

金政办发〔2018〕8号

**金乡县人民政府办公室
关于印发金乡县住宅专项维修资金使用
管理办法的通知**

各镇政府，各街道办事处，各管委会，县政府各部门，各企事业单位：

《金乡县住宅专项维修资金使用管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

金乡县人民政府办公室

2018年7月16日

金乡县住宅专项维修资金使用管理办法

第一条 为加强对住宅专项维修资金的使用管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，根据国家和省有关法律、规章，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。

本办法所称住宅共用部位，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。

本办法所称的共用设施设备，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施设备，一般包括：电梯、天线、照明、消防设施、楼宇对讲、绿地、道路、围墙、监控设施、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施设备使用的房屋等。

第三条 县房产管理局作为专项维修资金管理机构具体负责住宅专项维修资金的使用审批工作，会同县财政局负责本行政区域的指导和监督工作，保证资金安全、使用便利。

第四条 维修资金实行属地化统一管理，坚持专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。

第五条 维修资金主管部门应当建立公开电话、网站，开发使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端 APP 等信息化媒介，接受社会投诉监督，提高维修资金管理效率。

第六条 维修资金的使用分为计划使用、一般使用和应急使用。

计划使用是指采取一次投票集中表决多个计划维修项目的使用方式；一般使用是指采取传统方法一次投票表决一个维修项目的使用方式；应急使用是指采取应急程序事前不用表决、事后公示的使用方式。

业主表决方式可以采取常规表决，即经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过；也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。

第七条 涉及全体业主的维修项目由全体业主或者有利害关系的业主，按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊；涉及部分业主的维修项目由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

第八条 维修资金的计划使用，主要适用于可以提前预见

的，以延长物业使用寿命为主要目的的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第九条 维修资金计划使用按照使用计划程序，业主委员会或者其委托的物业服务企业应当按照规定通过公开招标等方式，选聘具有相应能力的单位，签订维修服务合同，组织工程施工、验收、造价决算等工作。

第十条 县维修资金主管部门制定房屋维护保养的技术规范和标准，引导规范房屋维修市场。

县维修资金主管部门可以定期公布推荐一批信誉好、能力强的维修企业。

第十一条 维修资金的一般使用，适用于涉及全体或者部分业主的，临时发生并需要在较短时间内完成的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第十二条 维修资金的一般使用程序，由物业服务企业接到业主报修或者发现问题后，进行现场核实，编制维修资金使用方案，报维修资金主管部门审核，经有利害关系的业主表决同意后组织实施。

未聘请物业服务企业的，由业主委员会、居委会或者相关业主按照本办法规定组织实施。

第十三条 维修资金的应急使用，适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行的维修、更新和改造。

第十四条 有下列情形之一的，可以启动应急维修程序：

1. 物业管理区域内发生的屋面、外墙防水大面积严重损坏；
2. 电梯故障危及人身安全；
3. 消防系统故障，经公安机关消防机构出具整改通知的；
4. 建筑外立面装饰和公共构件大面积严重脱落松动；
5. 玻璃幕墙炸裂；
6. 排水管道爆裂，危及人身、财产安全的；
7. 地下车库雨水倒灌；
8. 其它可能造成人身安全事故的紧急情况。

第十五条 出现需应急维修情形时，物业服务企业应将有关情况报告业主委员会或居委会，经维修资金主管部门现场查验确认后立即组织维修。

未聘用物业服务企业或者物业服务企业不履行组织维修责任的，由相关业主将有关情况报告业主委员会或居委会确认后组织维修。

第十六条 维修组织单位或者个人应当选聘具有相应能力的单位，进行应急维修的工程施工、验收、造价决算等工作。

应急维修涉及电梯等特种设备和消防设施的，还应当由相应主管部门出具鉴定意见和验收合格证明。

第十七条 应急维修工程费用拨付后，维修组织单位或者个人应当将下列材料在小区内明显位置进行不少于5天的公示。

1. 维修、更新、改造方案；

2. 工程决算报告;
3. 工程验收合格证明;
4. 涉及户数和清册、分摊方案;
5. 维修资金主管部门认为按照规定应该提交的其他材料。

第十八条 相关业主在公示中提出异议的，由异议人与组织维修单位协商解决。协商不成的，异议人可依法向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第十九条 因维修、更新、改造工程产生的鉴定和造价咨询等费用应当计入维修、更新、改造成本。

组织维修单位可根据合同，在维修、更新、改造工程保修期内留存质量保证金。

第二十条 下列费用不得从维修资金中列支：

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、共用设施设备维修和更新、改造费用；
2. 依法应当由相关专业经营单位承担的供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用；
3. 因人为损坏及其他原因应当由当事人承担的鉴定、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维修和养护费用。

第二十一条 本办法由金乡县房产管理局负责解释。

第二十二条 本办法自 2018 年 7 月 16 日起施行，有效期至 2023 年 7 月 15 日。

附件： 1. 金乡县住宅专项维修资金使用工作流程
2. 住宅专项维修资金使用申请流程图

金乡县住宅专项维修资金使用工作流程

住宅专项维修资金专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后自然损坏、不可抗拒因素损毁而实施的维修、更新和改造，不涉及房屋的其他维修、更新和改造项目。根据《住宅专项维修资金管理办法》《山东省住宅专项维修资金管理办法》等有关文件规定并结合我县实际情况，住宅专项维修资金使用按以下工作流程办理：

一、申请报修

申请单位向维修资金管理部门提出维修、更新或改造项目资金使用申请，填写《住宅专项维修资金使用申请审批单》。

第一步 核实申请项目是否已过保修期。如未过保修期告知申请单位不得使用维修资金。

第二步 核实申请部位是否符合公用部位、共用设施设备范围，如不符合公用部位、共用设施设备范围，告知申请单位不得使用维修资金。

第三步 核实受益范围内业主维修资金交存情况。

初次申请报修需提供资料：物业服务企业营业执照复印件、物业服务合同复印件、物业服务企业授权委托书、物业服务企业法人及经办人身份证复印件、小区综合验收或单体工程验收

备案合格证明复印件（以上复印件均由物业服务企业盖章）。

二、勘验审价

维修资金管理部门对申请资料进行审核后到申请现场进行实地勘验，对维修和更新、改造项目的必要性和工程量进行鉴定审核，留影像资料，填写《住宅专项维修资金现场勘查意见表》并签字盖章。

（一）现场勘查要求：现场勘查应做到程序合理，方法得当；现场勘查应认真获得第一手材料并认真整理、保存现场影像，做到有据可查、证明有力；现场勘查结论应做到定性与定量相结合，填写结论要做到意见明确、数据科学。

（二）现场勘验需业主委员会或相关业主代表、物业服务企业、社区居民委员会、维修资金使用管理部门等相关单位实地勘验。每个相关单位应有不少于 2 人进行实地勘查。

（三）电梯、消防等特种设备、设备因专业性强无法辨别时，需特种设备检测部门出具的特种设备检验意见书的，依据特种设备检验意见书出具现场勘查意见。

（四）申报价格预审：对需要进行审价的维修和更新、改造项目预算应当进行价格预审，维修和更新、改造项目工程较大或涉及金额较大的，应当委托专业审价机构对维修和更新、改造项目预算进行价格预审。

三、分摊

申请单位根据初步审核后的价格进行维修和更新、改造费

用分摊，形成《维修改造方案业主分摊结果明细表》。住宅专项维修资金的分摊，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则（一般情况下按业主各自拥有房屋主房建筑面积分摊，当按面积分摊难度较大、涉及户数较多等特殊情况下经相关业主同意也可按户分摊）。

维修资金使用分摊原则：

（一）物业管理区域内共用部位、共用设施设备维修的，由全体业主按照各自拥有房屋主房建筑面积的比例共同承担。

（二）整幢住宅、非住宅共用部位、共用设施设备维修的，由该幢业主按照拥有房屋主房建筑面积的比例共同承担。

（三）每个单元共用部位、共用设施设备维修的，由该单元的业主按照拥有房屋主房建筑面积的比例共同承担。

四、公示

申请单位将维修和更新、改造设计方案、施工方案、审核后的工程预算、分摊费用明细表，在工程涉及业主的公共活动区域予以公示 7 天，公示期间受委托单位应留存公示影像（录像、图片），影像应清晰。公示期间申请单位负责向相关业主解答维修和更新改造设计方案、施工方案、审核后的工程预算、分摊费用等问题，认真采纳业主提出的各种合理化的建议。

五、业主表决及签字确认

申请单位将维修和更新、改造设计方案、施工方案、工程预算、分摊费用明细表等向相关业主征求表决意见，收集表决

及签字确认影像资料。经有利害关系的专有部分占建筑物总面积三分之二以上，且占总人数三分之二以上的业主同意，视为表决通过。对于涉及到大多数业主的维修项目也可以采用异议表决，即根据业主共同管理规约的约定，持不同意意见的业主专有部分占建筑物总面积三分之一以下且占总人数三分之一以下的，视为表决通过。申请单位要对业主签字的真实性做出书面承诺。维修资金管理部门按 10%-30%的比例电话抽查业主签字的真实性。

六、第二次公示

维修资金管理部门在审核所需资料后，出具《住宅专项维修资金使用公示》，申请单位在维修和更新、改造项目涉及业主的公共活动区域予以公示 3 天。如对公示内容有异议的，在公示期内向维修资金管理部门反映；如无异议，公示期满后维修资金管理部门将按照程序办理维修资金的相关手续。

公示内容：《维修改造方案业主会签结果》《住宅专项维修资金使用公示》《维修改造方案业主分摊结果明细表》。

七、组织实施

经第二次公示后符合维修条件的，申请单位根据维修工程规模、性质按照规定通过以下方式选聘具有相应能力的施工单位。不得选聘无工商注册、无专业资质的施工单位参与维修和更新、改造规模较大、维修技术难度较高的维修和更新、改造项目。

（一）维修和更新、改造规模、费用较小的项目，可由物业服务公司、业主委员会或相关业主代表采取直接委托的方式选择专业施工队伍。

（二）维修和更新、改造规模、费用较大的项目，需由业主委员会或相关业主代表、物业服务企业、社区居民委员会、维修资金管理部门等相关单位采取邀请招标或公开招标的方式选择专业施工企业。

（三）对于特种设施、设备维修的需有资质的专业单位维修。

选聘好施工企业并签订施工合同后，由申请单位向维修资金管理部门报送相关材料：项目设计方案、施工方案、工程预算、中标通知书、施工合同、施工企业营业执照、资质证书副本和项目联系人身份证复印件等资料。

申请单位在工程施工期间应组织业主委员会、业主代表、物业服务企业、社区居民委员会、维修资金管理部门对工程质量、进度等进行监督。对于涉及资金较大的维修和更新、改造项目应委托监理单位、审计机构进行监理和审计，监理和审计费用计入工程成本。

八、验收与审计

维修和更新、改造项目竣工后，由指定的审计部门对该维修和更新、改造项目的工程量进行审计，以审计部门出具的审计报告作为最终拨付的决算金额。业主委员会、业主代表、物

业服务企业、社区居民委员会、维修资金管理部门、监理单位、施工单位一同对维修和更新、改造项目进行验收，并签署《维修和更新、改造工程验收报告》，不合格的责令限期整改。对于特种设施、设备或验收技术性较高、验收难度较大的维修和更新、改造项目，应由相应资质的专业机构验收并出具验收合格证明。

九、拨付

申请单位将有关资料报维修资金管理部门，经审核合格后拨付维修和更新、改造费用。

需提供的资料：住宅专项维修资金使用申请表、工程合同书、工程决算单、工程维修发票原件、工程验收合格证明、分摊费用明细表、公示的影像资料。

会同以上材料和维修资金管理部门出具维修资金结算报告到县财政局备案。

十、记账归档

维修资金拨付完毕后，维修资金管理部门进行记账归档手续。

附件 2

住宅专项维修资金申请使用流程图



抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委
办公室，县人武部，县法院，县检察院。

金乡县人民政府办公室

2018 年 7 月 16 日印发
