

岳阳市住房和城乡建设局

关于公开征求《岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》（征求意见稿）意见的公示

为切实提高规范性文件的质量，现公布《岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》（征求意见稿），公开征求公众意见。请于2023年11月10日前将相关意见反馈至岳阳市住房和城乡建设局。

联系方式：

- 信函请寄至：岳阳市岳阳经济技术开发区岳阳市住房和城乡建设局1102室 邮编414000；
- 电话：0730-8645328；
- 电子邮箱：86581611@qq.com。

附件：

- 《岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知》
- 《关于〈市物业专项维修资金交存标准的通知〉的情况说明》



附件 1:

岳阳市物业专项维修资金交存标准的通知

各相关单位及物业专项维修资金交存人:

根据《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)、《湖南省物业管理条例》、《关于加强物业专项维修资金管理的通知》(湘建房〔2019〕199号)的有关规定,为保障物业专项维修资金交存政策执行的延续性和合理性,确保维修资金管理有序开展,根据我市房地产市场发展的实际情况,现将我市物业专项维修资金交存的有关事项通知如下:

一、物业专项维修资金交存标准

物业类型	房屋(含地下车库)	
	有电梯	无电梯
首期维修资金交存金额(元/m ²)	110	60

二、其它规定

(一)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。

(二)本标准实施前已按原标准交存物业专项维修资金的,

不再进行调整。业主分户账面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；未建立物业专项维修资金的物业，应当按照相关规定进行补建。

（三）售后公有住房物业专项维修资金的交存标准仍按照原标准执行。

（四）随着房地产市场的发展和建筑安装工程造价的变化，物业专项维修资金交存标准将适时调整。

（五）岳阳地区的县市区参照执行该标准。

本通知自文件发布之日起实施。

岳阳市住房和城乡建设局

2023年10月9日

附件2:

关于《市物业专项维修资金交存标准的通知》 的情况说明

1、交存标准的计算依据。物业专项维修资金交存标准是参照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%；

2、关于房屋建安成本造价的确定。岳阳市目前的房屋建安造价，一个是2012年造价站的批复，一个是湖南省造1价官网2017年公布的成本价（多层1470元/平方米、高层1850元/平方米）。根据2012年岳阳市建设工程造价管理站发布的建安造价，按照多层800元的7%，2013年我们取整数为60元/平方米收取维修资金；按照高层1300元的7%收取的110元/平方米。如根据2017年的成本计算，物业专项维修资金的交存标准将更高。为保障物业专项维修资金交存政策执行的延续性和合理性，确保维修资金管理有序开展，根据我市房地产市场发展的实际情况，考虑业主经济承受力，本次不提高标准，继续沿用原标准。

3、关于房屋类别、别墅、“地下车库”交存维修资金。

省内长沙、株洲、湘潭等地维修资金房屋类别较多，有别墅、商品房、经适房、地下车库等，类别不同，交存标准就不同。我市从《关于调整市区物业专项维修资金交存标准和模式的通告》（岳房告〔2013〕1号）以来，为了便于管理，简化程序，2013年就打破了别墅、商品房、经适房、地下车库等类别，将这几类统称为房屋。按照业主的所拥有物业的建筑面积交存，只有两个价格，电梯房110元/平方米，非电梯房60元/平方米。我市的地下车库如发证也适用这一交存标准。为保障物业专项维修资金交存政策执行的延续性和合理性，确保维修资金管理有序开展，本次仍然按照原分类原标准发布。

岳阳市住房和城乡建设局

2023年10月9日

衡阳市住房和城乡建设局文件

衡建[2022]69号

签发人：李育全

关于请求将维修资金交存作为综合竣工验收备案的前置条件并纳入省工改系统资料目录的请示

省住房和城乡建设厅：

物业共用部位、共用设施设备损坏后能否及时得到修复，直接关系到广大人民群众的正常居住需求，关系到人民美好生活的实现。而维修资金足额归集是保证物业正常维修的前提和基础。以前住建部门作为房屋权属登记部门，将维修资金交存凭证作为办理不动产权证的要件，有助于促使业主积极履行交存义务，但随着机构改革、部门职能调整，不动产登记部门不再把维修资金交存证明作为登记要件，不利于从源头上对维修资金交存形成有效监管。鉴于此，为强化源头把控，确保维修资金及时足额交存，根据《湖南省物业管理条例》第五十三条“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

合竣工验收备案的前置条件并纳入省工改系统资料目录。

特致此函，请予支持为感。



