

# 保利物业服务股份有限公司

## 住宅物业维修资金管理规定

# 保利物业住宅物业维修资金管理规定

## 第一章 总则

**第一条** 为规范住宅物业专项维修资金的使用，保障设备设施得到及时修缮，特制定本规定。

**第二条 编制依据**

- (一) 《物业管理条例》中华人民共和国国务院令第504号；
- (二) 《住宅专项维修资金管理办法》中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部165号令；
- (三) 《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第45号。

**第三条 相关术语及定义**

- (一) 住宅专项维修资金：是指专项用于住宅共用部位、共用设备设施保修期满后的维修和更新、改造的资金。
- (二) 住宅共用部位：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，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，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
- (三) 共用设备设施：是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设备设施，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设备设施使用的房屋

等。

(四) 设备中修：是指对设备进行部分解体修理和更换少量磨损零部件，保证设备能恢复和达到应有的标准和技术要求。

(五) 设备大修：是指对设备进行全部解体、更换主要部件或修理不合格的零部件，使设备基本恢复原有性能。

(六) 房屋本体中修：是指房屋少量部位已损坏或不符合建筑结构要求，须进行局部修理，在修理中需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房屋的规模和结构。

(七) 房屋本体大修：是指房屋的主要结构部位损坏严重，房屋已不安全，需要进行全面的修理，在修理中需牵动或拆除部分主体构件的修理工作。

**第四条** 本指引适用于保利物业服务股份有限公司（以下简称“物业总部”）下属物业平台公司及其在管住宅物业的维修资金管理工作。

## 第二章 职责

**第五条** 物业平台公司应指定主管部门统筹有关住宅专项维修资金的使用、管理。同时，结合当地相关法规、自身实际状况及本规定的相关要求，建立、健全住宅专项维修资金使用管理规定，做到管理上有流程、有措施、有监管，有闭环、有过程记录。

**第六条** 物业服务中心负责人应指定主责部门负责项目辖区内住宅专项维修资金使用的指导、监督、启动及后续跟进工作。

**第七条** 物业服务中心工程部负责人依据住宅共用部位、共用设

备设施的生命周期、使用年限、功能损耗情况，制定年度专项维修资金使用计划与修缮方案。

**第八条** 专项维修资金使用过程中，物业服务中心工程部须做好现场施工监管，确保修缮工程达标。

**第九条** 物业服务中心财务部协助做好住宅专项维修资金费用的审定、支取、办结工作。

### **第三章 方法和过程控制**

**第十条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，住宅共用部位、共用设备设施已过保修期，经确认属应使用住宅专项维修资金的维修工程，物业服务中心可采取以下使用程序：

- (一) 物业服务中心根据维修和更新、改造提出使用建议。
- (二) 住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论通过使用建议。
- (三) 物业服务中心组织实施使用方案。
- (四) 物业服务中心持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支。
- (五) 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。
- (六) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至物业服务企业。

(七) 物业服务中心工程部根据组织实施使用方案落实各项维修。

**第十二条** 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，共用设备设施已过保修期，经确认属应使用住宅专项维修资金的维修工程，物业服务中心可采取以下使用程序：

(一) 小区业主委员会成立后，物业服务中心应协助业主大会完善住宅专项维修资金管理规定。

(二) 物业服务中心根据维修和更新、改造项目提出使用建议。

(三) 业主大会依法通过使用建议。

(四) 物业服务中心组织实施使用方案。

(五) 物业服务中心持有关材料向业主委员会提出列支住宅专项维修资金。

(六) 业主委员会依据使用方案审核同意，并报直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。

(七) 住宅专项维修资金的主管部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。

(八) 专户管理银行将所需住宅专项维修资金划转至物业服务企业。

(九) 物业服务中心工程部根据组织实施使用方案落实各项维修。

**第十三条** 发生危及房屋安全等紧急情况，需要立即对住宅共用部位、共用设备设施进行维修和更新、改造的，按照以下规定列支

## 住宅专项维修资金：

(一) 如发生危及房屋使用或者公共安全的紧急情况下，物业服务中心应视情做好防护、救援措施及疏散人群；另外，通知行政主管部门及物业平台公司，并启动住宅专项维修资金应急处理流程，开展维修工作。

(二) 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，按照本办法第九条第四项、第五项、第六项的规定办理。

(三) 住宅专项维修资金划转业主大会管理后，按照本办法第十条第四项、第五项、第六项和第七项的规定办理。

(四) 如特殊原因，未按规定实施维修和更新、改造的。直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门将组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

## 第十三条 维修资金的费用分摊

(一) 商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设备设施的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

(二) 住宅共用部位、共用设备设施维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或者公有住房的，开发建设单位或者公有住房单位应当按照尚未售出商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

(三) 住宅共用部位、共用设备设施的损坏属于人为因素造成的，维修工程费用则由责任人承担，不得使用公共住宅专项维修资金。

如果无法确认责任人的，按照受益人原则分摊。

#### 第十四条 注意事项

(一) 物业服务中心与业委会签订《物业管理服务合同》时，应将住宅专项维修资金使用方法列入议事决定项，并在双方达成议项后将使用方法列入合同中。

(二) 如果《物业管理服务合同》签订时没有考虑到此情况，可将住宅专项维修资金使用管理办法征得项目内三分之二以上所持投票权业主的通过后，再与业主委员会签订《住宅专项维修资金使用管理补充协议》，以便后续工作开展有据可依。

(三) 物业服务中心应每半年，公示一次住宅专项维修资金的收支帐目。

(四) 业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%时，物业服务中心应做好业主的宣传教育工作，促使续交工作的有序开展。

(五) 住宅专项维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设备设施保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

(六) 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支：

1. 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设备设施维修、更新和改造费用。

2. 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备设施的维修、养护费用。

3. 应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设备

设施所需的修复费用。

4. 根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设备设施的维修和养护费用。

## 第四章 检查与考核

**第十五条** 物业服务中心负责人每半年检查项目住宅专项维修资金管理工作的落实情况不少于一次，并有过程记录。

**第十六条** 物业平台公司工程管理部门每年检查项目的住宅专项维修资金管理工作执行情况不少于一次，并有过程记录。

## 第五章 附则

**第十七条** 本规定自发布之日起施行，原《保利物业发展股份有限公司住宅物业维修资金管理规定》(Q/POLY-WY PM2018-2020) 同时废止。

**第十八条** 本规定由物业总部物业管理中心负责解释。