

安徽省物业专项维修资金管理办法

(2025年2月13日安徽省人民政府令第326号公布 自2025年7月1日起施行)

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》和《安徽省物业管理条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域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、更新和改造的资金。

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 县级以上人民政府物业管理主管部门负责本行政区域内物业专项维修资金管理工作的。

县级以上人民政府财政、自然资源、审计、市场监管等部门以及消防救援机构按照各自职责，做好物业专项维修资金管理的相关工作。

第五条 县级以上人民政府物业管理主管部门和其他有关部门应当推进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、不动产登记等信息互联共享，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 业主、建设单位应当按照所拥有物业的建筑面积交存首期物业专项维修资金，每平方米建筑面积交存的数额为物业

所在的市、县住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%。

市、县人民政府物业管理主管部门应当根据本地区实际情况，按照前款规定合理确定、公布首期物业专项维修资金的交存数额，并适时调整。

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所在地市、县人民政府物业管理主管部门交存；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所在地市、县人民政府物业管理主管部门交存。

市、县人民政府应当加强物业专项维修资金交存衔接机制建设，促进物业专项维修资金应交尽交。

第九条 市、县人民政府物业管理主管部门收取物业专项维修资金，应当向交存人出具由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组织实施；未成立业主大会的，续筹物业专项维修资金的具体办法由市、县人民政府物业管

理主管部门会同财政部门制定。

第十一条 下列资金应当转入物业专项维修资金滚存使用：

- （一）物业专项维修资金的存储利息；
- （二）利用物业专项维修资金购买国债的增值收益；
- （三）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；
- （四）物业共用设施设备报废后回收的残值。

第三章 管 理

第十二条 业主大会成立前，物业专项维修资金由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理；业主大会成立后，根据业主大会决定，选择由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理或者由业主大会自行管理。业主大会未能作出决定的，由市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十三条 市、县人民政府物业管理主管部门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。

负责代行管理的市、县人民政府物业管理主管部门应当在物

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 业主大会决定自行管理物业专项维修资金的，业主委员会应当持经表决通过的业主大会决议，书面通知市、县人民政府物业管理主管部门办理物业专项维修资金划转手续。物业管理主管部门应当自收到书面通知之日起 30 日内，办理物业专项维修资金划转手续，并移交有关账目。

经表决通过的业主大会决议应当包括决定自行管理物业专项维修资金的表决结果、专户管理银行、账目责任人、管理制度等内容。

业主大会决定自行管理物业专项维修资金的具体管理和使用办法，按照国家、省有关规定执行。

第十五条 业主大会决定自行管理物业专项维修资金，开立的物业专项维修资金管理专户，应当同步纳入物业专项维修资金信息管理平台，接受物业管理主管部门的监督。

第十六条 业主大会决定终止自行管理物业专项维修资金，



或者业主大会关于自行管理物业专项维修资金的决定被依法撤销的，业主委员会应当立即终止自行管理并将自行管理的物业专项维修资金账面余额移交市、县人民政府物业管理主管部门代行管理。

第十七条 市、县人民政府物业管理主管部门、业主委员会，应当每半年与专户管理银行核对物业专项维修资金账目，并及时向业主公开下列信息：

- （一）交存、使用、增值收益和结存的金额；
- （二）发生列支的项目及其费用和分摊金额；
- （三）其他使用和管理的信息。

第十八条 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。

第十九条 市、县人民政府物业管理主管部门应当采取组合存款、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、委托理财业务或者将购买的国债用于质押、抵押等担保行为。

第二十条 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，应当按照规定补建补交。

物业灭失的，市、县人民政府物业管理主管部门应当及时将交存的物业专项维修资金账面余额予以返还。

第四章 使 用

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 申请使用物业管理主管部门代行管理的物业专项维修资金，应当按照下列程序办理：

（一）由物业服务企业根据维修、更新和改造项目提出使用建议，业主委员会制定物业专项维修资金使用方案；

（二）物业专项维修资金使用方案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；

（三）业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的使用方案；

（四）市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到使用方案之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

实施物业管理但尚未成立业主委员会的，由相关业主或者物业服务企业制定物业专项维修资金使用方案。

第二十五条 紧急情况下需要立即维修、更新和改造电梯、

屋顶、外墙、无障碍设施等物业共用部位、共用设施设备，使用物业专项维修资金的，有关责任主体应当按照有关法律、法规规定的程序办理。

市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到应急处置方案之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

应急维修费用应当向业主公示，并从相关业主的物业专项维修资金分户账中按照专有部分面积所占比例分摊列支。

第二十六条 业主委员会可以按年度申请使用物业专项维修资金。按年度申请使用物业专项维修资金的，按照下列程序办理：

（一）业主委员会制定物业专项维修资金年度使用计划；

（二）物业专项维修资金年度使用计划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；

（三）业主委员会向所在地市、县人民政府物业管理主管部门提供经表决的年度使用计划；

（四）市、县人民政府物业管理主管部门应当自收到年度使

用计划之日起2日内进行核实；符合物业专项维修资金使用规定的，应当按照年度使用计划实施进度通知专户管理银行办理物业专项维修资金划转手续。

第二十七条 物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案的内容应当包括拟维修、更新和改造的项目，费用预算，列支范围，维修单位选聘方式。

用于维修、更新和改造项目的鉴定评估、设计、审价、监理、招标服务等费用，可以计入维修、更新和改造成本，与工程预算总额并列计入费用预算内容，在物业专项维修资金使用方案、年度使用计划、应急处置方案中载明。

第二十八条 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。

第二十九条 鼓励采用招标方式选择维修、更新和改造项目

的勘察、设计、施工单位以及采购与工程建设有关的重要设备、材料等。鼓励聘请工程监理单位对工程质量进行监理。

第三十条 使用物业专项维修资金的维修、更新和改造工程竣工后，组织实施单位应当依法组织工程竣工验收，经验收合格后方可交付使用。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。

第五章 监 督

第三十一条 县级以上人民政府物业管理主管部门应当畅通物业专项维修资金交存、使用违法行为的举报投诉和反映渠道。

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，也可以向所在地物业管理主管部门申请查询；业主委员会和物业管理主管部门应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

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有关规定，并依法接受财政部门监督。

第三十四条 物业专项维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照国务院财政部门以及省人民政府财政部门的规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第六章 法律责任

第三十五条 违反本办法规定，挪用物业专项维修资金的，由县级以上人民政府物业管理主管部门追回挪用的物业专项维修资金，给予警告，没收违法所得，可以并处挪用数额2倍以下的罚款；构成犯罪的，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。

第三十六条 县级以上人民政府物业管理主管部门或者其他有关部门违反本办法规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）减免业主应当交存的物业专项维修资金的；
- （二）未按照规定收取、管理物业专项维修资金的；
- （三）挪用物业专项维修资金的；

（四）未按规定对物业专项维修资金的使用进行监督的；

（五）有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的。

第三十七条 建设单位、施工单位、材料设备供应商、物业服务企业违反本办法规定，法律、法规已有法律责任规定的，依照其规定执行，并按照规定记入信用档案，实施联合惩戒。

第七章 附 则

第三十八条 出售公有住房的，其物业专项维修资金的交存、使用和管理，按照国家有关规定执行。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 本办法自 2025 年 7 月 1 日起施行。2006 年 12 月 14 日安徽省人民政府令第 197 号公布，根据 2008 年 4 月 22 日《安徽省人民政府关于修改〈安徽省地震监测设施和观测环境保护暂行规定〉等规章的决定》第一次修订、2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订的《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》同时废止。