

# 重庆市渝中区住房和城乡建设委员会 关于进一步规范物业专项维修资金使用管理的 通知

各街道办事处、各物业服务企业、各有关单位：

为进一步规范我区物业专项维修资金（以下简称专项维修资金）的使用管理，促进专项维修资金使用更加规范、高效，切实保障专项维修资金所有者的合法权益，根据《重庆市物业管理条例》《重庆市物业专项维修资金管理办法》等有关规定，现将专项维修资金使用申报工作的有关事宜通知如下：

## 一、适用范围

本通知相关工作内容适用于我区范围内，专项维修资金划转业主大会管理前的使用申报、审核、划转。

## 二、使用程序

申报使用专项维修资金分为普通程序和应急简易程序。

## 三、申报对象

专项维修资金使用项目的申报人即项目的实施主体。

普通程序实施主体：物业服务企业、业委会或业主等。

应急简易程序实施主体：物业服务企业、业委会、业主或街道办事处等。

## 四、普通程序流程

(一)提出维修计划

实施主体提出维修、更新、改造计划，并在街道办事处指导监督下，确定专项维修资金拟使用范围，明确费用分担拟涉及的业主。

### (二)查询账户余额

实施主体应提前到区物业专项维修资金管理中心（以下简称区资金中心）查询涉及业主专项维修资金账户余额，对余额不足或未交存专项维修资金的缺口部分要拟定筹资方案。

### (三)制定实施方案

实施主体应多方询价，根据询价情况制定使用方案，方案应包含维修的具体范围、内容、工程计划、费用预算、用款进度计划、费用分担涉及的业主、施工单位确定方式、造价审核等内容，并在物业管理区域内公示7日以上。

### (四)组织业主表决

由业主委员会组织业主表决使用方案，经专有部分占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的建筑物总面积 $2/3$ 以上的业主且人数占需要维修、更新、改造的共有部分、共有设施设备所涉及的总人数 $2/3$ 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。

未成立业主委员会或者业主委员会不组织业主表决的，物业服务企业或者业主代表也可以在物业所在地街道办事处的指导监督下按照前款规定公示和征得业主同意。

实施主体应按有关规定，通过协商、竞争性比选或公开招标等方式确定施工单位，并在物业管理区域内公示3日。

街道办事处应指导监督实施主体依法依规确定施工单位。

#### (五)开展预算审核

对于 10 万元以上（含）专项维修资金使用项目或者业主表决要求开展预算审核的，实施主体应委托第三方造价咨询机构开展预算审核。隐患突出的，实施主体可同步推进开展维修施工和预算审核。

无需开展预算审核的维修项目，则无该流程，直接进入下一步流程。

#### (六)签订工程合同

实施主体依法与施工单位签订工程合同，按合同约定施工。其中，开展预算审核的项目，工程合同约定的金额不得高于造价咨询机构出具的预算审核金额。

#### (七)申报维修项目

实施主体向区资金中心申报专项维修资金使用项目，区资金中心应当在收到实施主体提交的申报材料后 7 个工作日内进行审核，经审核同意的予以受理。

工程合同约定有工程进度款的（原则上进度款不超过 30%），区资金中心按工程进度划转专项维修资金。

#### (八)完工结算审核

项目完工后，实施主体应当及时牵头组织街道办事处、业委会、物业服务企业、业主代表及相关部门对项目进行竣工验收。

对于 10 万元以上（含）物业专项维修资金使用项目或者业主表决要求开展结算审核的，实施主体应委托第三方造价咨询机构开展结算审核。开展结算审核的项目，工程结算金额不得

超过造价咨询机构出具的结算审核金额。

#### **(九)公示拨付尾款**

工程竣工验收后，实施主体应将竣工验收表、工程结算报告、业主分担明细表等相关资料公示 7 日以上，并存档。公示完毕后，实施主体应及时向区资金中心申报拨付尾款。区资金中心收到申报资料后 7 个工作日内进行审核，审核同意的拨付尾款。

### **五、应急简易程序流程**

#### **(一)书面报告，现场确认**

出现《重庆市物业专项维修资金管理辦法》第三十三条规定的六种紧急情形之一的，实施主体应当立即书面报告物业所在地街道办事处。街道办事处收到报告后应当立即组织实地查勘，出具证明；涉及电梯、消防设施的，还应组织市场监管部门、消防救援机构实地查勘确认，并在收到报告 24 小时内出具证明。

#### **(二)申报项目，组织施工**

街道办事处出具启动应急简易程序抢修证明后，实施主体应及时向区资金中心申报维修项目，依法确定施工单位并签订工程合同，并将启动应急简易程序抢修事宜及时告知涉及业主，组织抢修。

对 10 万元以上（含）物业专项维修资金使用项目或者实施主体认为有必要开展工程造价预算审核的，实施主体应委托第三方造价咨询机构开展预算审核。应急抢修和预算审核可同步开展。其中，开展预算审核的项目，工程合同约定的金额不得高于造价咨询机构出具的预算审核金额。

工程合同约定有进度款的（原则上进度款不超过30%），区资金中心按工程进度划转物业专项维修资金。

(三)竣工验收，结算审核（同普通程序流程）。

(四)公示资料，拨付尾款。

抢修工作完成后15日内，参照普通程序流程公示相关资料，申请拨付尾款。

**六、本通知自印发之日起执行。**原《渝中区房屋管理局关于物业专项维修资金使用申报操作细则的通知》（渝中房〔2014〕121号）废止。

- 附件：1. 普通程序申报要件  
2. 应急简易程序申报要件

重庆市渝中区住房和城乡建设委员会

2023年11月23日

附件1

## 普通程序申报要件

### 一、项目申报受理要件

1. 专项维修资金使用申请
2. 专项维修资金使用方案
3. 相关业主清册

4.业主表决意见表

5.公示情况说明

6.施工合同(合同应约定维修范围、工程造价预结算审核等相关要求)

7.预算审核委托合同和《预算审核报告》(开展工程造价预算审核的项目提供)

8.其他资料(相关职能部门或机构出具的整改通知书、工程造价咨询机构选定确认表等)。

## 二、工程进度款拨付要件

1.工程进度款拨付申请(附工程量完成清单、工程进度涉及的业主费用分担明细表)

2.维修票据

## 三、工程尾款拨付要件

1.工程款拨付申请表

2.业主委员会、物业服务企业、业主代表、街道办事处和相关单位签字盖章的竣工验收表

3.结算审核委托合同和《结算审核报告》(开展工程造价结算审核的项目提供)

4.施工单位编制,并经实施主体签字认可的工程结算报告

5.维修票据

6.业主费用分担明细表

7.项目资料公示情况说明

8.其他资料(相关职能部门或机构出具的整改合格证明或检测合格报告等)

## 四、质保金拨付要件

1.质保金拨付申请

2.维修票据

## 附件 2

# 应急简易程序申报要件

### 一、项目申报受理要件

1.启动专项维修资金应急简易程序的申请

2.属地街道办事处出具的同意启动专项维修资金应急简易程序的书面证明

3.其他应提供的资料(区市场监督管理局或区消防救援支队等相关部门或机构出具的书面证明、整改通知书、工程造价咨询机构选定确认表等)

### 二、工程进度款拨付要件

1.工程进度款拨付申请(附工程进度清单、工程进度涉及的业主费用分担明细表)

2.施工合同(合同应约定维修范围、工程造价预结算审核等相关要求)

3.维修票据

4.预算审核委托合同和《预算审核报告》(开展预算审核的项目提供)

### 三、工程尾款拨付要件

1.工程款拨付申请表

2.启动专项维修资金应急简易程序告知书

3.业主委员会、物业服务企业、业主代表、街道办事处和相关单位签字盖章的竣工验收表

4.施工单位编制，并经街道办事处、实施主体签字认可的工程结算报告

5.预（结）算审核委托合同和《预（结）算审核报告》（开展工程造价预结算审核的项目提供）

6.维修票据

7.业主费用分担明细表

8.项目资料公示情况说明

9.施工合同（已拨付工程进度款的不再提供）

10.其他资料（相关职能部门或机构出具的整改合格证明或检测合格报告等）

#### 四、质保金拨付要件

1.质保金拨款申请

2.维修票据

---