

石柱土家族自治县住房和城乡建设委员会电子公文

石建委〔2026〕40号

石柱土族自治县住房和城乡建设委员会 关于进一步加强物业专项维修资金管理的 通 知

各乡镇（街道办事处），物业服务企业、业主委员会，有关单位：

根据《重庆市物业专项维修资金管理办法》（重庆市人民政府令第347号）（以下简称《办法》）有关规定，为进一步强化物业专项维修资金的监督管理，确保资金使用规范、合理、高效，保障物业共有部位和共有设施设备正常运行，切实维护业主的合法权益，现就有关工作通知如下。

一、物业专项维修资金的交存

（一）首期物业专项维修资金的交存。一是标准。有电梯的，按每平方米建筑面积80元交存；无电梯的，按每平方米建筑面积50元交存。二是流程。新建商品房在办理预售前，由建设单位到指定银行登记完善物业专项维修资金管理系统中的小区、楼栋、房屋等信息；在网签备案阶段，由建设单位开具物业专项维

修资金交款通知书并告知业主自行到银行交存；在接房阶段，由建设单位查验物业专项维修资金交存凭据，未交纳者不予办理接房手续，对已交房但业主未交纳专项维修资金的，由建设单位交存。

（二）后期物业专项维修资金的续交。业主的物业专项维修资金账面余额不足首期交存额 **30%**的，县住房城乡建设委员会或业主委员会应当告知业主及时续交，续交方案由业主大会决定。未成立业主大会的，由乡镇人民政府（街道办事处）代行组织召开业主大会，制定续交方案。

二、物业专项维修资金使用

（一）申请主体

申请主体为业主委员会或者物业服务企业，无业主委员会或无物业服务企业的由社区代行申请。

申请主体对提交县住房和城乡建设委员会的审核材料真实性负责，严禁弄虚作假。

（二）申请程序

1.制定方案。申请主体对需要使用物业专项维修资金的事项，制订《物业专项维修资金使用方案》，方案应当包括：**（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事宜。上述方案内容需在物业管理区域公示栏内公示 **7** 日以上。

50 万元以上的维修、更新、改造项目，业主、业主委员会或

街镇认为有必要的，可以聘请第三方机构开展设计及概算工作。设计费可纳入维修费用一并列支。

2.组织表决。由申请主体组织业主表决，经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的建筑物总面积 **2/3** 以上的业主且人数占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的总人数 **2/3** 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并公示 **3** 日以上。表决方式可以采取专有部分业主会议、书面征求意见等。

3.工程招标。由物业服务企业、业主委员会、业主代表或者代行业主委员会职责的社区，必要时邀请物业所在地乡镇人民政府（街道办事处）参加，通过协商确定，鼓励通过公开招标、竞争性谈判、询价等方式选择维修、更新、改造工程施工单位，签订施工合同，合同价格不得高于预算价格，并在物业管理区域内公示 **3** 日，经公示无异议后组织实施。对工程维修、更新、改造类项目，限额以上的，严格按照《建筑业企业资质标准》要求，选择有施工资质的单位实施；限额以下的，参照《建筑业企业资质标准》要求，优先选择有施工资质的单位实施。对电梯、消防等设施设备维修、更新、改造类项目，必须选择有相应资质的专业机构实施。未按要求选聘有相应资质的机构实施的，不得拨付物业专项维修资金。

4.过程监管。隐蔽性工程涉及超量的，施工单位应当及时报告物业服务企业、业主委员会或者代行业主委员会职责的社区，

现场共同签证确认。对**50**万元以上的维修、更新、改造类项目，业主、业主委员会或街镇认为有必要选聘监理机构的，可以选聘监理单位强化过程监督。监理费可纳入维修费用一并列支。

5.工程验收。在维修、更新、改造工程完工后，由申请主体组织物业服务企业、业主委员会、业主代表（不少于**5**个）或者代行业主委员会职责的社区对改造内容进行验收，形成验收报告。涉及特种设备的项目，物业所在地乡镇人民政府（街道办事处）可以邀请主管部门参与验收程序。对**50**万元以上的维修、更新、改造类项目，物业服务企业、业主委员会、业主代表没有专业能力验收的，可以聘请专业机构验收，验收费用可以纳入维修费用一并列支。对验收未通过的，由申请主体督促施工主体整改。

6.结算公示。验收结束后，申请主体将施工单位编制的工程结算报告、维修费用清单与票据、维修费用分担明细表、按照规定引进第三方评审的评审报告等相关材料在物业管理区域内公示栏公示**7**日以上。

7.资料汇编。申请主体将《物业专项维修资金使用方案》、三方报价单、施工合同、施工过程照片及相关资料（照片需带水印）、《分摊明细表》（原件）、业主表决及公示情况材料（远近结合，照片需带水印）、评审报告（或业主大会决定不进行评审的相关材料）、与共有部分、共有设施设备具有共有关系的业主清册以及其他相关材料装订成册送县住房城乡建设委员会审核。

8.审核拨付。业主自行评审或业主大会决定不聘请评审机构

的，县住房城乡建设委员会收到申请材料后 7 个工作日内进行审核，并按相关规定划转物业专项维修资金；其他的，县住房城乡建设委员会对申请主体提交的申请资料初核合格后，送委托的第三方中介开展结算审计，形成审计报告后 7 个工作日内以审定额拨付给施工单位。

三、物业专项维修资金应急使用

（一）申请主体

申请主体为业主委员会或者物业服务企业，无业主委员会或无物业企业的由社区代行申请。

申请主体对提交县住房和城乡建设委员会审核材料真实性负责，严禁弄虚作假。

（二）使用条件

根据《办法》第三十三条规定有下列情形之一，可以申请适用应急简易程序：

- 1.屋面防水损坏造成渗漏，严重影响正常使用的；
- 2.电梯故障，无法正常运行的；
- 3.高层住宅水泵损坏，导致供水中断的；
- 4.楼体外立面有脱落危险，危及人身安全的；
- 5.专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；
- 6.消防设施损坏，危及公共消防安全的。

（三）申请程序

1.报告。物业服务企业、业主委员会或者相关业主发现紧急情况的，应立即将情况书面报告物业所在地乡镇人民政府（街道

办事处)。

2.确认。物业所在地乡镇人民政府(街道办事处)收到报告后应当立即实地查勘现场,出具证明;涉及电梯、消防设施的,还应当组织市场监管部门、消防救援机构实地查勘现场,并在收到报告**24**小时内出具证明。

3.预付。**100**万元以上的维修、更新、改造项目,由物业所在地乡镇人民政府(街道办事处)出具证明后,物业服务企业、业主委员会或社区可以立即向物业专项维修资金管理机构申请紧急使用物业专项维修资金。县住房和城乡建设委员会按照申请额的**30%**,及时预拨物业专项维修资金。

4.抢修。符合应急简易程序规定的,物业服务企业、业主委员会、社区立即组织设施设备维修、更新或改造并进行公示。**50**万元以上的维修、更新、改造项目,业主、业主委员会或街镇认为有必要的,可以选聘有资质的中介单位提前或同步开展设计、监理等工作。

5.验收。参照本通知第“二·(二)·5”条执行。

6.公示。申请主体在抢修完成后**15**日内公示抢修相关费用:
(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;(4)其他相关资料。

7.审核拨付。参照本通知第“二·(二)·8”条执行。

四、加强物业专项维修资金使用项目工程造价管理

(一)工程造价管理条件

1.自行评审。按照重庆市政府令**347**号规定,对于**10**万元

及以上物业专项维修资金的使用，应当引入具有资质的第三方机构评审，评审费用从物业专项维修资金增值收益或者公共收益中列支。

2.监管审计。自行评审之外的其他维修项目，由县住房城乡建设委员会选聘具有资质的第三方机构进行结算审计，审计费用从物业专项维修资金增值收益或者公共收益中列支。业主大会决定不聘请评审机构的除外（需提供相关证明）。

（二）物业专项维修资金使用评审费用标准

监管审计参照《重庆市建设工程造价管理协会关于公布重庆市建设工程造价咨询业收费市场参考价的通知》（渝建价协〔2020〕2号）收费标准，拟定物业专项维修资金使用评审费用标准：

工程总造价 500 万元以内的，评审基本收费标准不得高于 13.5‰，审减效益费不得高于 40‰；总造价 500 万元到 1000 万元以内的，评审基本收费标准不得高于 11.8‰，审减效益费不得高于 35‰；总造价 1000 万元到 5000 万元以内的，评审基本收费标准不得高于 10‰，审减效益费不得高于 30‰。

工程总造价，年度累积计算。审减效益费计算，审增与审减不抵消。

（三）评审机构的选取

1.业主自行评审的，由物业所在地乡镇人民政府（街道办事处）监督指导，由业委会或代行业委会职责的社区，通过协商确定或在重庆市中介机构超市选聘具有资质评审机构进行结算评审。

2.监管审计的，由县住房城乡建设委员会每 3 年委托具有资

质的第三方机构，对所有申报大修基金项目（业主自行评审项目除外）开展结算过程审计。

（四）评审结果运用

评审机构出具的《评审报告》，是物业专项维修资金使用申请的必要要件之一，是划拨物业专项维修资金工程款的依据。若评审价格低于施工合同价格，以评审价格为准。若评审价格高于施工合同价格 **10%** 以上的，由业主委员会（业主代表 **5** 人以上）、物业企业和社区共同确定，并补正资料。

（五）评审费用支付

维修工程的评审费用由县住房城乡建设委员会在物业专项维修资金增值收益或者公共收益中列支。实际评审费用按照双方合同约定据实计算，但收费标准不得高于规定限价。

（六）评审机构责任

1. 评审机构每个月必须对评审工程项目进行现场勘查、核实 **1** 次以上，对维修工程内容、工程量、定额套用及费率标准等严格进行把关，确保工程造价的真实性和准确性。工程项目的过程评审时限不得超过 **5** 个工作日。

2. 按照国家有关法律法规、执业规范进行评审，承担评审结果一切法律责任。

（七）组织实施单位职责

1. 积极配合相关评审机构做好维修工程项目的评审工作，及时向其提供维修项目审计所需的基本材料和相关技术资料。

2. 对评审有争议的问题及时提出，及时解决。督促施工单位

和其他有关单位履行评审程序，落实评审意见。

3.履行国家法律法规规定的相关责任。

五、强化物业专项维修资金数智监管

物业专项维修资金数据接入市智慧物业系统，实现维修资金交存、划拨、使用等信息实时共享，并推动专户管理银行将相关数据接入市智慧物业系统，对银行专户数据实时监管。

六、鼓励探索建立物业专项维修商业保险制度。经业主共同决定，可以使用物业专项维修资金购买保险。

七、《石柱土家族自治县住房和城乡建设委员会关于进一步规范专项维修资金管理的通知（试行）》（石建委〔2022〕335号）文件，自本通知签发之日起废止。

特此通知

石柱土家族自治县住房和城乡建设委员会
2026年3月25日

（此件公开发布）

石柱土家族自治县住房和城乡建设委员会办公室 2026 年 3 月 25 日印发
