

河源市源城区住房和城乡建设局 河源市源城区财政局 文件

源住建发〔2022〕21号

河源市源城区住房和城乡建设局 河源市源城区财政局 关于印发《河源市源城区住宅专项维修资金使用 实施细则》的通知

区直相关单位，各镇人民政府、街道办事处：

经区人民政府同意，现将《河源市源城区住宅专项维修资金使用实施细则》印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

河源市源城区住房和城乡建设局

河源市源城区财政局

2022年9月5日



河源市源城区住宅专项维修资金使用实施细则

第一章 总 则

第一条 制定依据。为提高维修资金使用效率、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》《广东省物业管理条例》《河源市住宅专项维修资金管理办法》等相关政策法规，制定本实施细则。

第二条 使用原则。住宅专项维修资金的使用，应当遵循业主决策、方便快捷、专款专用、公开透明、受益人与负担人相一致的原则；应当发挥党建在物业管理、物业专项维修资金合法有效使用中的引领作用。

第三条 使用类别。住宅专项维修资金的使用，分为专项使用和应急使用。

第四条 资金使用范围。住宅专项维修资金属于业主共有，用于住宅共用部分及共同设施设备保修期满后的安全检测鉴定、维修、更新、改造，以及住宅共用部分及共同设施设备维修、更新和改造过程中所产生的设计、预算、评审等相关费用。

共用部位及共有设施设备范围，依据国家、省、市有关法律、法规及《河源市住宅专项维修资金管理办法》的规定确定。

第五条 资金使用限制。下列费用不得从住宅专项维修资金

中列支：

（一）发生在保修期内，依法应当由建设单位或施工单位承担的住宅共同部分、共用设施设备维修、更新和改造费用，以及应当由维修、更新、改造项目施工单位承担的保修费用；

（二）依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、通讯（含网络）、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

（三）应当由责任人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同的约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备维修养护费用；

以上四项费用，如责任人无法确定、丧失主体资格，导致有关维修、修复、养护、更新、改造费用无法落实的，经业主大会决定或相关业主表决，可以从住宅专项维修资金中垫支；如因与有关责任人发生争议，有关维修、修复、养护、更新、改造费用需待有关诉讼、仲裁等法律程序完成后才能支付的，经业主大会决定或相关业主表决，可以从住宅专项维修资金中先行垫支。涉及垫支的费用应及时收回并按规定补充住宅专项维修资金。

第六条 费用分摊。住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，按照下列规定分摊：

（一）属于物业管理权全体业主共有的共用部分、共用设施设备，由全体业主按照各自专有部分建筑面积所占本物业管理区域业主专有部分建筑面积之和的比例共同承担；

(二)属于单栋楼房业主共有的共同部分、共同设施设备,由该栋楼全体业主按各自专有部分建筑面积所占该栋楼建筑面积之和的比例分摊;

(三)属于一个单元内业主共有的共用部分、共用设施设备,由单元内的业务按照各自专有部分建筑面积所占该单元建筑面积之和的比例分摊;

(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专有部分建筑面积占相关业主建筑面积之和的比例分摊。

第二章 住宅专项资金使用程序

第一节 专项使用

第七条 组织实施主体。有物业服务企业的,由物业服务企业组织实施;没有物业服务企业的,由业主委员会组织实施;没有物业服务企业,且没有业主委员会的,由相关业主组织实施,镇人民政府(街道办事处)、村(社区)居民委员会应当给予指导和协助。

第八条 使用方案。组织实施主体根据维修、更新、改造项目,编制住宅维修资金使用方案。

使用方案应当包括拟维修、更新、改造的项目内容、费用预

算、列支范围、分摊明细、施工单位选定方式、项目组织管理、工程竣工验收、工程竣工结算等基本内容。

住宅维修资金使用方案应当按照物业管理规定进行公示。

第九条 使用方案表决。在物业管理区域党组织、村（社区）居民委员会的指导监督下，组织实施单位将住宅维修资金使用方案提交业主大会或者项目所涉及业主表决。

表决方式包括书面表决和网络表决。原则上具备网络表决条件的物业管理区域，应使用区住宅专项维修资金管理系统进行表决；确实不具备网络表决条件的，由组织实施单位应将投票情况补录入区住宅专项维修资金管理系统。

表决通过后，表决结果应按照物业管理规定进行公示，公示情况需拍照留存。

住宅专项维修资金的使用，由业主按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定进行表决，表决应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例要求。

第十条 施工单位选取。维修、更新、改造项目施工单位可通过公开招标、邀请招标、询价或竞争性谈判等方式选定。

施工单位可由业主大会授权业主委员会或物业服务企业直接选定，或由业主委员会、代履行业主委员会职责的村（社区）居民委员会、物业管理区域党组织充分磋商后确定。

对于选择通过公开招投标方式选取施工单位的维修、更新、改造项目工程项目，鼓励委托工程招标代理机构通过专业招标交

易平台进行公开招标，保证招标全过程公平、公开、公正。

第十一条 工程施工。维修、更新、改造项目应当签订施工合同。组织实施主体应组织相关单位按使用方案开展工作，并按施工合同约定及法律规定做好全过程工程质量和安全监管，督促施工单位落实主体责任。组织实施主体及项目施工主体应当按照工程管理有关法律法规落实施工现场公示制度、设置施工现场公示牌，及时将施工过程中的相关信息向业主公示，公示内容除依法根据工程管理应当公示的事项外，为确保业主知情权，还可根据维修项目具体情况公示已完成工程量、需继续开展的工程内容、工程施工预计工期、施工对业主生活可能造成的影响以及其他与维修工程有关的基本信息。

第十二条 竣工验收。维修、更新、改造项目竣工后，由组织实施主体按使用方案的具体要求组织工程竣工验收。

第十三条 费用预算审核。维修、更新、改造项目费用预算金额超过五万元（含五万元）的，组织实施主体应当委托有相应资质的第三方机构进行预算审核，但经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主同意不进行预算审核的除外。

第十四条 资金申请。组织实施主体负责申请使用住宅专项维修资金，原则上须通过区住宅专项维修资金管理系统进行办理。申请材料包括如下：

（一）申请人身份证明文件：物业服务企业营业执照、法定

代表人及受托人证明书、法定代表人及受托人身份证，或者业主委员会身份证明文件；

（二）住宅专项维修资金拨付申请表；

（三）使用方案；

（四）业主同意使用方案的表决结果及公示情况；

（五）施工合同；

（六）经业主委员会或相关主体确认的工程竣工验收合格文件；

（七）相关合法票据；

（八）维修费用结算资料，结算文件应经业主委员会或相关主体确认；

（九）预算审核报告（符合本细则第十三条规定的需提供）。

以上资料原则上需要提供（上传系统）原件；提交复印件的、需加盖所属单位公章。

第十五条 资金拨付。区级住宅维修资金管理机构对完成相关审批手续的申请（件）依法进行资金拨付。

第二节 应急使用

第十六条 应急使用情形。出现以下危及房屋使用或人身财产安全等紧急情形，需要立即对共用部分、共用设施设备进行维修和更新、改造的，由业主大会或者业主委员会发起申请应急使

用住宅专项维修资金，也可以授权委托物业服务企业代理申请：

（一）屋面、外墙渗漏。房屋安全鉴定机构出具证明的。

（二）电梯故障和事故造成的损坏。发生冲顶、蹲底等严重影响乘客安全的故障，由于电梯事故造成对电梯的损坏。经电梯法定检验机构、电梯原制造企业进行安全技术评估，认为电梯存在安全隐患，可能发生危及人身财产安全事件，需要整改的。电梯安全监察部门认定存在故障隐患发出监察指令书，要求停梯整改的。

（三）消防设施故障。消防行政主管部门出具《责令改正通知书》或《火灾隐患限期整改通知书》的。

（四）楼体等共用部位墙面饰面有脱落危险，玻璃幕墙炸裂，地面塌陷等危及公共安全的。房屋安全鉴定机构出具证明的。

（五）共用部位的楼地板、扶梯踏板、阳台、晒台、扶梯等存在脱落危险，危及人身安全的。房屋安全鉴定机构出具证明的。

（六）未向供水部门办理产权移交手续的供水主管道、进水管、水泵泵体、泵电机等用水设施设备发生故障，导致供水中断的。

（七）未向供电部门办理产权移交手续的高压柜、环网柜、变压器、线路等供电设施设备发生故障，存在用电安全隐患的。

（八）其他共用部位及共用设施设备出现安全隐患，危及公共安全的。

第十七条 紧急情形报备及确认。发生第十六条规定的危及

物业安全或人身财产安全紧急情形时，物业服务企业应当在二十四小时内向业主委员会和镇人民政府（街道办事处）报告相关紧急情况，同时采取紧急处置措施。业主委员会应当及时对维修事项和紧急情形予以确认。业主委员会无正当理由不对维修事项和紧急情形予以确认的，或无业主委员会的，所在辖区镇人民政府（街道办事处）可据实代为确认。

镇人民政府（街道办事处）收到报告后，应及时组织相关部门、业主委员会、物业服务企业、物业管理区域党组织召开联席会议对维修事项和紧急情形予以认定，联席会议可视具体情况邀请业主代表参加。联席会议未认定为紧急情形的，组织实施主体应按照专项使用程序提交业主表决；联席会议认定为紧急情形的，由组织实施主体按照有关规定、合同约定立即组织实施维修和更新、改造。

第十八条 应急使用方案。组织实施主体负责拟定应急使用住宅专项资金方案，方案应当包括拟维修、更新、改造项目、预算费用、分摊范围和标准等内容。应急使用费用须经第三方造价审核机构进行预（结）算审核并出具审核报告。

第十九条 应急使用流程。应急使用情形经报备并获确认后，由组织实施主体编制维修方案、选定施工单位签订施工合同及组织实施。紧急维修工程竣工后，组织实施主体应当立即按应急使用方案对工程进行验收。经验收合格后，组织实施主体应将竣工验收结果、费用情况按照物业管理有关规定进行公示。公示期满，

由物业服务企业将应急使用方案及费用分摊信息录入住宅专项维修资金管理系统,并持应急使用备案材料向区住宅专项维修资金管理机构办理资金申请拨付手续。

第三章 职责分工

第二十条 区主管部门。区住房和城乡建设主管部门负责统筹全区住宅专项维修资金监督管理工作;区住宅专项维修资金管理机构负责办理住宅专项维修资金使用备案和审批划拨等手续。

第二十一条 镇人民政府、街道办事处。各镇人民政府、街道办事处负责对本辖区住宅专项维修资金使用承担以下职责:

(一)指导、监督业主大会选举产生业主委员会使用住宅专项维修资金,积极调解因维修金使用产生的争议纠纷;

(二)对没有成立业主大会和业主委员会的物业管理区域,按相关规定指定社区居民委员会代行业主委员会职责;

(三)对应急使用的紧急情形和应急维修事项据实予以确认。

第二十二条 村(社区)居民委员会。各村(社区)居民委员会对本辖区住宅专项维修资金使用承担以下职责:

(一)对本辖区住宅专项维修资金使用申请公示情况进行监督,指导物业管理区域党组织开展相关工作;

(二)组织召开党建联席会议对本辖区住宅专项维修资金使用申请使用争议问题充分讨论,广泛听取业主意见,做好释疑及解答

工作；

(三)对本辖区物业管理区域业主大会、业主委员会使用住宅专项维修资金进行指导监督，应邀参加相关会议、工程竣工验收事宜；

(四)根据相关规定指定社区居民委员会代履行业主委员会职责的，按规定代行业主委员会职责、处理住宅专项维修资金使用相关事务。

第二十三条 物业管理区域党组织。根据《源城区加强小区业主委员会建设暂行办法》《源城区关于加强党建引领小区共建共管的实施意见》要求，物业管理区域依法成立了业主委员会、物业服务企业等基层（联合）党组织的，物业管理区域党组织在住宅专项维修资金的使用中承担以下责任：

(一)对本物业管理区域专项维修资金使用申请业主大会议题内容的合规性、合理性、民意性、程序性进行监督，发现议题违法违规、侵害业主利益、存在重大分歧及其它导致该区域不稳定因素的，指导业主委员会对业主大会议题进行修改；

(二)发挥党建引领小区共建共管及党员先锋模范作用，应邀参与维修方案审议、工程施工监督、工程竣工验收以及协调处理本区域住宅维修资金使用问题。

第二十四条 业主大会。业主大会在住宅专项维修资金的使用中承担以下责任：

(一)对住宅专项维修资金使用、续筹、补缴等事项进行表

决；

(二) 授权业主委员会、物业服务公司组织落实住宅专项维修资金的使用；

(三) 相关法律法规规定业主大会承担的其他事项。

第二十五条 业主委员会。业主委员会在住宅专项维修资金的使用中承担以下责任：

(一) 组织住宅专项维修资金筹集和使用，办理住宅专项维修资金使用备案及划拨申请手续；

(二) 按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) 协调维修、更新、改造工程的造价（咨询）单位、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) 按规定对维修事项和资金使用予以确认；

(五) 按规定对维修工程施工进行监督、组织或参与竣工验收；

(六) 指导物业服务企业对维修工程的造价（咨询）单位、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) 相关法律法规规定及业主大会授权业主委员会承担的其他事项。

第二十六条 物业服务企业。物业服务企业在住宅专项维修

资金的使用中承担以下责任：

组织住宅专项维修资金筹集和使用，办理住宅专项维修资金使用备案及划拨申请手续；

（二）按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）协调维修、更新、改造工程的造价（咨询）单位、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村（社区）居民委员会、镇人民政府（街道办事处）报告相关紧急情况并组织紧急维修；

（五）退出物业管理区域时，按照交接协议的相关约定，将未拨付给维修施工单位的住宅专项维修资金相关资料移交给新入驻的物业服务企业；

（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。

第二十七条 业主。业主对维修资金使用承担以下责任：

（一）合理使用及维护共有物业、共用设施设备；

（二）发现共有物业、共用设施设备存在安全隐患的，及时反馈物业服务企业或业主委员会；

（三）依法参加业主大会、业主委员会，对相关表决事项合法、合理、公正的进行表决；

(四)对紧急情形积极配合物业服务企业或业主委员会进行确认;

(五)应邀参与工程竣工验收事宜。

第四章 附则

第二十八条 实施细则适用。本细则适用于尚未移交给业主大会管理的住宅专项维修资金的使用,住宅维修资金划转业主大会管理的,其使用程序另行制定。

第二十九条 冲突及解决。本实施细则与法律、法规、上级相关政策文件不一致的,依照法律、法规、上级相关政策文件规定执行。

第三十条 解释。本实施细则执行中的具体问题由区住房和城乡建设主管部门、区财政部门共同解释。

第三十一条 实施。自发布之日起一个月后施行,有效期三年。