

南阳市住房和城乡建设局官庄工区服务中心文件

宛建官庄〔2023〕5号

南阳市住建局官庄工区服务中心 关于印发《南阳市官庄工区房屋专项维修金 使用流程》的通知

各科室、中心：

为进一步简化维修资金使用流程，提升服务水平和服务效能，依据《河南省住房和城乡建设厅关于印发河南省住房城乡建设系统省市县三级审批服务事项通用目录的通知》（豫建〔2018〕129号），对标全省十八地市先进做法，结合我单位工作实际，特制定《南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用流程》，现印发给你们，望遵照执行。

附：南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用流程

2023年1月18日



南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用流程

一、申请主体

申请主体为业主委员会（未成立业主委员会的为相关业主）或受业主委员会（未成立业主委员会的由相关业主）委托的物业服务公司。

二、现场勘察

对申请人申请的维修项目要由 2 名工作人员进行现场勘察，填写《维修资金使用现场勘察表》，并附现场照片，同时查验以下资料：

1. 申请人是业主委员会的，需查验业主委员会备案证明、管理规约；

2. 申请人是物业公司的，需查验物业公司营业执照；

3. 申请人为相关业主的需查验不动产证或商品房网签合同等相关材料；

4. 该建设项目竣工验收证明（竣工验收备案证书或相关验收材料）；

5. 维修内容属于特种设备的（如电梯），需查验《特种设备注册登记表》，维修电梯的需查验最近一期《电梯定期检验报告》等相关资料；

6. 施工企业营业执照资质证书、经办人授权委托书；

7. 电梯、消防等特种设备应查验具备资质的机构或管理部门出具的检测鉴定意见或其他有关证明材料。

三、申请人提交材料

（一）法人身份证复印件（申请人委托经办人需提交委托书及经办人的身份证复印件）；

（二）《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案》《预算咨询报告》《项目比选施工单位结果承诺书》（工程预算金额 15 万元以上需要）《房屋专项维修和更新、改造项目招标及中标通知书》（工程预算金额 30 万元以上需要）；

（三）《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案书面确认结果及明细》；

（四）申请人对《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案》《预算咨询报告》《比选施工单位结果》《房屋专项维修和更新、改造项目招标及中标通知书》等有关材料的公示情况及公示承诺；

（五）《南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用立项申请表》。

四、受理

对符合申请条件的，由受理人员进行受理并出具维修资金使用《收件档案》。

五、审核

对已受理的使用申请及材料进行审核，审核工作要求如下：

1. 审核申请材料是否齐全，形式是否规范，内容是否合法、准确；

2. 核对本次维修涉及小区列支范围金额、小区信息与维修资金中心交存资料内容等；

3. 现场勘察结果是否和申请材料内容一致；
4. 《施工合同》内容是否完整、规范、符合法律法规；
5. 签署是否同意使用意见；
6. 审核时限为 1 个工作日；
7. 审核通过后应立即通知申请人。

六、公示

维修和更新、改造项目竣工并按规定验收合格后，维修资金管理中心经办人员依据项目决算书，制作《维修资金使用分摊明细表》，并在小区显著位置对以下材料进行公示，公示期 7 天以上：

1. 《维修和更新、改造工程验收报告》；
2. 《维修资金使用分摊明细表》；
3. 其他需要公示的材料。

以上内容在南阳市官庄工区官网同步公示。

七、资金划拨

对已经核准使用的申请即可进入资金划拨程序。

申请人应提供以下材料：1. 《拨款申请》；2. 《南阳市官庄工区物业维修资金使用计划审批表》；3. 发票。

资金拨付程序：使用科提出拨付意见→中心领导审批→财务科划拨。

划拨资金要按以下原则进行：

1. 正常情况下施工企业先垫付全部（预算金额较小）或部分资金（预算金额较大）。

2. 企业全部垫付资金的维修工程完毕、验收合格后予以拨付。
3. 对预算额较大的项目，依据《施工合同》和施工进度分步予以拨付。
4. 最后一次拨款要保留不低于全部工程款 5%的质量保证金，质量保证金需在施工项目质保期（以施工合同为依据）过后，经申请人申请相关业主签字确认后拨付给施工企业。
5. 财务科依据经中心领导签字的拨付通知单、会议纪要、维修施工发票，将资金划拨至施工企业账户。

本审批流程自 2022 年 12 月 5 日起施行。

附：部分材料要件格式（参考）

1. 维修资金使用现场勘察表
2. 房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案
3. 比选施工单位结果承诺书
4. 房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案书面确认结果及明细
5. 使用房屋维修资金有关材料的公示
6. 承诺书
7. 南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用立项申请表
8. 南阳市官庄工区物业维修资金使用审核表
9. 维修和更新、改造工程验收报告
10. 维修资金使用分摊明细表
11. 南阳市住建局官庄工区服务中心公示
12. 南阳市官庄工区物业维修资金使用计划审批表
13. 拨款申请

维修资金使用现场勘察表

小区名称：

维修范围及内容	参与勘察人员		
	姓名	身 份	联系电话

现场勘察人：

勘察日期：

年 月 日

房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案

一、小区（楼、院）概况

_____小区（楼、院）坐落于_____,
本小区_____（已成立、未成立）业主委员会，现物业管理
管理工作由_____（物业服务单位名称）负责。

二、维修和更新、改造的原因和资金来源

据业主反映，经（申请主体）现场查勘，本小区出现_____
_____的情况，已经严重影响相关业主
正常生活，需要进行_____。

由_____作为申请人向南阳市住建局官庄工
区服务中心申请使用房屋专项维修资金。

三、维修和更新、改造所有材料配件的品牌规格及其特性：

四、维修和更新、改造施工方案：

五、维修和更新、改造项目预算费用（可附明细）

序号	项目位置及名称	预算 工程量	预算金额 (元)	费用列支 分摊范围	相关业主 总户数
1					
2					
3					
预算总额		人民币（大写） 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分			

（注：表格填写后，剩余空白部分请用斜线填充）

六、维修和更新、改造方案的表决

本方案应当由房屋专项维修资金列支范围（相关业主范围）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书面表决，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的业主同意。

七、维修和更新、改造方案的组织实施

本方案由_____负责组织实施，本次维修和更新、改造工程决定以_____（采取、不采取）招标的方式

确定施工单位企业，拟_____（聘请、不聘请）有工程监理企业资质证书的_____为监理单位，对工程进行全程监理。委托专业中介机构对工程造价进行审核。

决算费用约定。决算费用未超过工程预算金额的 5% 时，业主视为同意，最终按照决算费用进行分摊，并从相关业主个人账户中核减。

工程质量保修期：本次维修的_____工程，质量保修期为_____月。

本次维修和更新、改造工程预计施工时间为_____天，竣工后由申请人组织相关业主代表、业主委员会、物业公司、施工企业、监理单位等对工程进行验收，工程费用应当依据实际工程量结算。

八、公示和监督

本方案及后续相关材料的复印件应当在物业管理区域内显著位置张贴公示，公示时间 7 天以上，公示情况应当留存影像材料。公示后方案内容不得修改，确需修改的应当对修改的部分进行说明并重新公示。

申请人（盖章）：

负责人签字：

经办人签字：

年 月 日

房屋专项维修资金使用预算表

物业名称： 小区 号楼 维修 第 页

序号	项目名称	工程量	单位	综合单价	合价	备注

申请人（盖章）：

施工单位（盖章并签名）

负责人签字：

负责人签字：

经办人签字：

经办人签字：

年 月 日

比选施工单位结果承诺书

_____小区（楼、院）申请使用房屋专项维修资金对_____进行维修和更新、改造。本次维修和更新、改造方案经相关业主表决通过后，申请人于_____年_____月_____日在_____（地点）比选施工单位，参选单位有_____

_____。
最终选择由_____公司承担维修和更新、改造项目，竞标价为：_____元。该比选结果已在本物业管理区域内显著位置张贴公示，公示期 7 天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担法律责任。

特此承诺

承诺人（经办人）签字：

年 月 日

附件 4（申请人提供）

房屋专项维修资金使用维修和更新、 改造方案书面确认结果及明细

业主在进行书面确认前，应当认真阅读维修和更新、改造方案内容并注意以下事项：1、书面确认必须由业主本人（或委托人）签字；2、维修和更新、改造费用按建筑面积分摊，从下列相关业主个人账户中核减；3、需在小区内公示 7 天以上。

维修和更新、改造内容									
涉及户数						建筑面积	平方米		
工程预算						业主意见及签名			
幢	单元	序号	房号	业主姓名	建筑面积（平方米）	意见（是否同意）	签名（产权人签名）	联系电话	备注
合 计									

注释：如存在代签情况，请在表格中的备注栏写明代签人姓名及与业主的关系。

申请人（盖章）：

核算比例：

负责人签字：

核算人（签字）：

经办人签字：

年 月 日

关于_____项目使用房屋维修资金

有关材料的公示

_____各位业主：

_____维修和更新、改造，涉及_____户业主，
建筑面积_____平方米，工程预算_____元。

经业主书面确认，参与表决业主拥有房屋面积_____平方米，占建筑专有面积_____%，_____户业主参与表决，占专有户数_____%。参与表决的票权比例超过两个“三分之二”即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了表决。_____户业主同意，占表决户数的_____%，参与表决同意的业主拥有房屋建筑面积_____平方米共占专有部分表决面积_____%，均达到过半数同意，达到维修资金使用条件。

现对《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案》、《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案书面确认结果及明细》、《预算咨询报告》、《施工合同》等进行公示，公示期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。若对以上公示内容有异议，请在公示期内向
_____或南阳市住建局官庄工区服务中心反映；逾期无异议，我们将在公示期满后向南阳市住建局官庄工区服务中心提出使用维修资金申请。

申请主体联系电话：_____

监督电话：南阳市住建局官庄工区服务中心 63783181

（申请主体盖章）

年 月 日

承诺书

_____小区拟于_____年____月对已超过
保修期的_____（共用部位、共用设施设备）进行维修
和更新、改造。

本次维修使用已由房屋专项维修资金列支范围（相关业主范围）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书面表决，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的业主同意，满足使用表决通过条件。

《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案》、《房屋专项维修资金使用维修和更新、改造方案书面确认结果及明细》、《预算咨询报告》、《施工合同》等相关资料已于_____年____月____日至_____年____月____日，采取书面张贴方式在小区明显位置进行公示，公示期_____天。

以上情况真实，如有虚假，本人愿承担相应责任。

特此承诺

承诺人（经办人）签字：

年 月 日

附件 7（申请人提供）

南阳市官庄工区房屋专项维修资金使用立项申请表

小区名称及位置				
申请人名称				
申请人地址				
统一社会信用代码				
竣工验收备案日期				
经办人及联系电话				
序号	维修项目名称	预算金额（元）	相关业主范围	相关业主户数
申报 预算总额		人民币（大写）： 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分		
申请人盖章：				
经办人签字：				
年 月 日				

附件 8（中心受理人员填写）

南阳市官庄工区物业维修资金使用审核表

项目名称			
项目地址			
申请人		地 址	
经办人		联系电话	
项 目 情 况 及 意 见	承办人：年 月 日		
审 核 意 见	审核人：年 月 日		

维修和更新、改造工程验收报告

工程名称：_____

组织单位（盖章）：_____

竣工工程验收组成员名单

组织单位		项目负责人		
参加验收单位		验收组成员		
		姓名	职务	联系电话
物业公司				
施工单位				
监理单位				
业主委员会				
相关业主				

组织单位对施工监理等单位在施工过程中质量行为的评价

其他单位				
------	--	--	--	--

综合验收结论:

组织单位负责人(签字):

年 月 日

参 加 验 收 单 位	物业公司意见： 物业公司盖章： 负责人签字： 年 月 日
	施工单位意见： 施工单位盖章： 负责人签字： 年 月 日
	监理单位意见： 监理公司盖章： 负责人签字： 年 月 日
	业主委员会意见： 业主委员会盖章： 负责人签字： 年 月 日
	相关业主意见： 相关业主签字： 年 月 日
	其他单位意见： 盖章： 负责人签字： 年 月 日

房屋专项维修资金使用决算书

物业名称： 小区 号楼 维修 第 页

序号	项目名称	工程量	单位	综合单价	合价	备注

申请人（盖章）：

施工单位（盖章）：

负责人签字：

负责人签字：

经办人签字：

经办人签字：

年 月 日

小区维修资金使用分摊明细表

楼幢	房屋信息	面积	可使用金额	核准金额	维修金额

南阳市住建局官庄工区服务中心

关于_____项目的公示

_____各位业主：

_____维修和更新、改造工程已由_____公司施工完毕，决算费用为_____元。经申请人、业主代表和施工公司等共同验收，验收结果为_____。

本次维修资金使用按相关业主建筑面积分摊原则，对决算费用进行分难，现将有关材料予以公示，公示内容如下：

1. 《维修和更新、改造工程竣工验收报告》；
2. 《维修资金使用分摊明细表》。

公示期 7 天，同时将相关内容在南阳市官庄工区官网上公示（<http://www.nygzgq.gov.cn/>），业主如有异议，请于公示期内向我中心提出。逾期无异议，我中心将按有关规定向_____

_____（施工单位）划拨_____工程款。

监督电话：63783181

南阳市住建局官庄工区服务中心

年 月 日

拨款申请

南阳市住建局官庄工区服务中心：

我_____小区（与系统内登记的小区名称、房号一致）于_____年_____月_____日申请使用住宅专项维修资金维修_____项目，现该项目已维修完工并通过竣工验收，特申请予以划拨维修资金。

附：

1.发票；

2.收款单位：

开户行：

账 号：

申请单位（签章）

年 月 日