

# 关于征求《蒙城县物业专项维修资金一般使用业务规程(试行) (征求意见稿)》意见的公告

根据《中华人民共和国民法典》、《安徽省物业管理条例》、关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79号）、《亳州市物业专项维修资金管理办法》（亳政办秘【2019】46号）有关规定，制定《蒙城县物业专项维修资金应急使用管理规程（试行）（征求意见稿）》，现向社会公布，征求社会各界意见。

## 一、公开征求意见的起止时间

2024年11月6日至2024年12月6日

## 二、提出意见建议的方式

1、通过信函方式请将修改意见和建议寄至：蒙城县南华路146号蒙城县住房发展中心，邮编：233500；

2、通过电子方式请将修改意见和建议发送至：mcxzffzzx@163.com

联系人：万文丽

联系方式：7680356 17756818796

附件：《蒙城县物业专项维修资金一般使用业务规程（试行）（征求意见稿）》

蒙城县住房发展中心

2024年11月5日

# 蒙城县物业专项维修资金一般使用业务规程

## （试行）（征求意见稿）

根据《中华人民共和国民法典》、《安徽省物业管理条例》、关于印发《安徽省强化住宅物业管理服务的若干举措》的通知（建房【2023】79号）、《亳州市物业专项维修资金管理办法》（亳政办秘【2019】46号）有关规定，制定我县物业专项维修资金一般使用业务规程。

### 第一条 适用范围

本规程适用于蒙城县行政规划区内各物业小区发生《安徽省物业专项维修资金管理暂行办法》第十七条、《亳州市物业专项维修资金管理办法》第十六条所列物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造项目，需要使用物业专项维修资金的申请使用、受理审查、审核复核、资金拨付工作。

### 第二条 使用原则

物业专项维修资金的使用，应当遵循程序规范、公开透明、权利与义务相一致的原则。未交存维修资金的业主应当由申请人根据现行维修资金交存标准督促业主交存至维修资金管理专户或明确本次维修项目拟分摊金额的筹集解决方式。维修资金余额不足支付维修、更新和改造项目（以下称“维修项目”）费用的应当由受益业主自筹解决。同一个维修项目仍在保修期内的应当由原责任单位继续履行保修责任。

### 第三条 申请主体

实施物业管理且已经成立业主大会的物业管理区，其申请人为业主委员会或受委托的物业服务企业；实施物业管理但未成立业主大会的或未实施物业管理的，其申请人为物业管理委员会（社区居委会）或受委托的物业服务企业。

#### **第四条 一般项目使用程序**

##### **（一）第一阶段：申报**

##### **1. 制定方案，监督公示**

包括制定维修方案和维修资金使用方案。

（1）制定维修方案、查询：申请人根据相关受益业主提出的书面维修需求制定应急维修方案，通过住房发展中心查询拟维修项目受益业主交存明细和相关维修使用历史记录，填写《维修项目受益业主名册及维修资金交存明细表》，选择造价咨询单位进行清单编制及预算编制；

（2）选择施工单位：造价咨询单位根据申请人制定的维修方案做出预算，维修项目预算在 30 万元（<30 万元）以下的，申请人可以在不少于 3 人的受益业主代表监督下，通过比选方式选择确定施工单位；预算在 30 万元以上（≥30 万元）的，申请人应当在不少于 3 人的受益业主代表和街道办事处（乡、镇人民政府）、住房发展中心共同监督下通过公开招标方式选择确定具有相应资质的施工单位，招标公告须在安徽省招标投标信息网站（包括蒙城县政府网站）公开发布信息，留存招标过程记录，并选聘具有相应资质的工程监理单位进行施工过程监督；

（3）公示：申请人应当填写《（小区）（共用部位、共用设施设备）维修资金使用方案》，连同《维修项目受益业主范围及维修资金

交存明细表》、工程预算书、维修方案在物业小区内显著位置公示，公示期不少于5个工作日，留存公示影像资料，公示期间业主如有异议，街道办事处（乡、镇人民政府）应当督促申请人做好方案的调整及解释工作。

## 2. 业主表决，二次公示

受益业主对上述公示内容进行表决，在《维修资金项目受益业主表决意见单》上签署表决意见，使用方案应当经受益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，申请人对业主表决情况进行统计，填写《维修资金方案业主表决情况统计说明》并与《维修资金项目受益业主表决意见单》一同公示，公示不少于5个工作日，留存影像证明资料，业主书面表决确认的合法真实性由申请人负责，由受益业主实施监督。业主表决通过后申请人应依规同确定的施工单位签订施工合同。

## 3. 提交资料，备案审查

申请人持下列资料向街道办事处（乡、镇人民政府）提出物业专项维修资金使用申请：

（1）共用部位、共用设施设备损坏损毁照片；

（2）《维修项目受益业主范围及维修资金交存明细表》、维修方案、《（小区）（共用部位、共用设施设备）维修资金使用方案》、工程预算单及公示资料；

（3）《维修资金项目受益业主表决意见单》或有效的表决结果及《维修资金方案业主表决情况统计说明》；

（4）《工程委托合同》；

(5) 其他需提供的证明资料（包括授权委托书、相关部门出具的辅助证明材料：如市场监督管理局、消防救援大队的书面整改通知、电梯检验检测机构、消防检测机构出具的检测评估意见等）

(6) 街道办事处（乡、镇人民政府）于2个工作日内对上述资料进行审查，审查内容具体包括：

①组织人员对拟维修项目损毁现状和制定的维修方案、维修资金使用方案、预算单、受益业主范围公示情况进行外业查勘核实，留存影像资料，确认是否符合维修资金使用范围、条件及公示情况真实性，外业查勘人员应不少于2人；

②确认该小区质保期已满、该维修项目前次保修期已满；

③确认受益业主列支范围、本次维修项目资金余额分摊不足或未交存业主的资金筹集方式；

④对签署(表决)同意意见的业主进行抽查回访确认，抽查率不少于受益业主的20%，抽查人如实做好回访记录并签名；

资料齐全且符合规定的，由街道办事处（乡、镇人民政府）出具审查意见；资料不齐全或不规范的给予一次性书面告知补正，出具《补正告知单》。

资料齐全且符合规定的，由街道办事处（乡、镇人民政府）出具审查通过意见并反馈至住房发展中心；资料不齐全或不规范的给予一次性书面告知补正，出具《补齐补正告知单》。

## **第二阶段：施工监督、竣工验收及资金划拨**

### **4.组织施工、竣工验收及决算**

(1) 申请人收到街道办事处（乡、镇人民政府）审查通过的意见后，及时通知施工单位进场施工，并与受益业主代表负责施工全过程

的监督，聘请工程监理单位的，监理单位应共同参与施工监督；

（2）施工期间，工程造价增加 5%至 10%的，由申请人、受益业主代表、施工单位、监理单位签署变更意见，将变更签证、变更工程量清单及价格经公示无异议并按业主表决程序进行二次表决，报街道办事处（乡、镇人民政府）审核通过后方可实施；

（3）工程竣工后，施工单位做出工程决算报告提交至申请人确认，申请人应当于 2 个工作日内组织施工单位、受益业主代表、业主委员会（物业管理委员会）、社区居委会对工程进行竣工验收，聘请工程监理单位的项目，监理单位应共同参与竣工验收，在《维修资金项目竣工验收报告》上签署竣工验收意见。涉及消防维修项目的，应会同消防救援部门或消防检验检测机构共同参与项目验收；涉及电梯维修项目的，应会同市场监管部门或电梯检验检测机构参与项目验收。维修项目决算金额在 3 万元以上（ $\geq 3$  万元）的，应当委托具有相应资质的第三方审价机构进行决算审价；

（4）申请人应当按照决算（审价）金额作出《维修资金工程费用结算分摊清册》，并在物业管理区域内显著位置进行公示不少于 5 日，留存公示影像资料。

#### 5.提交资料，申请审核

申请人向街道办事处（乡、镇人民政府）提交下列施工及竣工验收资料：

- （1）维修过程及维修后照片；
- （2）决算（审价）报告；
- （3）《维修资金项目竣工验收报告》
- （4）《维修资金工程结算费用分摊清册》及公示资料；

(5) 《维修资金结算拨付申请报告》

(6) 其他需提供的证明材料（如：市场监督管理局、消防救援大队的书面整改通知、电梯检验检测机构、消防检测机构出具的检测评估意见等）。

街道办事处（乡、镇人民政府）对提交的资料进行审核，对维修结果进行回访确认，做好回访记录，并在《物业专项维修资金使用申请备案审查表》出具审查结论。

## 6. 申请划拨资金

对未在维修资金管理系统内建立使用项目电子档案的，街道办事处（乡、镇人民政府）将上述“5.”资料审核后，与《物业专项维修资金使用申请备案审查表》提交县住房发展中心申请资金拨付。

对已经在维修资金管理系统内建立使用项目电子档案的，街道办事处（乡、镇人民政府）可以提交决算单（审价报告）、结算分摊清册、结算拨付申请报告、物业专项维修资金使用申请备案审查表等资料申请资金拨付。

县住房发展中心对符合条件的扣除审定总价款3%的工程质量保证金，通知专户管理银行将应付资金划转至施工单位账户，所扣除的工程质量保证金保修期满经街道办事处（乡、镇人民政府）确认后退还。

街道办事处（乡、镇人民政府）与县住房发展中心负责将维修资金项目资料立卷建档。使用维修资金管理系统办理的项目，应同步在系统中建立电子档案。

## 第五条 明确责任，加强监督

1. 申请人：负责本物业管理区域维修资金政策的宣传引导，做好物业共用部位、共用设施设备的维护保养、维修服务，做好维修资金项

目的统计、查询、方案制定、公示公告、合同签订、使用申请和施工监督工作，申请人要对公示公告过程中涉及业主隐私信息做模糊处理，要确保申报资料真实有效、合理合规，并对其真实性负责。应当由申请人履行的方案制定、申报、公示公告等相关工作不得转嫁业主。工程竣工后要及时组织相关单位和受益业主代表进行竣工验收，并对工程验收、结算资料进行确认，要监督施工单位履行保修责任和义务。

2.街道办事处(乡、镇人民政府): 负责辖区内维修资金使用申请、受理审查工作，负责处理本辖区维修资金使用业务中热线投诉、矛盾纠纷工作。指导、监督申请人及备选服务企业认真履行职责，对不能履职尽责或违规操作的提出处理意见；依规做好申报项目的统计查询、施工单位选择过程、施工监督及受理审查等工作，加强对申报资料的完整性和合规性审查，落实内业资料审查和外业查勘责任，加大对受益业主的抽查回访力度，并做好回访记录，留存现场查勘的证据和公示公告影像资料；负责维修资金使用业务卷宗的建档保存。

3.县住房发展中心:具体实施本县维修资金拨付、资金管理等工作。负责建立、维护和升级维修资金管理系统。指导、监督各街道办事处(乡、镇人民政府)做好维修资金使用工作，开展使用项目检查和使用卷宗抽查工作，并提出检查建议。

4.县消防、应急、市场监管部门按照各自职责，负责指导监督管理物业小区消防、安全生产、电梯等相关领域工作。

5.县财政、审计部门按照各自职责，负责做好维修资金监督管理工作。

各单位各部门要严格按照国家、省、市维修资金管理有关规定，

履行职责，严格落实各方主体责任，任何单位或个人不得以任何理由拖延每个环节的办结时间，严禁符合招标条件的项目分解规避招标，切实将广大业主最关心、最直接、最现实的问题解决好、服务好。蒙城县住房发展中心适时开展监督检查，会同有关单位开展专项审计。凡弄虚作假、虚报冒领、相互串通造成损失的，或者玩忽职守、不履行使用管理职责和监督责任的，一经发现将严肃处理，构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

本通知自 2024 年 月 日起试行，试行期两年。

附件：

1. 《维修项目受益业主范围及维修资金交存明细表》
2. 《（小区）（共用部位、共用设施设备）维修资金使用方案》
3. 《维修资金项目受益业主表决意见单》
4. 《维修资金方案业主表决情况统计说明》
5. 《工程委托合同》
6. 《维修资金项目竣工验收报告》
7. 《维修资金工程费用结算分摊清册》
8. 《维修资金结算拨付申请报告》
9. 《补正告知单》

### 维修项目受益业主范围及维修资金交存明细表

维修项目名称: \_\_\_\_\_

总受益户数：\_\_\_\_\_户；总建筑面积：\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

[illegible]

17											
18											

填报单位：（盖章）

填报人：（签章）

填报日期： 年 月 日

## 小区                    物业专项维修资金使用方案

### 一、项目概况

经业主反映和                    现场查勘，确认                    （共用部位、共用设施设备毁损情况），为保障其正常运行及使用，拟于        年月进行维修（或更新、改造）。

### 二、维修和更新、改造费用

本次项目费用预算约为            元（附预算详单），涉及需分摊维修费用的业主            户，建筑面积            m<sup>2</sup>，列支范围业主按专有建筑面积分摊，每平方米列支维修费用约        元。每户具体分摊资金额待项目竣工结算后详见公示（公告）的《维修资金工程结算费用分摊清册》。

如相关业主维修资金账户余额不足分摊费用的及未交存维修资金的，由申请单位负责督促相关业主补交维修资金或向相关业主筹集现金后分摊。

### 三、项目组织实施方式

本次维修（或更新、改造）项目由                    委托                    组织实施，通过（☐随机抽取；☐比选；☐公开招标；☐指定）方式确定由（施工单位名称）进场施工，聘请（监理单位名称）对工程进行施工监理。

工程竣工后，由申请人组织（☐施工单位、☐受益业主代表、☐监理单位、☐\_\_\_\_\_\_业主委员会、☐\_\_\_\_\_\_物业管理委员会、☐\_\_\_\_\_\_社区居委会、☐\_\_\_\_\_\_物业公司）对工程进行验收，签署《物业专项维修资金工程竣工验收报告》，☐并委托具有相应资质的第三方审价机构对项目

决算价格进行审核。

#### 四、相关约定

1. ☐ 本项目属于一般维修项目。本方案需经受益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后实施，维修决算费用经第三方审价机构审定后，向业主公告《维修资金工程结算费用分摊清册》，从相关业主物业专项维修资金账户中按照专有部分面积分摊列支。项目实施过程中，维修资金使用方案与现场实际有出入，导致工程造价增加原预算 5%-10% 的，由申请人报业主委员会（物业管理委员会）、社区居委会同意，会同监理单位签署变更意见后予以公示，经公示无异议按业主表决程序进行二次表决后，报\_\_\_\_\_街道办事处（\_\_\_\_\_乡镇人民政府）审查通过后变更实施。

☐ 本项目属于应急维修项目。根据《安徽省物业管理条例》第八十七条及《亳州市物业专项维修资金管理办法》第十七条有关规定执行。该应急使用方案须经应急使用方案须经受益范围内专有部分面积占比 10% 以上的业主且人数占比 10% 以上的业主表决同意（受益业主在 3 户或 3 户以下的，须全部同意）后实施，应急维修决算费用经第三方审价机构审定后，向业主公告《维修资金工程结算费用分摊清册》，从相关业主物业专项维修资金账户中按照专有部分面积分摊列支。项目实施过程中，维修资金使用方案与现场实际有出入，导致工程造价增加原预算 5%-10% 的，由申请人报业主委员会（物业管理委员会）、社区居委会同意，会同相关业主、监理单位签署变更意见后予以公示，并报\_\_\_\_\_街道办事处（\_\_\_\_\_乡镇人民政府）审查通过后变更实施。

2. 该方案公示期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，自公示之日起即开始征求业主意见，请相关业主予以配合。如有异议请于公示期间向\_\_\_\_\_街道办事处（\_\_\_\_\_乡镇人民政府）反映，电话：0558-\_\_\_\_\_。

3.其他规定: \_\_\_\_\_

我单位郑重承诺维修资金使用方案、工程预算和相关业主表决意见等资料真实有效，如有虚假，愿承担相应责任。

附：受益业主范围、维修方案、预算详单、☐应急项目证明材料：

申请单位：（签章）                      年    月    日

## 维修资金项目受益业主表决意见单

\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_（共用部位、共用设施设备）已超过质保期，现需要使用物业专项维修资金进行维修□、更新□、改造□，该项目由\_\_\_\_\_委托\_\_\_\_\_ 全程办理物业专项维修资金使用相关手续并组织实施。维修资金使用方案及预算已按程序在小区内公示，拟由\_\_\_\_\_（施工单位名称）\_\_\_\_\_进行施工，工程预算费用\_\_\_\_\_元，现对物业专项维修资金的使用方案进行受益业主意见征询表决。

申请单位：（签章）

日期:

[illegible]


注：业主签字前，请确认已认真阅读经公示的物业专项维修资金使用方案及预算单

## 维修资金使用方案业主表决情况统计说明

\_\_\_\_\_ 业主：

\_\_\_\_\_ 维修（更新、改造）项目，涉及业主\_\_\_\_\_ 户，面积\_\_\_\_\_  $\text{m}^2$ ，维修资金使用方案及预算经公示后，共有\_\_\_\_\_ 户\_\_\_\_\_  $\text{m}^2$  业主参与签字表决，同意使用维修资金的业主\_\_\_\_\_ 户，面积\_\_\_\_\_  $\text{m}^2$ 。

☐ 该项目按照一般项目申请办理。符合《民法典》第二百七十八条规定，使用建筑物及其附属设施的维修资金，应当由专有部分占比三分之二以上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通过。由\_\_\_\_\_ 按业主表决同意的维修资金使用方案组织实施。

☐ 该项目按照应急项目申请办理。符合《安徽省物业管理条例》第八十七条及《亳州市物业专项维修资金管理办法》第十七条有关规定。经相关业主（受益范围内专有部分面积占比 10%以上的业主且人数占比 10%以上的业主）表决同意，符合《蒙城县物业专项维修资金使用业务规程》对应急维修表决比例的规定，由\_\_\_\_\_ 按业主表决同意的维修资金使用方案组织实施。

特此说明并公示。

承诺：业主表决签名等信息真实有效，如有虚假，愿承担相应责任。

公示期：自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

申请单位签章：

年 月 日

## 工程委托合同

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

甲方现有位于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_工程委托乙方施工，为保障工程顺利完成，经甲乙双方协商签订本合同，内容如下：

1.项目工程量：\_\_\_\_\_

2.工程造价：\_\_\_\_\_

☐最终结算工程量及金额依据第三方审价机构的审定价款为依据进行结算。

3.甲方项目负责人及联系方式：\_\_\_\_\_

4.乙方项目负责人及联系方式：\_\_\_\_\_

5.工程质量：\_\_\_\_\_

6.工程工期：\_\_\_\_\_

7.付款方式：转账(质保金扣留比例：\_\_\_\_\_)

8.工伤事故：\_\_\_\_\_

9.包修期限、范围：\_\_\_\_\_

10.其他：人为破坏因素造成的返修，乙方不予承担。乙方须按国家规定支付农民工工资。乙方承诺：本项目如出现农民工工资支付上

存在拖欠、少发或迟发导致的热线、投诉、信访等情况，均由中标人负责化解。本工程农民工工资相关一切问题与甲或其他方均无关。

本合同一式三份，甲乙双方各执一份，部门留存一份，经甲乙双方签字盖章后生效。

附：工程维修预算单

甲方签章：

年 月 日

乙方签章：

年 月 日

物业专项维修资金工程竣工验收报告

维修项目名称			
验收组织单位 (骑缝章)			
验收主持人		联系电话	
共用部位共用设施设备名称			
项目实施地点			
项目施工单位			
施工单位联系人		联系电话	
项目预算价 (元)			
项目决算价 (元)			
项目实施概况	1、开工日期：竣工日期：		
	2、		

竣工 验收 结论	<p>质量等级：合格</p> <p>验收纪要：施工质量符合设计和施工验收规范要求，工程质量合格。</p> <p>验收结论：符合有关质量标准，工程已具备交付使用条件，同意使用。</p>
申请 验收 单位 （施 工单 位）意 见	<p>负责人（项目经理）签字：（公章）</p> <p>年 月 日</p>
参  加  验  收  单 位  及	<p>物业企业意见：</p> <p>负责人（项目经理）签字：（公章）</p> <p>年 月 日</p>
	<p>3户及以上受益业主代表（楼号、房号、姓名、联系电话）意见：</p> <p>年 月 日</p>

	社区居委会、业主委员会（物业管理委员会）意见：
	负责人签字：（公章） <div>年 月 日</div>
	其他单位（如监理单位、相关部门）意见：
	负责人签字： <div>签章：</div> <div>年 月 日</div>

物业专项维修资金工程结算费用分摊清册

\_\_\_\_\_使用物业专项维修资金项目已验收合格，现将该工程项目结算分摊费用公示（公告）如下，公示（公告）期 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，公示（公告）期满后，从下列业主专项维修资金分户账中按照专有面积分摊列支。

维修资金项目名称			
涉及户数（户）		总受益面积 ( m²)	
工程结算金额（元）		结算分摊费	

				用金额（元/ m <sup>2</sup> ）			
序 号	楼号	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	维修资金交 存金额（元）	本次应分 摊维修资 金（元）	业主自筹 资金（元）	备注

填报单位：（盖章）                      填报人：（签章）                      填报日期：        年    月    日

维修资金结算拨付申请报告

蒙城县住房发展中心：  
由我单位组织实施的\_\_\_\_\_处维修项目已完成施工，经

根据《亳州市物业专项维修资金管理办法》等有关规定，你方在

项目申请使用维修资金时提供的审查备案资料不齐全或不规范，下列资料尚需补正：

- 1. \_\_\_\_\_
- 2. \_\_\_\_\_
- 3. \_\_\_\_\_
- 4. \_\_\_\_\_
- 5. \_\_\_\_\_
- 6. \_\_\_\_\_
- .....

望接此通知单后一次性给予补正。

街道办事处（乡镇人民政府）

年 月 日