



宿城区人民政府关于印发宿城区住宅专项维修资金使用管理办法的通知

宿区政规发〔2023〕1号

各镇人民政府、街道办事处，区各有关部门：

《宿城区住宅专项维修资金使用管理办法》已经区政府六届十七次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

宿城区人民政府

2023年8月21日

（此件公开发布）

宿城区住宅专项维修资金使用管理办法

第一条 为加强宿城区住宅专项维修资金的管理，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益，保障房屋共用部位、共用设施设备的及时维修和正常使用，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省住宅专项维修资金管理办法》《宿迁市住宅物业管理条例》《宿迁市市区房屋专项维修资金使用管理办法》等相关法律、法



规和规章的规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本区行政区域内按照有关规定统一、足额归集并存入市住宅专项维修资金专户的资金使用、管理和监督，适用本办法。

第三条 住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）属于业主所有，专项用于国家规定的保修期满后物业共用部分、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第四条 本办法所称房屋共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部分，一般包括：房屋承重结构、房屋主体结构、公共阳台、疏散通道、安全出口、消防车通道内天井、户外墙壁、屋面、传达室、治安监控室、消防监控室、消防设备用房等。

本办法所称共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主和有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括绿地、道路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、电梯、房屋的排水管道、信报箱、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、露天停车场、非机动车库、公用设施设备用房等。

第五条 区物业管理行政主管部门负责对各镇（街道）维修资金使用管理工作的业务指导和定期专项检查、资金审批和拨付。

区财政部门做好辖区内维修资金使用监管、审批和拨付工作，接受市财政局的检查和审计部门的审计。

区市场监管、住建、公安、消防等部门负责对相关专业设施保修期满后的维修和更新改造工程进行专业认定和施工方案审核，参与现场踏勘和工程招投标，对工程竣工进行专业验收，出具验收报告。

各镇（街道）负责对辖区内业主委员会申请使用维修资金的监督指导，参与维修资金申报项目现场认定、工程招投标，对维修施工过程进行监督，组织维修项目工程竣工验收。协助做好维修事项的审核、预算控制、资金申请，建立辖区内维修资金使用台账，通过维修资金综合管理系统在使用维修资金的相关业主账面上予以核减，接受区物业管理行政主管部门的监督检查以及审计部门对维修资金使用管理情况的审计。

第六条 维修资金的使用，应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。

第七条 建立住宅专项维修资金使用公示制度，每年年初，



对上一年度维修资金使用情况进行公示，公示的内容包括维修的项目、决算的金额和相关业主分户账中扣除的金额等。

第八条 未交存维修资金的，应当及时补交，补交标准按照市政府规定执行。具体由各镇（街道）负责组织并及时补交到位。

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照国家和省相关规定以及业主大会的决定，续筹住宅专项维修资金。

第九条 维修资金使用申报主体按下列原则确定：

（一）成立业主委员会的，由业主委员会作为维修资金使用申报主体；

（二）未成立业主委员会，有物业管理委员会的，由物业管理委员会作为维修资金使用申报主体；

（三）未成立业主委员会和物业管理委员会的，由相关业主会同属地居民委员会作为维修资金使用申报主体。

第十条 申请维修资金使用，申报主体应当提交使用申请表、使用方案、书面确认明细表、申报资料公示照片等资料。使用方案包括拟维修和更新、改造的项目、现场照片、费用预算、列支范围等。涉及住建、消防、监控、电梯设施设备维修的，应当征求消防、公安、市场监管等相关部门意见。



第十一条 维修资金使用申报主体应委托具有相应资质的工程造价机构对维修和更新、改造项目的维修费用进行审核并出具工程造价预算，相关费用计入维修和更新、改造成本。

第十二条 住宅专项维修资金使用应当由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。

业主表决可以采用书面征求意见形式，维修预算以及业主分摊等情况在物业管理区域显著位置进行公示不少于 15 日。

第十三条 各镇（街道）在受理维修资金使用申请时，应征求属地居民委员会的意见，要件齐全并符合使用条件的，在接到申请后 3 个工作日内完成审查工作。

第十四条 区物业管理行政主管部门应建立工程招投标管理平台，供镇（街道）使用，镇（街道）负责辖区内维修和更新、改造项目的招投标工作，居民委员会和相关单位应共同参加维修和更新、改造项目的招投标工作。

区物业管理行政主管部门会同区市场监管、住建、消防、公安等相关专业部门，根据相关专业设施维修和更新、改造项目的要求，公开选定一批具有相应资质、有固定办公场所的施工单位



和相关中介机构，建立备选名单库（施工单位应不少于 8 家，相关中介机构应不少于 8 家），供辖区内维修资金使用申报主体比选。施工单位和相关中介机构的备选名单库由区物业管理行政主管部门按年度定期公布，并建立退出机制。

第十五条 维修和更新、改造项目费用在 5 万元以上的，鼓励采取公开招投标方式确定维修施工单位；维修和更新、改造项目费用低于 5 万元，且申报主体决定不采取招投标方式的，应通过摇号的方式在备选库中选定维修施工单位。维修施工单位确定后，维修资金使用申报主体在镇（街道）指导下与施工单位签订施工合同，并说明保修期限。

第十六条 维修资金使用申报主体、属地镇（街道）及居民委员会共同对维修施工全过程进行监督，确保工程质量，并共同在维修和更新、改造工程验收报告中签署工程过程监督情况及质量评定意见。

单项工程更新、改造费用在 5 万元以上的，申报主体或监理单位需将施工的主要材料报送质量检测机构检测，并取得施工材料送检报告；单项工程更新、改造费用在 50 万元以上的，建设单位需聘请监理单位对施工过程进行全程质量安全监督。

第十七条 维修工程竣工后，由申报主体申请，镇（街道）



会同居民委员会、相关专业部门、中介机构对工程进行验收，并签署维修和更新、改造工程验收报告。

申报主体委托工程造价机构对维修项目费用进行审核、决算，出具工程造价决算报告。

第十八条 因维修和更新、改造工程需要造成业主自用部位装修损坏的，应当修复或者给予合理补偿，费用计入维修和更新、改造成本。

第十九条 申报主体应当按照工程造价的结果填写维修和更新、改造工程决算费用分摊清册，并公示 5 日。

第二十条 维修工程验收合格后，申报主体应当提交资金拨付申请表、维修合同、验收报告、审计报告、决算费用分摊清册等，向区物业管理行政主管部门申请拨付维修资金。

区物业管理行政主管部门应当自受理之日（资料不全不予受理）起报区财政局，5 个工作日内将维修和更新、改造工程款支付到施工单位。

第二十一条 按照分摊清册从相关业主个人账户中核减资金时，维修资金使用从维修涉及范围内共有或者共用关系的业主交存的分户账中按照建筑面积分摊列支。其中涉及已售公有住房的，从公有住房维修资金中列支；建设单位未售出的空置房屋或



产权在建设单位名下的房屋，由建设单位按空置房屋或所在名下房屋的建筑面积支付分摊的维修费用。

物业管理区域特定地下空间取得专有车位、摊位、库位发生维修，需动用维修资金的，由专有车位、摊位、库位业主的房屋分户账中分摊列支。

第二十二条 各镇（街道）应将维修资金相关申报、审批材料进行整理、归档，并接受区物业管理行政主管部门、区财政局及相关部门监督检查。

第二十三条 发生下列危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况，需要立即进行维修和更新、改造的，业主大会或者业主委员会可以申请使用住宅专项维修资金，提出应急处置方案，经审核后应急处置：

- （一）电梯以及消防设施故障；
- （二）屋面、外墙渗漏；
- （三）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍；
- （四）二次供水水泵运行中断，但专业经营单位负责二次供水水泵设备维修、养护的除外；
- （五）楼顶、楼体外立面存在脱落危险；
- （六）其他危及房屋安全 and 人身财产安全的紧急情况。



镇（街道）应当自收到应急维修资金使用书面申请之日起 3 个工作日内完成相关审查工作。应急维修使用按照有关规定执行。

第二十四条 下列费用不得从维修资金中列支：

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的房屋共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

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

（三）应当由当事人承担的因人为损坏房屋共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的房屋共用部位、共用设施设备的维保和养护费用。

第二十五条 有关国家机关及其工作人员违反本办法规定，在住宅专项维修资金管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由有权机关对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法自 2023 年 10 月 1 日起施行。2015 年 3 月 5 日宿城区人民政府发布的《宿城区房屋专项维修资金使用管理办法》（宿区政发〔2015〕20 号）同时废止。