

# 岳阳市住房和城乡建设局

## 关于印发《岳阳市城区物业专项维修资金使用操作规程》的通知

岳阳楼区、经开区、南湖新区、云溪区、君山区物业专项维修资金管理行政主管部门：

为确保我市物业专项维修资金使用工作规范有序开展，进一步提升相关工作效率，现将《岳阳市城区物业专项维修资金使用操作规程》印发给你们，请按要求贯彻落实。

附件：岳阳市城区物业专项维修资金使用操作规程

岳阳市住房和城乡建设局

2023年3月24日



附件：

## **岳阳市城区物业专项维修资金 使用操作规程**

根据《民法典》《住宅专项维修资金管理办法》《湖南省物业管理条例》《关于加强物业专项维修资金管理的通知》（湘建房[2019]199号）等规定，结合我市维修资金使用事项下放岳阳楼区、经开区、南湖新区、云溪区、君山区的实际，制定本操作规程，其他县市区可参照执行。

### **一、市区两级维修资金管理部门职责**

（一）市住建局负责物业专项维修资金（以下简称“维修资金”）管理政策和规范的制定并监督实施，监督维修资金交存、管理和使用工作。

（二）市住保中心物业和维修资金管理所（以下简称“市管理部门”）负责城区维修资金日常具体工作，包括交存、资金存储、统一核算、系统建设等管理工作；负责对各县市区维修资金使用业务的指导、检查和考核工作。

（三）区维修资金使用管理部门（以下简称“区管理部门”）负责本行政区域内维修资金使用备案及其资金拨付工作；负责维修资金使用政策宣传、信访投诉和矛盾纠纷调处工作。

### **二、维修资金管理**

### **（一）专户管理和维修资金备用金**

区管理部门从我市专户管理银行中选择一家开设维修资金备用金专户。帐户的开立、变更或撤销须报市管理部门备案，严禁多头开户。备用金帐户专项办理维修资金使用相关业务时，应通过转账且只能支付至合同约定的维修单位帐户，不得支取现金。

区管理部门应配备专业财务人员，建立完善的内控制度，设立维修资金使用专账，依照《住宅专项维修资金会计核算办法》核算，业务系统分摊划拨与维修资金财务核算同步进行，确保业财一致，帐帐相符。并每月对专户余额和账目进行核对。

维修资金使用备用金由市管理部门按各区年使用量预拨。专户备用金所产生的利息纳入市专户统一管理和核算，区管理部门、区专户银行和市管理部门三方签订联合协议，区专户银行专户应计利息直接转入市维修资金管理专户。各区应于每月5日前将上月维修资金使用业务汇总报市管理部门，年初补充划拨维修资金使用备用金。（详见附件3表一）

### **（二）维修资金使用的监督管理**

各区应确保维修资金专款专户专人专帐管理，确保资金安全、使用合规、数据准确、上报及时。对于出现的异常情况应及时与市管理部门汇报协调解决。

维修资金使用情况应接受审计、财政及上级主管部门监管、核查。

根据省住建厅及财政厅的要求，各区维修资金使用在业务流程中形成的相关数据，需每半年报至市管理部门。（详见附件 3 表二）

市管理部门具体负责各县市区维修资金使用监管质量评审工作，建立办理质量责任报告机制，采用专项抽查与定期检查相结合方式，对维修资金使用情况进行检查，对检查不合格的业务督促整改。

质量评审结果将作为市局对各县市区管理部门维修资金监管工作年度绩效考核及先进单位评选的依据。各县市区管理部门应高度重视维修资金监管质量评审工作，依法依规加强管理。具体考核办法由市管理部门另行下发。

### **三、维修资金使用操作相关规定**

#### **（一）维修资金三种使用模式**

维修资金使用分正常使用、授权（计划）使用、应急使用三种模式。

正常使用是指经分摊列支范围内业主对使用方案依法表决后的使用；适用于物业区域内部分业主受益、临时发生并需要在较短时间内完成的维修项目。

授权（计划）使用是指按照维修资金管理公约或应急使用预案约定授权的使用；适用于物业区域内全体业主受益、维修费用

不大、可以预见且以延长物业使用寿命为主要目的的周期性维修工程。

应急使用是指未建立应急使用预案或维修资金管理公约的物业区域，按照住建部 165 号令和《湖南省物业管理条例》第五十五条规定进行排危除险的使用；适用于危及房屋使用安全和公共安全，需要立即进行维修排除危险的情形。

### **（二）维修资金使用原则**

维修资金使用管理实行专款专用、所有权人决策、公开透明、政府监督的原则。

### **（三）维修费用分摊方法**

维修资金使用应当遵循“谁受益、谁负担”原则，由受益范围内业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊，有约定的从其约定；业主未交存维修资金或分户账面余额不足以支付分摊费用的，由该业主补足。

### **（四）表决权数规定**

维修资金使用需经分摊列支范围内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参与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（简称双三分之二表决的双过半原则），并向业主公示。

### **（五）应急使用的条件**

未建立应急使用预案或维修资金管理公约的物业区域，当物业共用部位、共用设施设备发生下列危及房屋使用安全的应急情形，需要立即使用维修资金实施维修的，由使用申请人报经街道办事处（乡、镇人民政府）确认后，按相关规定办理：

1. 电梯故障危及人身安全，无法正常使用严重影响业主生活的；
2. 供水水泵损坏或水管爆裂导致供水中断，严重影响业主生活的；
3. 楼体外墙墙面有脱落，危及人身财产安全的；
4. 专用排水设施因坍塌、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活，或危及财产安全的；
5. 消防设施设备严重损坏的；
6. 供配电系统中涉及的设施设备发生故障，造成停电或漏电，严重影响业主生活或危及人身财产安全的。

涉及电梯、消防设施的，使用申请人在书面报告区主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）的同时，应当书面报告市场监督管理部门或公安、消防部门，并由该部门实地查勘后出具书面确认。

#### （六）维修资金使用流程

维修资金使用有申请受理、外勘、审核备案、结算划拨、资料归档 5 个环节。

申请受理：使用申请人对拟维修和更新、改造项目作出维修方案，向区管理部门提出申请，申请人应确保申请材料齐全、形式规范，并对申请资料的真实性、合法性负责。

### 1. 使用申请人（以下简称“申请人”）

已成立业主委员会的，由业主委员会作为申请人；未成立业主委员会但选聘有物业服务企业的，由物业服务企业作为申请人；未成立业主委员会且未选聘物业服务企业或相关主体不履职（无法履职）的，由街道办事处（乡、镇人民政府）、社区或相关业主代表作为申请人。

申请人为业主委员会的，由其提供业主委员会备案证明；申请人为物业服务企业的，由其提供物业服务企业有效营业执照；申请人为相关业主的，由其提供身份证明。

申请人为业主委员会或物业服务企业的，应在申请报告和相关附件上加盖单位公章。申请人为相关业主的，应由所属街道社区在申请报告和相关附件上签章。

### 2. 申请报告

申请报告按要求的模式书写（详见附件2）。内容包括拟维修和更新、改造的项目、维修单位选择方式、预算费用、列支范围等，维修预算一并提供并向受益范围内业主以小区公示栏、业主微信群等形式公示不少于7日。

### 3. 维修预算

工程预算应根据维修和更新、改造的内容，明确维修项目的施工明细（如施工工艺、工程量、型号、品牌、价格等）。维修预算费用 5 万元（含）以上的维修和更新、改造项目需由第三方出具审价报告；单项预算费用 20 万元（含）以上需通过招标选择维修单位，并可根据项目情况聘请监理单位，所需费用凭合同和发票可计入维修和更新、改造成本。

#### 4. 领取和下载表格

我市统一使用制式表格。申请表格可在各区管理部门领取或各区政务平台、市住建局官网维修资金管理平台下载。

外勘。受理申请收齐材料，查询相关范围内的维修资金交存情况并核对业主委员会、物业服务企业和相关业主信息后，即时派工作人员现场外勘（原则上双人外勘），并将外勘意见和影像资料留存并上传系统。外勘包括以下内容：

1. 确认拟维修项目或部位是否已过保修期
2. 对损坏部位或现场及公示情况进行拍照留证
3. 明确维修范围及受益户室
4. 特种设备（如电梯、消防等）相关部门提出的整改意见书审核备案。备案提供以下资料
  1. 成立业主大会的证明材料；
  2. 经公示的维修资金使用方案；
  3. 维修资金使用申请备案表（详见附件 2 表一）；



4. 维修资金使用业主表决意见表（详见附件 2 表二）；
5. 维修资金使用业主表决结果公示（详见附件 2 表三）；
6. 维修资金管理规约或小区维修资金应急使用预案（授权使用模式和建立应急预案的使用情形提供）；
7. 工程预算书（预算金额 5 万元以下）或《维修资金使用工程造价预算咨询建议书》（预算金额 5 万元及以上的）；
8. 维修单位选择情况说明或中标结果通知书（采取招标方式选取维修单位的项目）；
9. 施工单位的资质证明材料（特别是电梯、消防、电力等专用设施设备维修项目）；
10. 第三方检测机构出具的拟维修项目检测报告（电梯、消防、电力等维修项目）；
11. 维修合同和税务发票（需要预拨资金的）；
12. 经办人身份证明；
13. 其他相关资料。

申请人将相关资料在物业区域显著地方公示不少于 7 日（申请人需提供公示的远景近景照片和业主微信群公示截图）。单项预算金额超 100 万元的，可在使用备案后按合同和施工进度申请预拨不超过预算 50% 的资金，也可待工程竣工验收合格后一并拨付，但需在使用方案和合同中约定。

授权和应急使用模式申请使用备案无需提供上述第 4、5 项资料。

结算划拨：提供以下资料

1. 维修资金使用工程验收鉴证表（附件 2 表四经公示）；涉及监控、消防、电梯、相关隐蔽工程等设施设备维修的，需提供竣工图纸，并在图纸上标注施工部位、施工内容等信息；

2. 维修资金结算和分摊公示（附件 2 表五表六经公示）；

3. 工程结算审价报告，单项维修项目费用超 5 万元（含）或应急维修的，应提交结算审价报告，报告内容应明确审核项目及工程明细，金额、审价后金额、审价费用等；引入工程施工过程监理的提供监理验收意见书、专项验收的检测报告等；审价、监理、检测等费用可列入维修资金使用成本，但需提供相应的发票和合同；电梯、消防设施应急维修的应由相应主管部门出示验收合格证明；

4. 税务发票；

5. 经办人身份证明；

6. 其他相关资料。

区管理部门可采取对签名业主随机回访、现场走访等方式了解维修情况，申请人应当将相关资料在物业区域的显著位置和小区业主微信群公示不少于 7 日。公示期满业主无异议或异议不成立的，区管理部门上传维修合同、申请备案表、审价报告等资料，

区管理部门从业务系统相关受益业主帐户分摊后再转帐拨付维修费用。

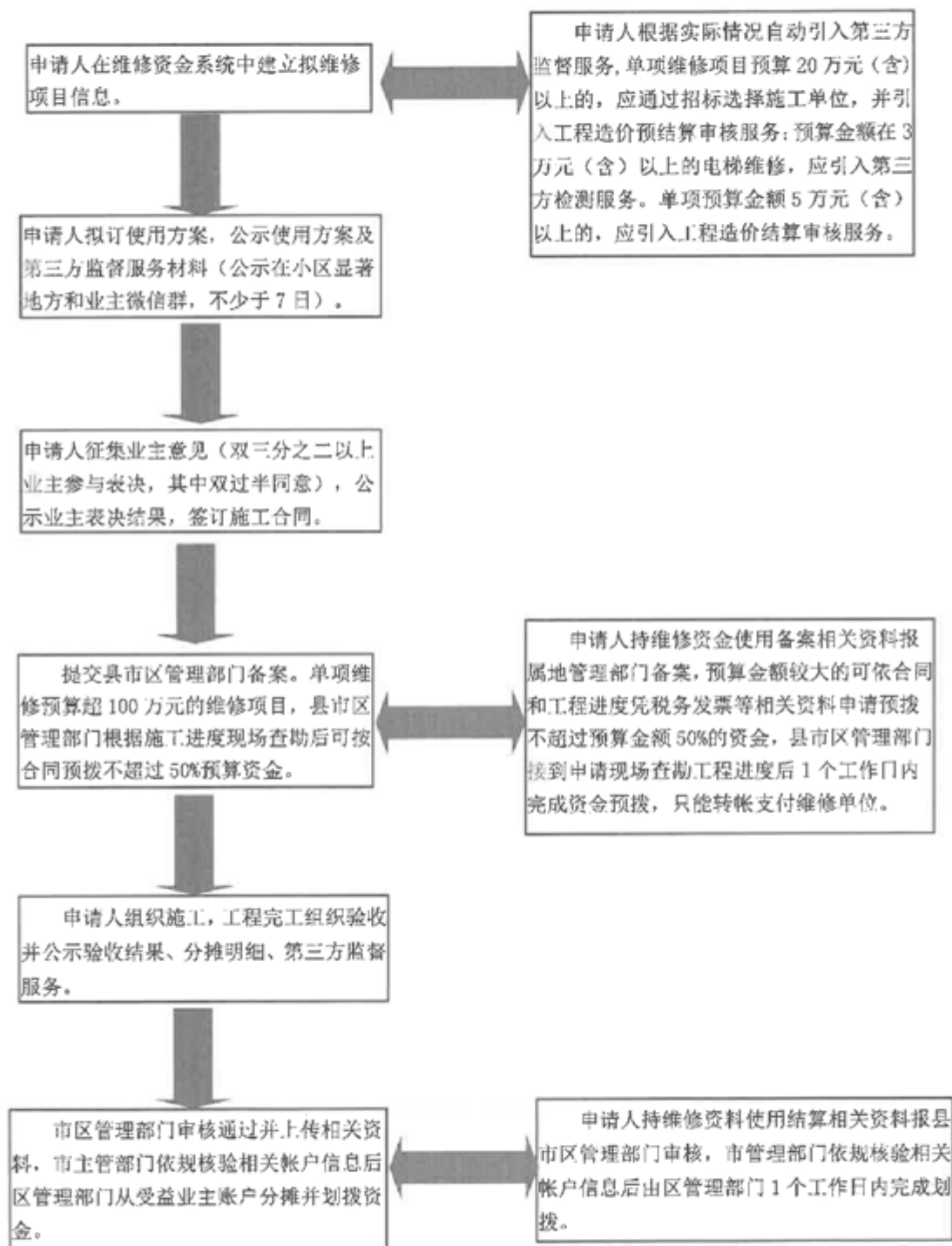
区管理部门累计三次不按时按市管理部门要求报送报表或累计三次维修资金分摊出问题的，收回资金拨付终审权。

资料归档。将已办结的相关纸质资料分区域按业务办理流程进行整理并打印资料目录后归档，影像资料编号后保存。

附件：

1. 维修资金一般情况使用流程图
2. 维修资金使用相关表格
3. 维修资金财务管理相关表格

## 维修资金一般情况使用流程图



附件 2

## 关于小区申请使用物业专项维修资金的 报 告

本小区\_\_\_\_\_

项目，如（屋面防水、消防设施、电梯、安防系统等共用部位或设施设备）已经使用\_\_\_\_\_年，已过保修期，拟通过选择维修单位并使用维修资金进行维修（更新、改造），受益业主楼栋测量号。附维修项目基本情况及维修方案等内容。

受业主委员会（物业服务企业、社区居委会）委托，由\_\_\_\_\_同志前来办理使用物业专项维修资金相关备案事宜。

经办人联系电话：

业主委员会（盖章）

物业服务企业（盖章）

街道（社区）（盖章）

年 月 日





表三：

## 岳阳市物业专项维修资金使用维修工程预算公示

\_\_\_\_\_业主：

为维护业主的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备的正常使用，根据\_\_\_\_\_实际情况，拟进行\_\_\_\_\_维修。本次维修使用的范围为\_\_\_\_\_，涉及\_\_\_\_\_户业主、总建筑面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，工程预算\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

维修资金使用方案已于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日征求业主意见，其中\_\_\_\_\_户业主同意使用方案，占列支范围总户数的\_\_\_\_\_%，该部分业主拥有建筑面积\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>，占列支范围总面积的\_\_\_\_\_%。根据《民法典》《住宅专项维修资金管理办法》，经列支范围内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参与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，可以使用本维修方案。维修工程预算书附后。

我们郑重承诺：本次申请使用物业专项维修资金的申请资料真实有效，如有虚假或纠纷，由\_\_\_\_\_街道办事处\_\_\_\_\_居委会或\_\_\_\_\_业主委员会，\_\_\_\_\_物业服务企业承担一切法律责任。

街道（社区）：（签章）

业主委员会：（签章）

物业服务企业：（签章）

相关业主代表：

年 月 日



表四：

### 岳阳市物业专项维修资金使用工程验收鉴证表

小区名称				
施工单位				
预算金额(元)		施工时间		竣工时间
维修工程项目 验收情况				
维修工程现场 鉴证人员	代表签名：	代表签名：	代表签名：	
业主委员会（盖章） 主任（签字）：  年 月 日	物业服务企业（盖章） 负责人（签字）：  年 月 日			
街道（社区） （盖章） 鉴证人员：  年 月 日	施工单位（盖章） 负责人（签字）：  年 月 日			
备注：受益范围内业主代表验收鉴证不少于3人，并附房号和联系电话。申请人对维修方是否依约履行维修合同并对维修质量把关。验收情况栏应对照施工合同详细填写，并说明质保金预留情况。电梯、消防、隐蔽工程等专项设施设备维修的验收或聘请第三方监理的验收报告另附。				

表五:

## 岳阳市物业专项维修资金使用 分摊公示

\_\_\_\_\_业主:

根据\_\_\_\_\_业主意见,已进行\_\_\_\_\_维修.工程  
经审价,决算金额元(大写:\_\_\_\_\_).根据相关  
规定,经小区业主决议,本次使用采用按户、面积(每平方米\_\_\_\_\_元)分  
摊方式进行,分摊结果见《岳阳市使用物业专项维修资金业主分摊表》,  
本公示期为7日,从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日,并在区政  
务网或维修资金管理平台进行公示,如有异议,请在公示期内向申请人或  
县市区管理部门咨询反映。

经办人联系电话:

县市区管理部门电话:

公示期满无异议或异议不成立的,区管理部门将按规定划拨相关业主  
账户资金。

街道(社区): (签章)

业主委员会: (签章)

物业服务企业: (签章)

相关业主代表: (签字)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



## 维修资金应急使用表格:

### 岳阳市物业专项维修资金应急使用备案申请表

申请人情况	小区名称、座落				
	物业服务企业		法人代表		联系电话
	施工单位		业委会主任		联系电话
房屋竣工交付使用时间		建筑总面积 (m <sup>2</sup> )		业主总户数	
	电梯发生故障危及人生安全, 质监部门出具整改意见的				
	水泵、电机损坏导致供水供电中断				
	消防设施出现严重功能故障 (消防部门出具整改意见)				
	楼体外立面饰面有脱落危险				
	其他严重影响房屋使用和安全的紧急情况				
所涉房屋 测量号	费用预算				
业主委员会意见	物业服务企业意见	街道 (社区) 意见	相关业主代表意见		
业委会主任签字: 副主任签字: 盖章	法人代表签字:  盖章	主任签字:  盖章	代表一签字: 代表二签字: 代表三签字:		
外勘意见	县市区管理部门复审意见		县市区管理部门审批意见		
初审人:  年 月 日	复审人:  年 月 日		审批人:  年 月 日		
<b>备注:</b>					
发生需紧急维修情况时物业服务企业、业主委员会、相关业主代表应第一时间报区维修资金使用管理部门并报所属街道 (社区居委会), 及时将待维修部位拍照存档;					
应急使用由街道 (社区居委会) 签批意见证实; 电梯、消防、供水供电等特种设备发生需要紧急维修情形时, 还需要对应的主管部门实地查勘确认并出具书面整改通知或安全监察指令书等。					

附件 3:

表一:

### 物业专项维修资金使用备案表

申请单位:

填表人:

单位: 元

序号	维修时间	维修项目	合同维修方	维修金额	划帐时间	划帐金额
合 计						
本月共使用 维修资金(元):			至申报日维修资金专户余 额:			
申请单位意见:						
维修资金管理机构 意见:						
填表人:			填表时间:			

表二:

物业专项维修资金使用情况

单位名称:

填报人:

填报时间:

期初使用情况				本期使用情况			期末使用情况				维修资金增值情况(万元)		备注
期初物业项目使用				本期物业项目使用			期末物业项目使用				本期增值金额	截止期末累计增值收益	
期初拨款收入	期初使用项目个数(个)	期初使用房屋套数(套)	期初维修资金使用总额(万元)	本期使用项目个数(个)	本期使用房屋套数(套)	本期维修资金使用总额(万元)	期末使用项目个数(个)	期末使用房屋套数(套)	期末维修资金使用总额(万元)	期末拨款结余			