

# 泗阳县人民政府文件

泗政规发〔2022〕5号

## 县人民政府 关于印发泗阳县住宅专项维修资金使用 管理办法的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，各园区（场）管委会，县各委办局，县各直属单位：

《泗阳县住宅专项维修资金使用管理办法》已经县政府十八届九次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 泗阳县住宅专项维修资金使用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强住宅专项维修资金管理，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备的及时维修和正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《江苏省物业管理条例》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》《宿迁市市区房屋专项维修资金使用管理办法》（宿政办发〔2014〕177号）等相关法律、法规及规章的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本县行政区域内按照有关规定统一、足额归集并存入我县住宅专项维修资金专户的资金使用、管理和监督，适用本办法。

**第三条** 本办法所称住宅专项维修资金（以下简称“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，不得挪作他用。

业主应当增强房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护责任意识。物业服务企业应当按照物业服务合同约定，承担房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护管理和定期检测工作。

**第四条** 本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢房屋内业主共有的部位，一般包括：房屋

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。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由房屋业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、楼梯及扶手、天线、公共照明、消防设施、安防设施、防雷设施、未移交的二次供水设施、绿地、道路、路灯、雨污管网、沟渠、池、井、非经营性车场车库、对讲门铃、共用落水管、单元门、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

#### **第五条 各职能部门的工作职责**

（一）县住建局负责维修资金首期归集、使用管理、资金拨付审核等工作；接受物业主管部门、乡镇（街道）、业主委员会、居民委员会、相对权利人等对维修资金余额情况的查询；参与维修工程的质量监督、业务指导工作。

（二）县财政局负责提供维修资金专用收据，指导检查维修资金使用管理工作；负责维修资金保值增值和使用拨付工作；负责择优选择维修资金专用账户银行工作。

（三）县审计局应当依法对住宅专项维修资金管理和使用进行审计监督。

（四）县城管局负责维修事项的审核、预算控制、资金使用审核，参与工程招投标、施工和验收，建立维修资金使用台账，掌握全县物业小区整体状况，制订年度维修计划。

（五）县资规局负责核验产权人已足额交存的维修资金专用

收据。

（六）各乡镇（街道）负责监督指导辖区内申报主体申请使用维修资金，组织维修资金申报项目现场认定，参与工程招投标、施工和验收工作；负责维修资金申报主体督促施工单位在保修期内履行保修义务；负责维修资金的续交补交工作。

（七）其他相关部门：县市场监管局、县公安局、县消防救援大队、县住建局、县供电公司等部门，应对相关专业设施保修期满后的维修和更新改造工程进行专业认定和施工方案审核，参与现场踏勘，监督指导施工过程，出具专项验收报告等。

**第六条** 维修资金的使用，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。

**第七条** 维修资金管理部门应当建立住宅专项维修资金公开查询制度，接受业主对其分户账中住宅专项维修资金缴存、使用、增值和结余情况的查询。物业主管部门应当建立住宅专项维修资金使用公示制度，每年年初，对上一年度维修资金使用情况进行公示，公示内容包括维修项目、决算金额和相关业主分户账中扣除金额等。

**第八条** 凡未交存维修资金的，业主应当按照住宅预售时维修资金交存标准及时补交。

业主分户账面维修资金余额不足首期交存额的 30%时，应当及时续交，维修资金管理部门应及时将相关信息通告物业主管部门、乡镇（街道）。

为确保维修资金补交和续交到位，属地乡镇（街道）负责指导、协助、监督维修资金补交和续交工作；县不动产登记机构在房屋产权人申请房屋转移登记时，负责核验已足额交存的维修资金专用收据。

**第九条** 住宅共用部位、共用设施设备保修期限自楼栋取得竣工验收备案证明之日起计算。

## 第二章 一般使用程序

**第十条** 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）在保修期内的房屋共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用；

（二）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

（三）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施设备的维修、养护费用；

（四）应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（五）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维保和养护费用；

（六）所修小区、楼幢单元未交纳维修资金的；

（七）法律法规规定的其他情形。

**第十一条** 维修资金使用申报主体（以下简称“申请人”）按

下列原则确定：

（一）成立业主委员会的，由业主委员会作为维修资金使用申报主体；

（二）未成立业主委员会，成立物业管理委员会的，由物业管理委员会作为维修资金使用申报主体；

（三）未成立业主委员会和物业管理委员会的，由相关业主（人数较多时，相关业主可为不少于5人的业主代表）会同物业项目所在地居（村）民委员会共同作为维修资金使用申报主体。

**第十二条** 一般情形的维修，申报使用维修资金按照以下程序办理：

（一）申请、初审。申请人向属地乡镇（街道）提出申请，由乡镇（街道）统一受理，指导申请人填写相关材料；乡镇（街道）收到申请后，应于5个工作日内牵头召集物业主管部门、维修资金管理部门进行现场勘察、初审和签署意见。

（二）制定方案、资金查询。申请人应依据业主和具有资质的工程造价机构的意见以及踏勘结果，提出维修计划建议，制定《维修和更新、改造方案》，出具工程维修预算报告，向维修资金管理部门申请查询维修资金账户分户余额；符合申请额度的，维修资金管理部门出具预分摊表。

（三）业主确认、受理。《维修和更新、改造方案》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，在小区明显位置进行公示不少于 15 日。

维修资金管理部门在受理维修资金使用申请时，应对申请材料（申请人需提供申请表、维修更新和改造方案、施工图或方案、现场勘察记录、业主书面确认证明材料、现场公示照片、预算报告等）进行审查，要件齐全并符合使用条件的，在接到申请后 5 个工作日内作出批准决定。

（四）项目招标。经维修资金管理部门批准后，申请人按规定通过公开招标形式，确定施工和监理单位，物业主管部门全程监督。

申请人须于招标后 7 日内将招标结果报送县物业主管部门和维修资金管理部门备案（需提供招标公告、公示材料、中标通知书、施工合同、工程质量安全监督小组名单等）。

（五）施工监督。申请人、物业主管部门、属地乡镇（街道）、居民委员会共同对维修施工过程进行监督，确保工程质量，共同在《维修和更新、改造工程验收报告》中签署工程监督情况及质量评定意见。

施工单位在施工前须将其施工材料报送有资质的质量检测机构检测，取得施工材料送检报告；单项工程更新、改造费用在 20 万元以上的，建设单位需聘请监理单位对施工过程进行全程质量安全监督。

（六）竣工验收、工程决算。工程竣工后，申请人应当在属

地乡镇（街道）监督指导下组织物业主管部门、居民委员会及相关专业部门共同对工程进行验收，并签署意见。

受委托的工程造价机构，对验收合格的维修项目费用进行审核、决算，出具工程造价决算报告。

维修工程决算费用总额超过预算价 1.5 万元（含 1.5 万）的，则必须重新申报及经相关业主再签字确认。

申请人应当按照决算结果填写《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》，并进行公示不少于 7 日。

（七）工程款支付。维修工程竣工验收合格后，申请人向维修资金管理部门办理维修资金付款手续，提交相关材料，包括付款申请表、工程质量检测报告、施工材料合格证明及送检报告、工程竣工验收报告、付款委托书、付款公示、审计决算报告及发票、维修资金分摊表和分摊公示材料等；后续按支付节点付款时，均由申请人提供付款申请。

（八）资料归档。维修资金管理部门将分户账户资金核减后，应对维修资金相关申报、审批等材料进行整理、归档、保管，接受财政、审计及相关部门的监督检查。

### 第三章 紧急使用程序

**第十三条** 发生下列危及房屋安全和人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修和更新、改造的，由申请人提出申请，属地乡镇（街道）牵头组织相关人员现场勘察认定，及时维修：



- (一) 屋面防水损坏造成渗漏的;
- (二) 电梯故障危及人身安全的;
- (三) 公共护(围)栏破损严重,危及人身安全的;
- (四) 楼体单侧外立面有脱落危险的;
- (五) 专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人生、财产安全的;
- (六) 危及房屋安全的其他情形。

**第十四条** 发生上述紧急情况,由相关行业主管部门或委托机构出具书面意见(书面意见需明确危及房屋、人身安全或影响业主正常生活),按紧急程序组织维修。

**第十五条** 发生紧急情况,按照以下程序办理:

(一) 书面申请、现场踏勘。发生紧急情况时,申请人应在5日内向属地乡镇(街道)书面申请,属地乡镇(街道)接到书面申请后,应第一时间组织物业主管部门、维修资金管理部门、行业主管部门及相关单位至现场踏勘,认定确属紧急情况的,启动紧急程序,由申请人制定《维修和更新、改造方案》。

(二) 紧急施工。维修资金管理部门应按照共用部位、共用设施设备维修和更新、改造项目的要求,公开选定一批具有相应资质、有固定办公场所的施工预决算、房屋鉴定、设施设备检测评估、招标、监理、审计以及房屋修缮、建筑防水等专业队伍备选目录,向社会公开联系方式,供维修选用。备选目录按年度定期公布,对备选单位进行动态考核,建立准入和退出机制。

维修和更新、改造项目预算费用在 50 万元（含）以上的，应采取公开招投标方式确定维修施工单位；预算费用低于 50 万元的，可通过摇号的方式在备选目录中选定维修施工单位和相应中介机构进行紧急维修。

施工监督、竣工验收和工程决算按照本办法第十二条有关规定执行。

应急单项维修费用在 5000 元以上的，应当委托有资质的工程造价机构进行工程决算并向业主公示；应急单项维修费用不足 5000 元的，可以经利害关系业主、维修资金使用申报主体和物业主管部门同意，委托维修资金管理部门采取审核结算并公示。应急维修费用审核结算当事人合同另有约定的，从其约定。

（三）工程款支付。工程竣工验收合格后，申请人向维修资金管理部门办理住宅专项维修资金付款手续，提交相关材料，包括付款申请表、工程竣工验收报告、付款委托书、付款公示、工程造价预算书、施工材料合格证明及送检报告、审计决算报告及发票、维修资金分摊表和分摊公示材料、维修（更新）和改造方案、施工方案、摇号（招标）公告、公示材料、中标通知书、施工合同、工程质量监督小组名单、行业主管部门或委托机构出具书面意见、工程质量检测报告等。后续按支付节点付款时，均由申请人提供付款申请。

（四）资料归档。维修资金管理部门将分户账户资金核减后，应对维修资金相关申报、审批等材料进行整理、归档、保管，接

受财政、审计及相关部门监督检查。

#### 第四章 资金管理

**第十六条** 只有部分业主交存维修资金的住宅小区，经交存业主同意，可在交存业主的维修资金中列支维修费用，分摊方式由业主协商确定，须经业主签字认可。

**第十七条** 维修资金管理部门应根据维修项目类型，确定资金拨付方式及比例。

**第十八条** 维修资金使用从维修涉及范围内共有或者共用关系的业主交存的分户账中按照建筑面积分摊列支。其中涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支；建设单位未售出的空置房屋或产权在建设单位名下的房屋，由建设单位按空置房屋或所在名下房屋的建筑面积支付分摊的维修费用。

物业管理区域特定地下空间取得专有车位、摊位、库位发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主的房屋分户账中分摊列支。

**第十九条** 维修资金自存入银行专户之日起计息，按照银行活期利率结息转入业主分户账。

业主委员会可以向维修资金管理部门提出申请，将物业管理区域内的维修资金按不低于业主交存维修资金 80% 的款项转存为超过一年以上的定期存款。申请维修资金转存时，应当提交维修资金存定申请表和交存清册确认单。维修资金管理部门应当自

收到申请之日起5个工作日内完成维修资金转存手续。

住宅专项维修资金转存期限内，业主委员会需要动用转存资金的，应当向维修资金管理部门办理解除存定手续。业主委员会无法正常运作的，由相关业主申请，经乡镇（街道）确认后，向维修资金管理部门办理解除存定手续。

禁止利用维修资金买卖股票、从事国债回购、委托理财业务、质押、抵押等担保行为。

**第二十条** 物业主管部门应当督促物业服务企业建立共用部位、共用设施设备的日常检查、专项检查 and 定期申报、设施检测、维修养护制度。应当根据每季度共用部位、共用设施设备检查结果，及时编制维修、更新改造计划和维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出申请与建议，并根据业主大会的决定，集中组织维修或者更新改造，在雨季和冬季前及时修复存在问题。

**第二十一条** 因维修和更新、改造工程需要造成业主自用部位装修损坏的，应当修复或者给予合理补偿，费用计入维修和更新、改造成本。

**第二十二条** 住宅灭失的，应当按照《住宅专项维修资金管理办法》相关规定返还维修资金。

**第二十三条** 提供虚假材料骗取、套取维修资金的，对其个人或者单位按照有关规定依法查处，将个人和单位失信信息纳入诚信档案。

**第二十四条** 建设单位未按规定交存首期住宅专项维修资金的，不得将房屋交付购买人。擅自交付的，由县住建局责令限期改正；逾期不改正的按相关规定予以处罚。

## 第五章 附 则

**第二十五条** 非住宅物业的维修资金使用管理，参照本办法相关规定执行。

**第二十六条** 本办法自 2022 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 30 日。

- 附件：
1. 泗阳县住宅专项维修资金使用申请表
  2. 维修和更新、改造方案公示证明
  3. 维修和更新、改造方案
  4. 业主委员会（或相关业主）书面确认证明
  5. 泗阳县住宅专项维修资金付款审批表
  6. 维修和更新、改造方案工程决算费用分摊清册公示资料

附件 1

## 泗阳县住宅专项维修资金使用申请表

一般维修

紧急维修

物业名称及座落			
维修资金使用申报 主体名称			
维修资金使用申报 主体联系人		联系电话	
		联系电话	
申 请 事 项 及 额 度	1. 本次维修资金使用所涉及的楼幢号:		
	2. 维修资金用途 (请选择):		
	<input type="checkbox"/> 电梯的维修、更新 <input type="checkbox"/> 屋顶补漏、楼顶更新 <input type="checkbox"/> 墙面修补 <input type="checkbox"/> 监控设施的改造维修 <input type="checkbox"/> 大门、大堂的改造 <input type="checkbox"/> 管道改造 <input type="checkbox"/> 其它项目_____。		
	3. 物业结构类型_____; 物业竣工后至今已 使用年限_____年; 上述申请事项保修期限为_____年, 现已过保修 期限; 本次申请使用金额_____元(¥: _____元)		
维 修 资 金 申 报 主 体 意 见	<div style="text-align: right; margin-top: 100px;">             维修资金申报主体 (签章):               _____              年    月    日           </div>		

现场 勘察 部门 意见	<p>乡镇人民政府（街道办事处）现场勘察意见:</p>   <p>经办人: _____ 负责人: _____ (签章)</p> <p>年 月 日</p>
	<p>县物业主管部门现场勘察意见:</p>   <p>经办人: _____ 负责人: _____ (签章)</p> <p>年 月 日</p>
维修 资金 管理 部门 审批 意见	<p>审批意见:</p>   <p>经办人: _____ 负责人: _____ (签章)</p> <p>年 月 日</p>

备注：维修资金使用申报主体需提供以下材料：

- 1.维修和更新、改造方案；
- 2.维修和更新、改造方案公示证明；
- 3.相关业主书面确认证明；
- 4.维修和更新、改造方案书面确认明细表。

## 附件2

### 维修和更新、改造方案公示证明

坐落于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目，对已超过保修期的\_\_\_\_\_（共用部位、共用设施设备）实施维修和更新、改造，其《维修和更新、改造方案》、《业主大会或者相关业主书面确认证明》已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，采取\_\_\_\_\_方式进行公示，公示期\_\_\_\_\_天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应法律责任。

特此证明

申报主体负责人（签章）

社区居民委员会（签章）

年 月 日

年 月 日



## 附件3

# 维修和更新、改造方案

### 一、项目概况

\_\_\_\_\_项目由\_\_\_\_\_开发建设，坐落于\_\_\_\_\_，结构为\_\_\_\_\_，共有\_\_\_\_\_幢，\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_平方米，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月竣工，已超过房屋保修期。

### 二、申请使用专项维修资金的原因

据业主反映和现场查勘，项目\_\_\_\_\_（楼栋号）存在\_\_\_\_\_的情况，严重影响业主正常生活，需要申请使用专项维修资金进行修缮。

### 三、维修和更新、改造内容

\_\_\_\_\_。

### 四、维修和更新、改造费用

经查询，本次申请使用专项维修资金的\_\_\_\_\_（楼栋号）共有专项维修资金余额\_\_\_\_\_元。

工程预算费用为\_\_\_\_\_元，涉及\_\_\_\_\_户、\_\_\_\_\_平方米，每平方米分摊费用为\_\_\_\_\_元/平方米，按照受益业主所拥

有的商品住宅建筑面积的比例分摊到户。该方案经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书面同意后，维修和更新、改造工程费用从相关业主个人账户中核减。

### 五、维修和更新、改造组织方式

本次维修和更新、改造工程以\_\_\_\_\_招标方式确定施工企业，委托具有资质的专业工程造价机构参与工程的预、决算。

工程竣工后，由申报主体组织属地乡镇（街道）、居委会、物业主管部门和相关专业部门共同对工程进行验收，并共同签署《维修和更新、改造工程验收报告》。

拟于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，以\_\_\_\_\_方式对维修和更新、改造方案进行业主书面确认。

申报主体负责人（签章）

年 月 日

## 附件4

# 业主委员会（或相关业主）书面确认证明

为了保障住宅的正常使用和共用设施设备的安全运转，根据实际情况，\_\_\_\_\_项目拟于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月对已超过保修期的\_\_\_\_\_（共用部位、共用设施设备）进行维修和更新、改造，涉及\_\_\_\_\_户业主，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，工程预算\_\_\_\_\_元。

维修和更新、改造方案已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，经业主书面确认，\_\_\_\_\_户业主同意使用专项维修资金，占应确认业主户数的\_\_\_\_%，其拥有房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，占应确认建筑面积的\_\_\_\_%。根据《民法典》和《物业管理条例》规定，已经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使用专项维修资金。

《维修和更新、改造方案书面确认明细表》等申请资料真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明

附：维修和更新、改造方案书面确认明细表原件

申报主体负责人（签章）

年 月 日

附件5

## 泗阳县住宅专项维修资金付款审批表

一般维修

紧急维修

物业名称及座落			
维修资金使用申报 主体名称			
施工单位名称			
施工单位联系人		联系电话	
维修资金使用申报 主体联系人		联系电话	
施工单位开户行帐号			
工程款金额	大写: _____ 元,小写¥: _____。		
维修资金 申报主体 付款意见	维修资金申报主体（签章）：  年    月    日		



附件6

## 维修和更新、改造方案工程决算费用 分摊清册公示资料

坐落于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目《维修和更新、改造工程决算费用分摊清册》已于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，采取\_\_\_\_\_方式进行公示，公示期\_\_\_\_天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此证明。

申报主体负责人（签字）

年 月 日



