东阳市住房和城乡建设局

关于进一步优化物业专项维修资金

使用的通知

（征求意见稿）

各镇乡街道、各相关部门，各物业服务企业：

为进一步规范物业专项维修资金（以下简称维修资金）的使用管理，保障物业共用部位、共用设施设备在保修期满后的维修、更新和改造，维护业主的合法权益。根据《住宅专项维修资金管理办法》、《浙江省物业专项维修资金管理办法》及《金华市物业专项维修资金管理实施细则》等相关规定，结合本市实际，现就维修资金使用相关事项通知如下：

一、使用申请人

（一）成立业主委员会（物管会）的，业主委员会或受其委托的物业服务企业为申请人。

（二）未成立业主委员会（物管会）的，社区居委会或受其委托的物业服务企业为申请人。

二、申请使用条件

物业共用部位、共用设施设备保修期届满且维修（更新、改造）项目符合维修资金使用范围。

三、适用范围

维修资金使用分为一般程序维修资金使用和应急程序维修资金使用。

（一）应急程序维修资金使用适用范围

共用部位或者共用设施设备发生下列危及房屋安全或者人身财产安全的紧急情况时可应急使用维修资金。

1.消防设施存在重大安全隐患的；

2.停水、停电、电梯全部停运；

3.水泵、水箱（池）发生故障的；

4.专用排水设施坍塌、堵塞、爆裂的；

5.外墙墙面、建筑附属构件有脱落危险的；

6.屋顶或者外墙渗漏，严重影响房屋使用的；

7.其他紧急情况。

（二）一般程序维修资金使用适用范围

适用除应急程序维修使用范围以外，符合物业专项维修资金使用条件的，按一般程序使用维修资金。

四、审核监督

专项维修资金使用引入第三方服务制度，由物业主管部门统一委托第三方服务机构进行招标代理、预算审核、过程跟踪、结算审计、工程监理等，费用在单个项目维修资金使用中列支。

对维修、更新和改造项目（电梯项目除外）预算在3万元以下（含3万元）的，应当委托第三方进行预算审核；对维修、更新和改造项目（电梯项目除外）费用预算在3万元以上20万以下（含20万元）的，应当委托第三方进行预算审核和结算审计；对维修、更新和改造项目（电梯项目除外）费用预算在20万元以上的项目，应当委托第三方进行预算审核、过程跟踪和结算审计。

电梯项目预算在3万元以下（含3万元）的，应当委托第三方进行预算审核、结算审计；电梯项目预算在3万元以上的，应当委托第三方进行预算审核、过程跟踪和结算审计。

 项目预算在20万以上的 ，应当委托有资质的第三方机构进行工程监理。

五、施工单位选取方式

维修资金使用金额在5万以下的维修项目，申请主体可以采取直接发包、邀请招标或公开招标的方式选定施工单位。

5万元以上10万元以下（含5万元）由申请主体采取邀请招标或公开招标的方式选定施工单位。

10万元以上（含10万元）的维修项目，申请主体应采取公开招标的方式选定施工单位。

六、维修资金使用流程

（一）一般维修资金申请使用流程

**1.授权委托**

委托物业服务企业申请的，应当出具业主委员会或居（村）民委员会的《授权委托书》，业主委员会或居（村）民委员会直接申请的，无需出具《授权委托书》。

**2.申请使用**

由申请人提出申请，并填写申请报告（鼓励线上申请）和使用方案（包括项目内容、预算报告、列支范围、分摊明细、施工单位选取方式等内容）。

**3.方案审核**

由物业主管部门和乡镇街道召集市场监管、应急管理、消防救援、供水供电等单位对方案进行审核，并委托第三方服务机构进行预算审核。

**4.公示表决**

使用方案审核通过后，应当将使用方案向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于7日。

公示结束后，业主委员会或居（村）民委员会应当组织业主对使用方案进行表决，经专项维修资金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，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。

**5.组织实施**

业主委员会或居（村）民委员会应按照本通知第五条规定选取施工单位，并详细记录项目维修过程情况，加强日常施工监督，积极配合第三方服务机构进行过程跟踪。

**6.项目验收**

项目完工后，由业主委员会或居（村）民委员会组织相关部门对工程进行验收。涉及电梯的，应组织市场监管部门对工程进行验收；涉及消防安全的，应组织消防救援大队对工程进行验收；涉及其他项目的，应组织属地镇街、社区等相关单位对工程进行验收。

**7.结算审计**

通过验收后，申请人应及时委托第三方机构对维修项目进行结算审计并出具工程造价结算审核报告。

**8.拨付公示**

申请人将相关资料在物业区域显著位置和“信义居”平台公示。公示内容包括：施工合同、验收证明、过程跟踪报告、结算审核报告、分摊清册、配件保修证明、旧配件处理证明、发票等材料。公示期不少于7天。

**9.资金拨付**

公示结束后，申请人将授权委托书、申请报告、使用方案、施工单位选取资料、施工合同、过程跟踪报告、验收合格证明、结算审核报告、分摊清册、配件保修证明、旧配件处理证明、发票等书面材料向物业主管部门申请拨付。本次使用金额（包含所有第三方服务费用）在受益业主的账户中进行分摊支出。

（二）应急维修资金申请使用流程

**1.现场查看**

发生应急程序维修资金适用情况的，业主委员会或居（村）民委员会应当向所在地街道办事处、乡（镇）人民政府报告，街道办事处、乡（镇）人民政府收到报告后应当立即实地查勘现场。涉及电梯、消防设施的，还应当通知市场监管部门、消防救援机构实地查勘。能够现场认定的，应当现场出具责令改正通知书、火灾隐患限期整改通知书等书面认定意见。

**2.申请使用**

由申请人提出申请，并填写申请报告（鼓励线上申请）和使用方案（包括项目内容、预算报告、列支范围、分摊明细、施工单位选取方式等内容）。涉及电梯的，还应提供市场监管部门出具的书面认定意见；涉及重大消防安全隐患的，还应提供消防救援机构出具的书面认定意见。

**3.方案审核**

与一般程序维修资金使用相同。

**4.方案公示**

当使用方案经审核同意后，应当将使用方案向专项维修资金列支范围内的业主公示，公示时间不少于5日。

**5.组织实施**

与一般程序维修资金使用相同。

**6.项目验收**

与一般程序维修资金使用相同。

**7.结算审计**

与一般程序维修资金使用相同。

**8.拨付公示**

与一般程序维修资金使用相同。

**9.资金拨付**

与一般程序维修资金使用相同。

七、其他事项

1.物业主管部门加强维修金管理，进一步规范使用程序，替业主管好、用好维修金。

2.市场监管、消防救援等部门应加强电梯维修保养和消防设施设维修保养单位的日常管理和监督，确保各类设施设备日常维护保养到位，尽量减少维修金支出。

3.镇乡街道应协助物业主管部门做好维修金管理；指导、监督社区、业委会做好申请使用、现场踏勘、施工监督、项目验收等工作，保障项目真实性和资金使用便捷性，强化维修资金使用效率。

4.业主委员会或居（村）民委员要进一步规范维修金使用程序，落实好主体责任；加强项目施工监督，督促施工单位做好安全文明施工；规范旧配件处理，项目施工产生的旧配件应及时处理，处理产生的残值应纳入受益业主的维修资金。

5.维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责，不按流程申报或者提供虚假材料的，物业主管部门将不予受理或不予拨付。

6.项目竣工验收合格之日6个月，申请主体应向物业主管部门申请资金拨付；超过6个月的未申请拨付的，须提供逾期申报拨付情况说明。

东阳市住房和城乡建设局

2025年3月1日