



芜湖市市区物业专项维修资金管理实施办法

(2025 年 10 月 10 日芜湖市人民政府令第 74 号公布 自
2025 年 12 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，保障物业共用部位、共用设施设备正常使用，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，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市市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（以下简称维修资金）是指专项用于保修期满后的物业共用部位、共用设施设备维修、更新和改造的资金。

第三条 维修资金的管理，实行专户存储、专款专用、所有

权人决策、政府监督的原则。

第四条 市、区人民政府应当加强对维修资金管理工作的领导，建立与维修资金管理工作相适应的保障机制。

开发区管理委员会按照职责做好维修资金管理工作。

街道办事处、镇人民政府负责协调本辖区维修资金的使用、续筹、补交等工作，调解处理维修资金使用中的矛盾纠纷。

第五条 市住房和城乡建设主管部门是市物业管理主管部门，负责本市维修资金的监督和指导工作，负责镜湖区、鸠江区、弋江区维修资金的交存、管理、使用和监督等工作。

镜湖区、鸠江区、弋江区物业管理主管部门负责本区域内维修资金的使用申请受理、审核、结算和拨付申请工作。

湾沚区、繁昌区物业管理主管部门负责本区域内维修资金的交存、管理、使用和监督等日常工作。

财政、自然资源和规划、审计、市场监管等部门和消防救援机构按照各自职责，做好维修资金相关工作。

第六条 市物业管理主管部门和其他有关部门应当推动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互通。



第二章 交 存

第七条 下列物业的业主应当按照本办法的规定交存维修资金：

（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。

第八条 市物业管理主管部门应当根据市区住宅建筑安装工程每平方米造价的 5%至 8%合理确定、公布首期维修资金的交存数额，并适时调整。

第九条 业主应当按照下列规定将首期维修资金交存至维修资金专户：

（一）新建住宅在办理商品房买卖合同网签时，由业主按照市物业管理主管部门确定的首期维修资金交存数额交存；

（二）因征收以产权调换的物业，由被征收人在签订产权调换协议时按照市物业管理主管部门确定的首期维修资金交存数额交存；

（三）建设单位自用、出租以及已经竣工尚未售出的物业，



首期维修资金由建设单位在办理竣工验收备案前，按照市物业管理主管部门确定的首期维修资金交存数额代为交存，物业售出时按照票据金额向业主收取。

业主或者建设单位按照商品房买卖合同或者产权调换协议约定的建筑面积交存维修资金的，物业管理主管部门应当在建设单位办理初始登记证后，及时告知相关业主或者建设单位按照初始登记证载明的建筑面积办理补交或者退款手续。

第十条 未按照规定交存维修资金的，建设单位、安置单位不得将房屋交付业主。

不动产登记机构在办理不动产权属登记时，应当核验维修资金交存情况，发现未按照本办法规定足额交存维修资金的，应当及时反馈物业管理主管部门。

第十一条 物业管理主管部门收取维修资金，应当向业主或者建设单位出具省人民政府财政部门统一监制的维修资金专用票据。

第十二条 业主维修资金分户账面余额不足首期交存额 30% 的，物业管理主管部门应当向业主委员会或者物业管理委员会、街道办事处、镇人民政府发送维修资金预警和续筹提示，明确需要续筹维修资金住宅小区的楼幢、单元、房号等。

业主委员会或者物业管理委员会提出维修资金续筹的标准和方案，提交业主大会决定后组织实施。未成立业主大会的，由所在街道办事处、镇人民政府指导业主代表拟定维修资金续筹方案并组织实施。

续筹标准可以参照市物业管理主管部门确定的首期维修资金交存数额执行。

业主委员会或者物业管理委员会、街道办事处、镇人民政府根据续筹方案，督促业主及时续筹至维修资金专户。

第十三条 维修资金自存入专户之日起计息，增值部分计入业主个人账户并单独列账。

第十四条 业主未按照本办法规定，及时足额交存、续筹及补交维修资金至维修资金专户的，业主委员会应当催告并督促其交纳；经催告后仍不交纳的，经业主大会授权，业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第三章 管 理

第十五条 维修资金由物业管理主管部门代管的，应当采用公开招标方式，依法确定维修资金的管理银行，设立维修资金专

户，签订专户管理协议，并可以约定管理银行协助办理维修资金账户设立、交存、使用、存储、结息、划转、结算、对账、查询以及聘请第三方监督等服务事项。

设立维修资金专户应当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。

业主大会决定自行管理维修资金的，按照国家、省有关规定执行。

第十六条 物业管理主管部门应当在保证维修资金安全和正常使用的前提下，按照国家、省有关规定，根据维修资金总额、使用计划等因素，制定安全合理的保值增值方案。

第十七条 物业转让时，业主应当向受让人说明维修资金交存和结余情况，并出具有效证明，该物业分户账面结余的维修资金随所有权同时过户。

物业转让时，物业管理主管部门应当核验维修资金交存情况，未交存维修资金或者账面余额不足的，业主应当在办理房屋所有权交易转让手续前按照规定补交、续筹。

第十八条 物业因征收或者其他原因灭失的，物业管理主管部门应当及时返还其维修资金账面余额。



第四章 使用

第十九条 维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第二十条 维修资金及其增值部分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、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，在维修资金使用方案中载明，并按照规定经公示和报经审核通过后，从维修资金中列支。

经业主共同决定，维修资金及其增值部分可用于投保物业共用部位、共用设施设备专项保险。

第二十一条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共用部位、共用设施设备维修、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。

第二十二条 申请使用维修资金的，原则上由业主大会、业主委员会或者相关业主作为申请人。

未成立业主大会或者业主委员会无法正常履职的，物业管理委员会或者街道办事处、镇人民政府可以作为申请人。

第二十三条 根据使用维修资金的预算额度，市、区两级实施分级审核，具体实施办法由市物业管理主管部门在本办法实施细则中另行规定。

第二十四条 维修资金实行代管的，其使用按照下列程序办理：

（一）申请人制定维修资金使用方案，并在物业管理区域内显著位置、市物业管理综合信息平台公示，公示时间不少于5日；

（二）使用方案由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在市物业管理综合信息平台或者通过其他合法形式参与表决，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）申请人向区物业管理主管部门、开发区管理委员会报送经表决的使用方案、表决结果等材料。材料齐全的，区物业管理主管部门、开发区管理委员会应当自受理之日起2个工作日内进行审核。使用维修资金的预算额度达到市级审核额度的，区物业管理主管部门、开发区管理委员会初审通过后，市物业管理主管部门在2个工作日内进行审核。签订施工合同的，可以申请不超过工程预算50%的预拨资金；

（四）申请人组织工程施工、验收等工作；

（五）工程竣工验收合格后，申请人向区物业管理主管部门、开发区管理委员会申请划转维修资金；

（六）维修、更新和改造后，申请人应当在物业管理区域内显著位置、市物业管理综合信息平台公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于5日。

业主大会决定自行管理维修资金的，其使用程序按照国家、省有关规定执行。

第二十五条 发生以下危及物业安全等紧急情形，需要使用维修资金的，按照本办法第二十六条规定，直接申请使用维修资金：

（一）屋面、外墙体防水损坏造成渗漏的；



（二）电梯故障危及人身安全的；

（三）消防设施损坏的；

（四）楼体外立面发生脱落或者存在脱落危险的；

（五）公共围墙、护（围）栏损坏严重，危及人身、财产安全的；

（六）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身、财产安全的；

（七）二次供水设施损坏的；

（八）其他危及房屋安全的紧急情形。

第二十六条 维修资金实行代管的，紧急使用按照下列程序办理：

（一）申请人提出紧急使用方案，向区物业管理主管部门、开发区管理委员会申报紧急维修项目。区物业管理主管部门、开发区管理委员会于2日内组织相关单位及业主代表现场查勘，涉及电梯、消防等设施的，应当邀请市场监管、消防救援等部门或者机构参加；

（二）现场查勘确认后，市物业管理主管部门确认符合紧急情形的，按照紧急使用方案，可以通过邀请招标、竞争性谈判、询价或者公开招标等方式，由业主委员会、相关业主或者代行业



主委员会职责的物业管理委员会、街道办事处、镇人民政府依法确定施工单位，组织工程施工、验收等工作；确定的施工单位、紧急使用方案同步在物业管理区域内显著位置、市物业管理综合信息平台公示 3 日。签订施工合同的，可以申请不超过工程预算 50% 的预拨资金；

（三）工程竣工验收合格后，申请人向区物业管理主管部门、开发区管理委员会申请划转维修资金。使用维修资金的预算额度达到市级审核额度的，区物业管理主管部门、开发区管理委员会初审通过后，市物业管理主管部门在 2 个工作日内进行审核；

（四）维修、更新和改造后，申请人应当在物业管理区域内显著位置、市物业管理综合信息平台公示工程验收情况、工程费用的结算以及分摊情况等，公示时间不少于 5 日。

业主大会决定自行管理维修资金的，紧急使用按照国家有关规定执行。

发生本办法第二十五条规定的紧急情形时，未按照规定实施维修、更新和改造的，区物业管理主管部门、开发区管理委员会可以代为组织实施，费用在维修资金专户中列支。

第二十七条 支付维修资金，应当通过转账到合同约定的账户结算，不得支取现金结算。



第二十八条 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。

申请人负责施工全过程的监督管理工作。鼓励聘请监理单位进行全程施工监理。

鼓励聘请审价机构进行结算审价。

第五章 监 督

第三十条 物业管理主管部门、开发区管理委员会应当畅通维修资金交存、使用违法行为的举报投诉和反映渠道。



业主对维修资金的使用情况有异议的，可以要求业主委员会或者物业管理委员会给予答复处理，也可以向所在地物业管理主管部门、开发区管理委员会申请查询；相关单位应当自收到申请之日起5个工作日内给予书面答复。

第三十一条 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。

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。

第三十二条 维修资金专用票据的购领、使用、保存、核销管理，应当按照国家和省级财政部门的规定执行，并接受财政部门的监督检查。

第三十三条 物业管理主管部门应当加强对维修资金紧急使用的审核，确保维修项目符合紧急情形，维修范围符合消除安全隐患的必要限度，实现维修资金依法、规范使用。

第六章 法律责任

第三十四条 违反本办法规定，法律、法规和《住宅专项维修资金管理办法》、《安徽省物业专项维修资金管理办法》已有

法律责任规定的，依照其规定执行。

第三十五条 物业管理主管部门、街道办事处、镇人民政府和其他有关单位工作人员在维修资金管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由相关部门依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十六条 住宅小区外与住宅楼结构不相连的非住宅物业的维修资金交存、使用和管理，参照本办法执行。

第三十七条 本办法所称物业共用部位，是指由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，包括房屋基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、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、公益性文体设施与场所及其使用的房屋等。

第三十八条 市物业管理主管部门应当制定本办法的实施细则。

第三十九条 无为市、南陵县参照本办法执行。

第四十条 本办法自 2025 年 12 月 1 日起施行。