

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〕6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资金 应急使用程序》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应急使用程序

2023年1月18日



南阳市官庄工区房屋专项维修资金应急使用程序

一、应急使用范围

发生下列危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，需要使用维修资金立即进行维修更新改造的，可以不经业主“双三分之二”表决过半数同意，直接申请使用维修资金。

（一）电梯、消防等共用设施设备故障损坏，无法正常使用的；

（二）屋面、外墙渗漏的；

（三）楼体外墙墙面有脱落危险的；

（四）专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍的；

（五）公共护栏（围）破损严重的；

（六）其他紧急情况。

二、应急使用申请主体

申请主体为业主委员会，未成立业主委员会的为相关业主、街道办事处（乡镇政府）或受委托的物业服务企业。

三、应急使用流程

（一）现场勘察

在受理维修资金应急使用申请后，应及时指派人员到现场进行勘察，并拍照留存，填写《房屋专项维修资金应急使用现场勘察表》，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。

（二）研究决定

组织业务骨干专题研究，决定是否启动应急使用程序及使用过程中的相关事项。

（三）申请人提交材料

1. 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)；
2. 《房屋专项维修资金应急使用维修和更新、改造方案》《预算咨询报告》《应急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)；
3. 申请人对《房屋专项维修资金应急使用维修和更新、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。

4. 《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,审核工作应包括以下内容:

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. 签署是否同意使用意见;

5. 《施工合同》内容是否完整、规范、符合法律法规;

6. 审核时限为即时审核;

7. 审核通过后应立即通知申请人,不符合的应当责令改正。

8. 对于特别紧急的情况,公示期间,申请人可同时组织抢修。

(五) 公示划拨

1. 工程完工后,维修资金管理机构将《房屋专项维修资金应急使用维修和更新、改造方案》《应急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)、《维修和更新、改造工程验收报告》、施工方出具的《工程决算》、

第三方机构出具的《工程结算审核报告》《房屋专项维修资金使用分摊明细表》在小区的公共部位明显位置公示，公示期 3 天，相关资料在南阳市官庄工区官网同步公示。

2. 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。

三、本程序自 2023 年 1 月 18 日起施行。

附件：1. 南阳市官庄工区房屋专项维修资金应急使用立项申请表

2. 房屋专项维修资金应急使用现场勘察表
3. 应急项目比选施工单位结果承诺书
4. 房屋专项维修资金应急使用维修和更新、改造方案
5. 公示承诺书
6. 南阳市官庄工区房屋专项维修资金应急使用审核

表

7. 维修和更新、改造工程验收报告
8. 房屋专项维修资金使用分摊明细表
9. 南阳市官庄工区物业维修资金使用计划审批表
10. 拨款申请表

附件 1

**南阳市官庄工区房屋专项维修资金应急使用
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 2

房屋专项维修资金应急使用现场勘察表

小区楼院名称		
小区楼院位置		
维修项目		
维修内容		
列支范围		
现场情况及意见： 勘察人签字：		
参与勘察人签字		
姓名	身份	联系人员

年 月 日

附件 3

应急项目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 3 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

房屋专项维修资金应急使用维修和更新、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
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，经物业服务单位现场查勘，本小区（楼、院）的
共用部位、共用设施设备出现_____
_____的情况，已经严重影响相关业主正常生活，需要进行
维修和更新、改造。

由_____作为申请人向南阳市物业维修资
金管理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、改造方案的组织实施

本方案由申请人负责组织实施，本次维修和更新、改造工程经_____决定以_____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预决算。

决算费用约定。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业主、业主委员会、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。

七、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3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。

相关业主应当认真阅读本方案及后续相关材料的内容，发现问题要在公示期内及时向南阳市物业维修资金管理中心反映。

南阳市物业维修资金管理中心咨询电话：61387895、监督电话：62262986

申请人（盖章）：

负责人签字：

经办人签字：

年 月 日

房屋专项维修资金应急使用预算表

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

附件 5

公示承诺书

坐落于_____路（街）____号_____小区_____（楼、幢）_____（单元），对已超过保修期的_____（共用部位、共用设施设备）实施维修和更新、改造，其《房屋专项维修资金应急使用维修和更新、改造方案》及相应预算已于____年__月__日起，采取_____方式进行公示，公示期 3 天。

以上情况真实，如有虚假，愿承担相应责任。

特此承诺

承诺人（经办人）签字：

年 月 日

附件 6

南阳市官庄工区房屋专项维修资金应急使用 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		

附件 7

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				
其他单位				

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

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

____小区房屋专项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

附件 9

南阳市官庄工区物业维修资金使用计划审批表

申请单位（盖章）：_____ 物业名称：_____

幢号	建成年月	维修项目	施工单位	开工日期	竣工日期	预算金额（元）
预算费用合计： 万 仟 佰 拾 元 角 分 ￥：						
残值回收金额： 万 仟 佰 拾 元 角 分 ￥：						
预算金额		决算金额		科室意见 (签字) 中心意见 (签字)		
¥：	¥：					
现金分摊金额	拨付金额					
¥：	¥：					
				年 月 日 年 月 日		

附件 10

拨款申请

南阳市官庄工区物业维修资金管理中心：

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