

# 长沙市人民政府令

第143号

《长沙市人民政府关于修改〈长沙市物业专项维修资金管理  
办法〉的决定》已经2022年12月2日长沙市第十六届人民政府第  
16次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

市 长



2022年12月19日

# 长沙市人民政府

## 关于修改《长沙市物业专项维修资金管理 办法》的决定

为进一步加强物业专项维修资金管理，市人民政府决定对《长沙市物业专项维修资金管理辦法》（长沙市人民政府令第124号）作如下修改：

一、将第一条修改为“为了加强物业专项维修资金管理，保障物业共有部分的正常使用，维护物业专项维修资金所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖南省物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。”

二、将第二条第二款修改为“本办法所称物业专项维修资金，是指专项用于物业共有部分保修期满后的维修、更新和改造的资金。”

三、将第三条修改为“物业专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督、公开透明的原则。”

四、将第四条第二款修改为“市财政、审计、行政审批服务等相关部門按照各自职责负责物业专项维修资金的相关工作。”

将第三款修改为“区住房和城乡建设行政主管部门、乡镇人

民政府、街道办事处按照规定的职责分工，负责物业专项维修资金的相关工作。”

五、将第六条第一款、第二款合并修改为“首期物业专项维修资金，由物业买受人在办理商品房预售合同备案前存入物业专项维修资金专户。房屋竣工后尚未售出和建设单位自留的物业，由建设单位在竣工验收备案前存入物业专项维修资金专户。房地产开发企业不得代收物业专项维修资金。”

将第三款作为第二款，修改为“自建、代建的房屋，首期物业专项维修资金由房屋所有权人在竣工验收备案前存入物业专项维修资金专户。”

六、将第八条中“业主所有”修改为“业主共有”。

七、将第十二条第二款修改为“以上事项应当由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，并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。”

将第四款作为第三款。

将第三款作为第四款，修改为“物业所在地的区住房和城乡建设行政主管部门、乡镇人民政府、街道办事处应当对业主大会会议进行指导。”

八、将第十四条修改为“业主大会自行管理物业专项维修资金期间，由物业管理区域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，并经参与表决专有

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，业主大会可以申请管理机构重新代管物业专项维修资金。”

九、将第十五条第一款修改为“业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额百分之三十的，应当及时续交。续交的物业专项维修资金可以一次性交存，也可以随物业管理费逐月交存。”

将第三款修改为“由业主大会自行管理物业专项维修资金的，续交方案由业主大会依法决定。”

十、将第十八条中“共用部位、共用设施设备”修改为“共有部分”；“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”。

十一、将第十九条中“共用部位、共用设施设备”修改为“共有部分”；“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”。

十二、将第二十条中“物业服务企业”修改为“物业服务人”；“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”；“经物业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同意”修改为“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，并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”。

十三、将第二十一条中“物业服务企业”修改为“物业服务人”；“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”；“使用方案经物业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同意”修改为

“使用方案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，并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”；“区建设（房产）主管部门”修改为“区住房和城乡建设行政主管部门”。

十四、将第二十二条中“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”；“经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同意”修改为“由物业管理区域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，并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”；“单项物业维修和更新、改造项目费用在三万元以下”修改为“单项物业维修、更新和改造项目费用在五万元以下”。

十五、将第二十三条中“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”；“消防、电力、供水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况的”修改为“消防、电力、供水、排水、供气系统出现功能障碍或者部分设备损坏严重等重大安全隐患或者紧急情况的”；“其他发生危及人身安全和房屋使用安全的紧急情况”修改为“其他发生危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况”。

十六、将第二十四条修改为“由管理机构代管物业专项维修资金的，发生第二十三条规定的情形时，按照以下程序办理：

（一）物业服务人、业主委员会或者相关业主向区住房和城乡建设行政主管部门提出书面申请。依照相关规定需要检测、鉴定的，还应当提交相关资质单位出具的书面检测、鉴定意见；

（二）区住房和城乡建设行政主管部门收到申请后立即组织相关单位现场勘察；

（三）经勘察需要维修的，区住房和城乡建设行政主管部门通知物业服务人、业主委员会或者相关业主立即组织维修，并由区住房和城乡建设行政主管部门在物业管理区域和维修项目的显著位置进行公告，管理机构按照核实的维修费用百分之五十划转到维修单位；

（四）维修项目竣工验收后，区住房和城乡建设行政主管部门应当将维修情况在物业管理区域和维修项目的显著位置公示，公示期不得少于七日，公示期满后，管理机构将维修费用余额划转到维修单位。”

十七、将第二十五条修改为“由业主大会自行管理物业专项维修资金的，发生第二十三条规定的情形时，物业服务人或者相关业主应当报业主委员会确认，由业主委员会预先拨付部分物业专项维修资金。物业服务人或者相关业主应当组织抢修，并由业主委员会在物业管理区域和维修项目的显著位置进行公告。维修项目竣工验收后，业主委员会应当将维修情况在物业管理区域和维修项目的显著位置公示，公示期不得少于七日，公示期满后，将维修费用余额划转到维修单位。”

十八、将第二十六条修改为“发生第二十三条规定的情形时，物业服务人、业主委员会或者相关业主未按规定实施维修、更新和改造的，物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处可以组织代修。工程竣工后，物业所在地的乡镇人民政府、街道办事处持工程验收合格证明、维修发票等材料到管理机构或者业主委员会办理付款手续。”

十九、将第二十七条修改为“物业项目维修、更新和改造费用三万元以上的，应当经具备相应资质的工程造价咨询机构进行造价审核，审核费用列入维修、更新和改造成本。”

二十、将第二十八条中“共用部位、共用设施设备”修改为“共有部分”；“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”；“物业服务企业”修改为“物业服务人”。

二十一、将第二十九条第一款修改为“在保证物业专项维修资金正常使用的前提下，可以将物业专项维修资金用于购买国债。”

将第二款修改为“利用业主交存的物业专项维修资金购买国债的，应当经业主大会同意；未成立业主大会的，应当由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，并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。”

二十二、将第三十条第三项中“共用部位、共用设施设备”修改为“共有部分”；第四项中“共用设施设备”修改为“共有部分”。

二十三、将第三十一条修改为“房屋所有权转让时，业主应

应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时过户。”

二十四、将第三十五条第一款修改为“由管理机构代管物业专项维修资金的，应当依法接受审计机关的监督。”

二十五、将第三十六条中“区建设（房产）主管部门”修改为“区住房和城乡建设行政主管部门”。

二十六、将第三十八条中“区建设（房产）主管部门”修改为“区住房和城乡建设行政主管部门”。

二十七、删除第三十九条第三款。

二十八、将第四十条中“维修和更新、改造”修改为“维修、更新和改造”。

二十九、将第四十二条修改为“本办法所称物业共有部分是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由物业管理区域内全体业主或者部分业主共有的部分。”

本决定自公布之日起施行。

《长沙市物业专项维修资金管理办法》根据本决定作相应的修改，重新公布。

---

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，

市人民检察院。

各民主党派市委。

---

长沙市人民政府办公厅

2022年12月19日印发