商品房买卖合同记载的建筑面积。

（二）共用部位，是指物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位。

（三）共用设施设备，是指物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、电梯、楼道照明设施、小

区道路照明设施、安全防范智能系统、避雷装置、单元防盗门、文化体育设施和区域围护等设施设备。

（四）中修及中修以上维修项目的范围：

1. 房屋承重结构部位损坏，需要拆换、加固的；
2. 整幢房屋屋面、户外防水、保温损坏，需要整体维修的；
3. 整幢房屋外檐面脱落超过百分之三十以上，需要维修的；
4. 整幢房屋或者单元共用部位地面、门窗及楼梯扶手等破损，需要整体修缮的；
5. 业主共用道路路面破损面积超过百分之三十，需要整体修复的；
6. 整幢房屋或者单元排水管道等老化、损坏，需要更新、改造的；
7. 安全防范智能系统、消防控制系统、道路照明设施等需要整体更换，或者部件更换、局部维修、改造费用一次性超过原造价的百分之二十的；
8. 更换电梯，或者更换、维修电梯主要部件费用一次性超过电梯原造价的百分之二十的；
9. 物业管理区域的围墙、大门等损坏，需要整体修缮、更新的。

**第四十条** 非住宅小区物业管理区域的专项维修资金管理，参照本办法执行。

**第四十一条** 本办法自 2023 年 4 月 1 日起施行。

---

分送：各区（县、市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位，市委各  
部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、检察院，  
各人民团体、民主党派、新闻单位。

---

宁波市人民政府办公厅

2023年3月1日印发

---