

泸州市住房和城乡建设局文件

泸住建发〔2019〕6号

泸州市住房和城乡建设局 关于进一步加强住宅专项维修资金管理的 通知

各区县住房和城乡建设主管部门：

为推进《泸州市物业管理条例》及其《实施细则》的贯彻落实，加强我市住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的监督管理，维护维修资金所有权人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）《四川省住宅专项维修资金管理细则》《四川省物业管理条例》《四川省住房和城乡建设厅关于应急情况下使用住宅专项维修资金有关问题的通知》（川建

房发〔2014〕445号)等法律、法规、规章及规范性文件的相关规定,结合我市实际,现就进一步加强维修资金归集、使用、管理有关事项通知如下:

一、维修资金归集

(一)江阳区和龙马潭区范围内属我市城市规划区范围的新建项目维修资金的归集由市房管局负责。

(二)各区县住房和城乡建设主管部门负责各自行政区域内维修资金的归集工作。

(三)维修资金业主分户账面余额不足首次应缴存金额的百分之三十时,区县住房和城乡建设主管部门应及时通知物业管理区域所在地的街道办事处或乡(镇)人民政府、社区(居委会)和业主委员会组织续筹。

(四)老旧小区的全业主自愿筹集首次住宅专项维修资金的,区县人民政府可以按照自筹资金1:1的比例,每平方米最高不超过三十元的标准等额匹配。

二、维修资金使用

(一)使用范围

维修资金专项用于物业区域共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造,不得挪作他用;物业区域共用部位、共用设施设备属人为损坏的,其维修、更新费用由责任人承担。依照法律法规规定或合同约定,应在物业服务费中列支的,不得使用维修资金。

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。

共用设施设备是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、照明、消防设施、绿地、道路、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备使用的房屋等。

（二）费用分摊

使用住宅专项维修资金按照“谁受益、谁承担”的原则，由相关业主按各自拥有物业建筑面积比例分摊。应分摊业主尚未交纳专项维修资金的，应立即补交其专项维修资金或分摊其相应的维修费用。

对未缴纳维修资金的物业小区，需维修公共部位、共用设施设备的，维修费用由相关业主自行筹资解决。对业主分户账面维修资金余额不足首次应缴存金额的百分之三十的物业小区，需维修公共部位、共用设施设备的，应先组织续筹，未续筹的，不足部份维修费用由相关业主自行筹资解决。

街道办事处或乡（镇）人民政府、受委托的物业服务企业按规定组织代修的，维修费用从相关业主的住宅专项维修资金账户中列支。

(三) 使用程序

1. 制定使用方案。

物业服务企业根据物业服务区域共用部位、共用设施设备现状及业主的意见，自行或委托相关单位制定维修资金使用方案。

维修资金使用方案应包括：维修工程项目名称、地址、工程预算及工程合同、施工方案、实施时间、维修施工单位的选择方式、工程验收及决算方法、维修资金的列支范围和分摊方式等内容。

维修费用五万元以上的维修工程需由专业造价咨询机构出具建设工程预算评审报告。

2. 选择维修施工单位。物业服务企业通过公开、公平、公正的竞选方式选定维修施工单位，符合比选、公开招标等要求的，应通过比选、公开招标等方式择优选择有资质的维修施工单位；维修费用小于1万元的维修工程项目，可在各区县住房和城乡建设主管部门建立的维修施工单位名录库中选择确定维修施工单位。

维修单位应当具备独立法人资格并具有与物业区域内共用部位、共用设施设备维修施工内容相符的相关资质。

3. 业主决策。维修资金使用方案应当经资金列支范围内专有部分占相关建筑物面积三分之二以上且占相关人数三分之二以上的业主书面同意，并在物业区域显著位置进行公

示。

4.申请备案。物业服务企业持维修资金使用方案、业主大会决议或业主书面同意等业主决策资料、维修工程预算书、分摊维修费用的业主明细表、维修工程合同书、需要维修部位的照片等必要材料，到物业区域所在地的区县住房和城乡建设主管部门申请办理维修资金使用备案。涉及电梯的应同时书面报告质量技术监督部门、涉及消防设施的应同时书面报告消防部门。

5.审查、勘验、备案。区县住房和城乡建设主管部门审查完维修资金使用备案资料后，3个工作日内派人到现场查勘确认；涉及电梯、消防设施的，依法负责监督的质量技术监督部门或消防部门应及时到现场查勘确认。经审核、勘验属实的，由区县住房和城乡建设主管部门将维修项目、资金预算、业主决策、费用分摊等情况在物业区域明显位置进行公示。符合使用维修资金的，予以备案。

6.竣工验收。维修工程竣工后，由维修施工单位提出申请，物业服务企业组织业主委员会（或资金列支范围内不少于3人以上的业主代表）、维修施工单位、社区（居委会）和街道办事处或乡（镇）人民政府对维修工程进行验收，并由工程造价咨询机构出具审价报告，5万元以下的维修工程可直接委托注册造价工程师或有执业资格的造价员审核。审价费用计入当次维修资金预算并纳入结算开支。竣工验收结

果（包括工程决算单、费用结算票据、参与验收的人签字同意的验收意见书等）报区县住房和城乡建设主管部门（涉及电梯的应同时书面报告质量技术监督部门、涉及消防设施的应同时书面报告消防部门）审核确认后在物业区域显著位置进行公示。

7.资金拨付。

（1）首次拨付。区县住房和城乡建设主管部门审查备案后，根据维修工程合同约定，书面通知专户管理银行划拨预付资金。预付资金原则上不得超过预算金额的 50%。

（2）余款拨付。维修工程竣工验收公告后，物业服务企业持竣工验收报告、审价报告等资料申请拨付维修资金余额。本次拨付金额加上首次拨付金额累计不得超过维修工程款总额的 95%，留存维修工程款总额的 5%作工程质量保证金。

8.质量保修。维修合同应当约定工程质量保证条款，维修施工单位对实施的工程依法承担质量保证责任，保修期内出现质量问题的，应依法免费及时修复，否则不再拨付留存的质量保证金；保修期满后，维修施工单位凭业主审核意见等相关资料，向区县住房和城乡建设主管部门依约申请拨付工程质量保证金。

三、维修资金应急使用

（一）应急使用的范围

发生下列危及房屋建筑使用安全的紧急情况，需要立即对共用部位、共用设施设备进行维修、更新、改造的，可按照本通知要求紧急使用住宅专项维修资金：

- 1.屋面、外墙防水损坏造成渗漏的；
- 2.电梯故障，存在安全隐患的；
- 3.住宅水泵损坏导致供水中断的；
- 4.楼体外墙墙面有脱落危险的；
- 5.专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，危及人身财产安全的；
- 6.消防系统出现功能障碍，应当对消防设施设备维修、改造的；
- 7.其它需应急使用住宅专项维修资金的，如：玻璃幕墙开裂、地下车库雨水倒灌、管道及化粪池爆裂、未移交的变压器等大型电力设施设备故障等物业公共部位和共用设施设备出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益等需应急处置的情况。

（二）应急使用的程序

1.公告。发生符合本通知应急使用维修资金的情形时，物业服务企业应当书面报告业主委员会、并及时在物业管理区域的各个出入口进行公告，公告内容包括应急维修项目明细及经费预算等。

2.报告。发生符合本通知应急使用维修资金的情形时，

物业服务企业应当及时将紧急情况书面报告物业区域所在地的社区（居委会）、街道办事处或乡（镇）人民政府和区县住房和城乡建设主管部门；涉及电梯的应同时书面报告质量技术监督部门、涉及消防设施的应同时书面报告消防部门。

3.确认。物业区域所在地街道办事处或乡（镇）人民政府、区县住房和城乡建设主管部门和涉及的质量技术监督、消防部门收到报告后，应当及时实地查勘，符合规定情形的，应当立即予以确认。

4.确定维修施工单位。发生符合本通知应急使用维修资金的情形时，物业服务企业按照公开、公平、公正的原则，在各区县住房和城乡建设主管部门建立的维修施工单位名录库中选择确定维修施工单位。

5.备案。物业服务企业应当在2日内提交以下资料向区县住房和城乡建设主管部门申请备案：

（1）街道办事处或乡（镇）人民政府对房屋建筑应急维修必要性的确认证明；

（2）公示公告影像资料；

（3）承担房屋建筑应急维修的设计及施工企业、维修单位的资质（资信）情况；

（4）住宅专项维修资金应急使用方案，应包括维修工程项目名称、地址、实施时间、工程验收及决算方法、维修

资金的列支范围和分摊方式等内容；

(5) 应急维修工程预算书；

(6) 应急维修合同或者施工（安装）承包合同。

区县住房和城乡建设主管部门受理备案申请后，应在 24 小时内予以备案，并完成首次资金拨付手续。

6.资金拨付。备案后，区县住房和城乡建设主管部门按工程预算金额的 60%划转首次拨付资金给维修施工单位；余款待工程竣工验收合格和质保期满后分别按规定比例进行拨付。

7.公示。应急维修工程竣工验收后，物业服务企业应当于 15 日内将相关内容在物业区域显著位置予以公示，并留存公示影像资料。公示内容应包括：

(1) 维修施工单位编制的工程决算报告；

(2) 工程量计价清单与工程审价报告；

(3) 维修费用（业主）分摊明细表；

(4) 其他相关资料。

8.其他。符合应急使用维修资金的，其维修费用分摊、工程预算评审、组织竣工验收、工程质量保修等事项按本通知维修资金使用程序相关规定进行。

未选聘物业服务企业的物业管理区域，由业主委员会按本通知规定履行物业服务企业职责；没有业主委员会的，由社区（居委会）按本通知规定履行物业服务企业职责。

四、建立维修施工单位名录库

各区县住房和城乡建设主管部门应收集公布信用等级优良、资质等级符合条件的维修、监理、工程评审等单位名录，供符合条件动用维修资金的申报单位按规定选择使用。

五、维修资金管理系统建设

各区县住房和城乡建设主管部门应按要求开设维修资金专户，于2019年6月30日前建成维修资金管理系统，实现购房人个人缴纳和查询维修资金等功能。设立分户明细账记录维修资金的缴存、使用、结存等情况，做好维修资金的核定、归集工作。

六、维修资金的监督管理

（一）泸州市住房和城乡建设局会同泸州市财政局对我市行政区域内维修资金的缴存、使用、管理进行指导和监督。

（二）泸州市住房保障和房地产管理局负责维修资金的具体管理工作，负责指导和监督区县住房和城乡建设主管部门维修资金管理工作，定期会同财政和审计部门对各区县维修资金管理情况进行检查，及时解决存在的问题，将违规违纪行为提交相关部门依法处理。

（三）各区县住房和城乡建设主管部门应落实专人负责维修资金的管理，加强监管，定期与专户银行和维修资金管理系统进行核对，确保账实相符、账账相符。

（四）维修资金的管理和使用，应当依法接受审计部门

的审计监督。

六、本通知自 2019 年 2 月 11 日起施行，有效期 5 年，此前有关规定与本通知不一致的，以本通知为准。

泸州市住房和城乡建设局

2019 年 1 月 11 日



信息公开选项：不予公开

抄送：市财政局，市审计局，市质监局，市消防大队。

泸州市住房和城乡建设局办公室

2019年1月11日印发
