

岳阳市物业专项维修资金使用实施细则

(讨论稿)

第一章 总 则

第一条 【制定依据】为提高物业专项维修资金（以下简称维修资金）使用效率、优化维修资金使用流程、健全维修资金管理制度，根据《中华人民共和国民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《湖南省物业管理条例》《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于加强物业专项维修资金管理的通知》等相关政策法规，制定本实施细则。

第二条 【使用原则】维修资金使用，应当遵循所有权人决策、政府监督、公开透明、方便快捷、受益人与负担人相一致的原则。

第三条 【使用类别】维修资金使用，分为一般使用和应急使用。

第四条 【使用范围】维修资金应当专项用于物业共有部分保修期满后的维修、更新和改造（以下简称物业维修工程），不得挪作他用。

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。

第五条 【使用限制】下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的物业共有部分维修、更新和改造费用；

（二）依照规定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；

（三）应当由当事人承担的因人为损坏物业共有部分所需的修复费用；

（四）根据国家有关规定或者物业服务合同约定，应当由物业服务人承担的物业共有部分的维修、养护费用。

第六条 【费用分摊】 物业维修工程费用分摊有约定的，从其约定；没有约定或约定不明确的，按照下列原则分摊：

（一）属于物业管理区域内全体业主共有部分维修的，由全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（二）属于单幢物业业主共有部分维修的，由该幢房屋的全体业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（三）属于一个单元内业主共有部分维修的，由单元内业主按照各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（四）分期开发建设属同一物业管理区域，需分期进行维修的，由该期相关业主按各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

（五）专属于地下车库的维修、更新和改造，由地下车库业主按各自拥有物业建筑面积的比例共同分摊；

已交存维修资金的，分摊费用从业主分户账中列支。业主分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。未

交存维修资金的，分摊费用由该业主直接支付。

第七条 【资金划转方式】 物业维修工程竣工验收结算后依申请一次性拨付，包括一般使用和应急使用。

第八条 【组织实施主体】 已成立业主委员会（物业管理委员会）的，由其组织实施；没有业主委员会但有物业服务人的，可由相关业主委托物业服务人组织实施；没有业主委员会（物业管理委员会）和物业服务人的，或者有但不履责的，由相关业主代表或街道社区组织实施（以下统称申请人）。

第二章 一般使用

第九条 【一般使用程序】 一般使用按照下列程序使用维修资金：

（一）制定方案。 申请人根据共有部分损坏情况，制定维修资金使用方案（以下简称使用方案）。使用方案应当包括物业维修工程的具体范围和内容、预算费用、列支范围、施工单位选定方式、工程竣工验收等内容（见示范文本）。

（二）申请报备。 申请人向管理机构申请使用报备（示范文本）。

（三）查验确认。 申请使用报备要件齐全的，管理机构在 2 个工作日内进行现场查勘，明确维修资金列支范围，现场查勘人员不少于 2 人，符合使用范围的出具外勘意见并从维修资金管理系统打印受益范围业主含预分摊费用等内容的签名表。

（四）业主确认。申请人在物业管理区域和维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）公示使用方案征求业主意见，使用方案由列支范围内专有部分面积占比三分之二以上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和参与表决人数双过半的业主确认同意。

（五）组织施工。业主表决通过后公示期满无异议或者异议不成立的，申请人签订合同，组织施工单位进场施工，并监督施工质量安全。

（六）验收结算。工程竣工后，申请人应当组织业主代表、业主委员会（已成立的需参与）、物业服务人、施工单位、监理单位（已聘请的需参与）、工程造价咨询机构（已聘请的需参与）和街道社区对物业维修工程进行验收，共同签署验收意见。

结算费用不得超过物业维修工程预算金额。物业维修工程验收合格后，申请人在物业管理区域和维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）公示物业维修工程验收报告、维修资金业主结算分摊表等事项，并公示7日。

（关于公示主体，现实中因为申请人公示不到位而产生质疑，需督促公示到位）

（七）资金拨付。公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持拨付申请表及相关资料向管理机构申请资金拨付。

管理机构审核通过后 7 个工作日内将维修费用划转至相关单位。

第十条 【业主表决方式】 维修资金使用表决可采用业主公共事务表决平台实施表决。（建设中，暂删还是作强制性规定）

第三章 应急使用

第十一条 【应急使用方式】 应急使用适用于危及人身安全、房屋使用安全和公共安全，需要立即进行物业共有部分维修的紧急情况，采用事前公告不表决、事中进行公告、事后再行公示的方式使用维修资金。（加事中公告环节，强化业主监督）

第十二条 【应急使用情形】 应急使用维修资金的情形具体包括：

（一）可直观认定的电梯钢丝绳出现断裂、断股的，限速器钢丝绳断股的；不能直观认定的经具备相应资质的特种设备检测检验机构出具电梯应急维修现场勘测意见的；

（二）消防系统出现可直观认定的水泵锈坏、管道破损严重，存在重大安全隐患的；经消防救援机构确定构成重大火灾隐患出具应急整改意见的；（因维修费用相对较高需关注）

（三）电力系统出现可直观认定的供电主线路破损、烧坏，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的，但依法或者依合同约定应当由供电部门承担的除

外；

（四）供水系统出现可直观认定的供水主管道爆裂、生活水泵锈坏造成供水中断或漏水，但依法或者依合同约定应当由供水部门承担的除外；

（五）排水系统或者设施出现塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

（六）可直观认定的屋面、外墙防水局部损坏、渗漏严重的（严重情形是指：①外墙开裂导致雨水渗漏至室内的；②屋顶防水开裂导致渗漏面积较大的）；

（七）可直观认定的楼体外墙饰面和公共构件脱落，玻璃幕墙炸裂等危及人身财产安全的；或经具备相应资质的房屋安全鉴定机构检测鉴定后判定存在安全隐患的；

（八）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，可直观认定的，由管理机构、街道社区、物业服务人、业主委员会及受益业主代表共同确认；不能直观认定的经具备相应资质单位出具书面检测报告、鉴定意见。

第十三条 【应急使用程序】 应急使用应根据维修事项紧急情况，确保公众生命财产安全的前提下，按照下列程序使用：

（一）**制定方案。** 申请人根据共有部分损坏情况，制定使用方案。使用方案应当包括物业维修工程的具体范围和内
容（以排危除险为原则）、预算费用、列支范围、施工单位选定方式、工程竣工验收及检测鉴定意见等内容。

（二）申请报备。 申请人持相关资料向管理机构申请使用报备。

（三）查验确认。 申请使用报备要件齐全的，管理机构在 2 个工作日内进行现场勘察，明确物业维修资金列支范围。现场查勘人员不少于 2 人。

（四）公告业主。 经查勘需要维修的，申请人在物业管理区域和拟维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）将紧急维修情形说明、使用方案、相关部门鉴定意见等资料公告 7 日。

（五）组织施工。 公告业主的同时，申请人立即组织施工单位进场施工，并监督施工质量安全。

（六）验收结算。 工程竣工后，申请人应当组织业主代表、业主委员会（已成立的需参与）、施工单位、监理单位（已聘请的需参与）、工程造价咨询机构和街道社区对物业维修工程进行验收，并共同签署验收意见。

结算费用不得超过物业维修工程预算金额。物业维修工程验收合格后，申请人在物业管理区域和维修项目的显著位置（如电梯厅、主要出入口、业主微信群等）公示物业维修工程验收报告、结算审价报告、业主结算分摊表等事项，并公示 7 日。

（七）资金拨付。 公示期满无异议或者异议不成立的，申请人持拨付申请表及相关资料向管理机构申请资金拨付，审核通过的，7 个工作日内将维修费用划转至相关单位。

（将使用维修资金分为申请报备和申请划拨两个阶段，报备是指管理部门认可申请事项符合使用条件，申请人可组织维修了；申请划拨是指维修事项按合同约定完成并已通过验收，申请结算付款。）

第十四条 【紧急情形代修】出现危及人身安全、房屋使用安全和公共安全的紧急情况，需要立即进行维修的，业主委员会或者相关业主、物业服务人未及时启动维修资金实施安全隐患整改的，物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）可以组织代修并按照应急使用维修资金程序办理。

第四章 职责分工

第十五条 【管理部门职责分工】市物业和维修资金管理所负责全市维修资金使用管理指导、考核工作；具体负责中心城区维修资金使用拨付情况年度公示，维修资金增值收益购买电梯维修保险等相关业务工作。

县市、区维修资金管理机构应按季度在官方网站上公示辖区内维修资金使用拨付等情况；具体负责辖区内维修资金使用备案、审核、拨付及维修资金政策宣传、纠纷调处等相关工作。

第十六条 【街道办事处（乡镇人民政府）】街道办事处（乡镇人民政府）负责对本辖区维修资金使用承担以下职责：

（一）指导和监督辖区内物业维修工程项目申报、表决和公示等事项；

（二）参与辖区内应急物业维修工程现场联合勘察；

- (三) 指导和监督辖区内物业维修工程竣工验收;
- (四) 紧急情况下可组织物业维修工程代修;
- (五) 组织辖区使用维修资金的矛盾纠纷和信访调解工作。

第十七条 【业主委员会】 业主委员会在维修资金使用中承担以下责任:

(一) 组织维修资金使用, 办理维修资金使用备案及划拨申请手续;

(二) 按照表决通过的使用方案签订施工合同、组织实施维修工程、监督工程施工质量安全、组织工程竣工验收;

(三) 协调物业维修工程的工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等主体, 并对相关主体履约情况进行监督;

(四) 按规定对维修事项和资金使用予以确认;

(五) 按规定对物业维修工程施工进行监督、参与竣工验收;

(六) 指导物业服务人对物业维修工程的工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等相关主体履约情况进行监督;

(七) 相关法律法规及业主大会授权业主委员会承担的其他事项。

上述(一)至(三)项是业主委员会作为申请人承担的职责,(四)至(六)项是业主委员会作为监督主体承担的

职责。

第十八条 【物业服务人】物业服务人在维修资金使用中承担以下责任：

（一）组织维修资金使用，办理维修资金使用备案及划拨申请手续；

（二）按照表决通过的使用方案签订施工合同、组织实施维修工程、监督工程施工质量安全、组织工程竣工验收；

（三）协调物业维修工程的工程造价咨询机构、施工单位、招标代理机构、监理单位等主体，并对相关履约情况进行监督；

（四）及时向业主委员会、代履行业主委员会职责的物业管理委员会或社区居民委员会、乡镇人民政府、街道办事处和属地管理部门报告相关紧急情况；

（五）退出物业管理区域时，按照交接协议的相关约定，移交维修资金使用相关资料；

（六）根据法律法规、业主大会授权或物业服务合同约定，物业服务企业应当承担的其他事项。

第十九条 【业主】业主对维修资金使用承担以下责任：

（一）合理使用、维护物业共有部分；

（二）发现物业共有部分存在安全隐患的，及时反馈业主委员会、物业服务人或相关方；

（三）依法行使知情权、监督权，依规参与维修资金使用表决，并对维修过程和质量进行监督；

（四）对紧急情形积极配合业主委员会、物业服务人或社区等相关部门进行确认；

（五）应邀或主动参与物业维修工程竣工验收。

另：是否需要明确对维修单位、工程预结算审核等第三方机构诚信依约依规履责进行联合惩戒的约束，如明确市县需建库，供申请人自主选择 and 评价。

第五章 其他规定

第二十条 【施工单位选取】 物业维修工程预算金额 5 万元以上不满 20 万元的，申请人可以协商确定或采取招标方式选择具有相应资质的施工单位。申请人采取协商确定方式的应组织业主代表、业主委员会（已成立的需参与）和街道社区通过联席会议，在三家及以上的施工单位中择优选取一家具备相应资质的施工单位，并形成参与各方共同签署意见的会议纪要作为申请维修资金使用的要件。

物业维修工程预算金额在 20 万元（含）以上的，建议申请人采取邀请招标或公开招标方式选择具有相应资质的施工单位。

物业维修工程预算金额在 50 万元（含）以上的，申请人应采取公开招标方式选择具有相应资质的施工单位。

第二十一条 【工程监理】 物业维修工程预算金额 50 万元（含）以上的，鼓励申请人选聘具有相应资质的工程监理单位对物业维修工程质量实施监理，相关费用计入物业维修工程成本。

第二十二条 【工程审价】 物业维修工程预算金额 5 万元（含）以上的，申请人应当委托具有相应资质的工程造价咨询机构对物业维修工程进行结算审价，审价费用计入物业维修工程成本。物业维修工程预算金额 20 万元（含）以上的，申请人可委托具有相应资质的工程造价咨询机构对物业维修工程进行预算审价。小区管理规约另有约定的从其约定，或者经法律规定比例业主同意不审价的除外。

第二十三条 【现场签证】 物业维修工程实行现场签证制度，申请人应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对物业维修工程实施部位、实施内容、主要材料的品牌型号数量等进行现场核实，并对工程量清单签章确认。（制约虚增谎报工程量、以次充好等现象，维护业主权益）

聘请监理的物业维修工程，监理单位应当参加现场签证。

工程结算审价时申请人需提供现场签证单。（避审价走过场）

第二十四条 【业主监督】 物业维修工程实施过程中，申请人应当组织业主代表参加物业维修工程建设监管。业主代表在维修资金列支范围内的受益业主中产生。

第二十五条 【业主异议处理】 使用方案表决通过后，公示期内提出异议的，申请人自收到异议之日起五日内，书面答复异议人；物业维修工程竣工验收合格后，公示期内提出异议的，由异议人与申请人协商解决。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。

第二十六条 【资料存档要求】 申请人应当留存共有部分维修前、维修后影像及相关使用申请资料，建立维修资金使用档案供业主查询。

县市区管理部门应当以物业项目为单位，建立维修资金使用档案并立卷存档。

第二十七条 【提供虚假材料责任】 申请人应当对申请使用材料的真实性、合法性、有效性负责；隐瞒真实情况或者提供虚假材料的，应当承担相应的法律责任。

第二十八条 【解释】 本实施细则执行中的具体问题由市物业和维修资金管理所负责解释。

第二十九条 【实施】 自发布之日起施行，有效期 年。