

邯郸市住房和城乡建设局
关于印发《邯郸市住宅区业主共有资金管理办法（试行）》的通知

邯住建规〔2026〕 号

各县（市、区）住房和城乡建设局，邯郸经济技术开发区住房和城乡建设局、冀南新区建设局：

现将《邯郸市住宅区业主共有资金管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

邯郸市住房和城乡建设局
2026 年 月 日

邯郸市住宅区业主共有资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范住宅区物业管理活动中业主共有资金的使用和管理，保障业主的知情权和受益权，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《邯郸市物业管理办法》《物业服务收费管理办法》（发改价格[2003]1864号）等法律法规规章及规范性文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内物业管理活动中住宅区业主共有资金的存储、使用和管理适用本办法。

第三条 本办法所称业主共有资金是指在物业管理区域内开展物业服务等活动中产生的属于全体业主共有、支配的资金。

第四条 市住房城乡建设部门负责本办法的培训实施，建立智慧物业管理系统公示查询平台，指导县（市、区）住房城乡建设部门开展住宅区业主共有资金管理监督工作。

县（市、区）住房城乡建设部门负责辖区内住宅区业主共有资金管理的指导和监督工作。

第二章 业主共有资金账户

第五条 住宅区业主共有资金应当单独建账，开设共有资金账户，鼓励以住宅物业管理区域为单位实施共有资金专户管理，共有资金专户名称中应当包含“小区业主共有资金”字段。

第六条 业主委员会（物业管理委员会）成立前，由前期物业服务企业作为业主共有资金管理单位，开设业主共有资金账户，代为单独列账管理。

业主委员会（物业管理委员会）成立后，由业主委员会（物业管理委员会）开设业主共有资金账户，作为业主共有资金管理单位。经业主依法共同决定，也可以委托物业服务企业作为业主共有资金管理单位。

业主委员会（物业管理委员会）开设业主共有资金账户后 15 日内，前期物业服务企业应当及时向业主委员会移交代为管理的业主共有资金及账目明细、相关资料，并注销业主共有资金账户。

第七条 业主共有资金管理单位应当依据物业服务合同、业主大会议事规则、管理规约等制定共有资金管理方案，并向全体业主公示。业主提出异议的，要做好沟通解释工作，并根据合法合理情况予以调整。

第八条 业主共有资金管理方案应当包含资金的管理原则、账户和预算管理規定、使用程序、监督机制以及

应急使用规定。

第九条 业主共有资金管理单位应当在提供相关服务业务的银行开设共有资金账户，并与开户银行签订共有资金账户管理协议。共有资金账户管理协议应当对账户开设、变更、撤销、支付结算等进行约定，明确权责。个人不得作为共有资金账户开户主体。

第十条 业主共有资金管理单位持以下材料办理开户手续：

- （一）确定为业主共有资金管理单位的证明材料；
- （二）存续期间的业主委员会（物业管理委员会）依法成立的备案证明或者物业服务企业的信息证明、有效期内的物业服务合同等材料或者其他受托成为业主共有资金管理单位的相关证明；
- （三）业主共有资金管理方案；
- （四）法律规定或者开户银行指定需要提供的其他材料。

第十一条 下列资金属于业主共有：

- （一）利用业主共有部分产生的收入，在扣除合理成本以及依合同划归物业服务企业的部分后，属于业主共有的收益；
- （二）业主共用设施设备更新后，原设施设备处置产生的残值；

（三）管理规约或者业主依法共同决定由全体业主共同分摊交存的费用；

（四）业主共有部分被依法征收产生的补偿费用；

（五）业主共有资金产生的孳息；

（六）实行酬金制模式预收的物业服务资金；

（七）物业服务企业在竞标时承诺“带资进场”等投入经费；

（八）已归集的首次业主大会会议筹备费用；

（九）其他需要业主共同承担的费用或属于全体业主的合法收入。

第十二条 本办法生效后的新建住宅项目，应当将开设共有资金账户、建立共有资金管理制度纳入前期物业服务招标条件。

鼓励业主委员会（物业管理委员会）主动征求业主意见，明确业主共有资金管理单位，开设共有资金账户，建立共有资金管理制度。

第三章 业主共有资金使用

第十三条 业主共有资金应当按照业主大会议事规则、共有资金管理方案等规定，及时交存至共有资金账户。

对符合规定但未交存到已开设共有资金账户的，业主有权要求纳入账户管理。

第十四条 业主共有资金可以用于下列支出：

- (一) 维修、更新、改造、增设共有部分;
- (二) 补充住宅专项维修资金;
- (三) 召开业主大会会议工作经费;
- (四) 业主委员会(物业管理委员会)工作经费和补贴;
- (五) 第三方审核、审计、检测、评估所需费用;
- (六) 共用设施设备专项财产保险;
- (七) 按照酬金制模式年度预算支出的物业公共服务费用;
- (八) 物业服务合同约定或者业主共同决定需要支付的其他费用。

第十五条 业主共有资金管理单位可以在业主大会授权范围内使用业主共有资金,但超出授权范围的应当组织业主共同表决。

采用酬金制物业服务计费模式的物业服务资金使用按照业主大会表决通过的年度预算执行,所有日常支付原则上限定在预算科目内。资金支付实行双网银盾共管机制,业主委员会(物业管理委员会)保管支付审核网银盾、物业服务企业保管支付申请网银盾,申请资金支付双方共同确认方可拨付。

业主共有资金查询密码向全体业主开放,业主手机终端可以实时查询资金流水信息。

第十六条 业主共有资金使用前，应当在物业管理区域内显著位置公告，公告期不少于 7 日。

发生危及公共安全或影响业主正常生活的紧急情况时，业主共有资金管理单位可在授权额度内先行支付费用，并于 7 日内向业主公示说明。

第十七条 以下费用可以由共有资金管理单位从共有资金账户中直接列支：酬金制模式的物业公共服务费用；合同约定公共收益用于弥补包干制或者酬金制模式不足的物业公共服务费用；业主大会议事规则等文件确定由业主共有资金账户直接列支的其他费用。

物业服务合同有其他约定的，从其约定。

第十八条 业主共有资金不足以支付第十四条相关费用的，不足部分由业主共同承担，业主承担比例按照业主大会议事规则、管理规约等约定执行，没有约定的，按照业主专有部分面积占比分摊。

第十九条 业主拖欠应当承担的费用的，业主委员会（物业管理委员会）按照约定及时催缴，或者通过调解、诉讼等途径依法依规解决。

经业主大会表决授权且物业服务合同明确约定代为诉讼条款的，可由物业服务企业在授权范围内代为催收、提起仲裁或者诉讼。

第二十条 业主共有资金管理单位应当建立共有资

金使用管理制度，并按照财务管理的要求完善管理档案，逐项做好资金交易记录，妥善保存业主共有资金交存、使用原始凭证和其他资料。

业主共有资金的使用管理应当由专人负责，并接受全体业主监督。

第二十一条 鼓励开户银行在业主共有资金管理单位的配合下，对住宅小区共有资金账户按楼栋、单元设立分户账，为按照受益范围使用业主共有资金提供保障。

第四章 业主共有资金管理

第二十二条 业主共有资金管理单位应当在物业管理区域内公示共有资金账户的账户名称、账户账号、开户银行、支付二维码等基本信息。

第二十三条 经全体业主共同决定，共有资金管理单位可以采用定期存款等方式提高业主共有资金增值收益，严禁擅自利用业主共有资金参与经营投资等活动。

第二十四条 业主共有资金管理单位应当与开户银行对接，核对共有资金账目，至少每半年向业主公示一次共有资金账户信息，业主共有资金管理方案中有更高公示频次要求的从其规定。

第二十五条 共有资金账户信息公示内容包括：

（一）业主共有资金的交存来源、使用明细和结余情况；

（二）业主共有资金管理产生的增值收益情况；

（三）业主共有资金管理的其他有关信息情况。

业主对公示信息有异议的，可以向业主共有资金管理单位提出，业主共有资金管理单位应当做好解释工作。

第二十六条 业主共有资金管理单位发生变更的，应当及时移交账户信息和管理资料，并告知开户银行，办理变更手续。

对业主共有资金管理单位不在存续期间且未确定新的业主共有资金管理单位的，共有资金账户和管理资料由住宅区所在地的社区居（村）民委员会托管，待确定新的业主共有资金管理单位后进行移交。

第二十七条 业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业可以聘请专业机构对共有资金收支情况进行审计，业主共有资金管理单位应当配合。共有资金账户审计结果应当在物业管理区域内公示，公示期间业主提出异议的，业主共有资金管理单位应当做好解释协调工作。

第二十八条 业主大会可以建立监察人制度，推荐熟悉财务、审计、法律、工程等方面业务的业主代表 3 至 5 人作为监察人，对业主共有资金使用进行监督，依法依规履行业主大会赋予的职权。

第二十九条 业主共有资金使用管理过程中作出的公告、公示或者其他需要使用印章的材料，应该加盖业主

共有资金管理单位印章。

第五章 监督管理

第三十条 市住房城乡建设部门应当在智慧物业管理系统中建立覆盖全市范围内的共有资金管理信息公示平台，并明确开户银行数据接入标准。开户银行应当与信息公示平台进行信息对接。业主共有资金管理单位应当及时在智慧物业管理系统中做好账户资金收支信息内容维护，业主可通过该平台查询本小区业主共有资金账户信息。

第三十一条 超出存续期的业主共有资金管理单位不配合完成账户资料移交的，由县（市、区）住房城乡建设部门协调督促移交，协调督促无效的，业主可以依法依规追究其责任。

第三十二条 未及时公示业主共有资金交存、使用等信息或者公示失实信息的，由县（市、区）住房城乡建设部门责令限期整改；逾期不整改的，依法依规查处或向有关部门移交。

第三十三条 业主共有资金管理单位及其工作人员伪造、隐匿、故意销毁共有资金管理资料或者侵占、挪用业主共有资金的，依法承担法律责任，受侵害的业主可以依法予以追究。

第三十四条 因物业管理区域调整或者依法征收等客观原因造成原业主共有资金账户无法存续的，业主共有

资金管理单位应当依法进行结算。结算后的结余资金按照本小区的共有资金管理方案或者业主共同决定分配。

第六章 附则

第三十五条 非住宅业主共有资金的管理可以参照本办法执行。

第三十六条 本办法所称包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

本办法所称酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。预收的物业服务资金属于代管性质，为所交纳的业主所有。

第三十七条 各县（市、区）住房城乡建设部门可结合本区域实际，制定实施细则。

第三十八条 本办法自 2026 年 月 日起施行。