

# 绵阳市住房和城乡建设委员会文件

绵住建委函〔2022〕396号

---

## 绵阳市住房和城乡建设委员会 关于调整我市住房专项维修资金使用流程的 通知

各县（市、区）、园区住房城乡建设行政主管部门，市物业管理协会，各物业服务企业：

为进一步提高维修资金使用率、规范维修资金使用流程，根据《民法典》《住宅专项维修资金管理办法》（住建部财政部令第165号）、《四川省住宅专项维修资金管理细则》（川建发〔2009〕21号）等相关规定，结合我市实际，对市本级住房专项维修资金使用流程作有关调整，现将有关事项通知如下。

### 一、适用范围

本通知所规定的绵阳市市本级住宅专项维修资金使用流程

适用于绵阳市涪城区、游仙区、经开区、科技城新区、仙海区内住房的共用部位、共用设施设备在保修期满后，进行维修、更新、改造的维修资金正常使用项目（以下简称“维修项目”）。

维修资金正常使用是指：经分摊列支范围内业主对使用方案依法表决后的维修资金使用。

## **二、使用申请人**

已成立业主委员会的，由业主委员会作为使用申请人，也可委托物业服务企业作为使用申请人；未成立业主委员会但选聘有物业服务企业的，由物业服务企业作为使用申请人；未成立业主委员会且未选聘物业服务企业或相关主体不履职（无法履职）的，由街道办事处（乡镇人民政府）作为使用申请人。

## **三、使用流程**

### **（一）项目申请**

物业区域出现维修项目，申请人根据项目现状及业主的意见，向建筑区划所在住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构提出使用申请并自行或委托相关单位制定维修资金使用方案并公告（不少于5天）。

维修资金使用方案的内容应包括：项目基本情况、项目预算及组成、施工方案及实施时间、维修施工单位的选择方式、工程验收及决算方式、维修资金的列支范围和分摊方式等。

### **（二）预算价审核**

申请人按照维修项目的具体情况据实编制项目预算并进行

预算价评审。5 万元以下（电梯 2 万元以下）的维修项目，实行预算包干价，不进行决算价审价；5 万元及以上（电梯 2 万元及以上）的维修项目，进行预算价和决算价双审。

申请人可通过维修资金公众服务平台提供的第三方造价咨询单位免费进行预算价评审。

### **（三）选择施工单位**

维修项目预算控制价在 5 万元以下（电梯 2 万元以下）的，由使用申请人自行指定施工单位；维修项目预算控制价在 5 万元（含）至 20 万元以下（电梯 2 万（含）至 5 万元以下）的，应通过竞争性谈判等简易竞价方式选择施工单位；预算控制价在 20 万元及以上（电梯 5 万元及以上）的，应通过公开招标等方式选择维修施工单位。

申请人可通过维修资金公众服务平台提供的第三方招标代理机构免费进行竞价谈判、磋商和公开招标。

维修施工单位应当具备独立法人资格并符合法律、法规或规章关于维修施工资质的有关规定。

### **（四）业主决策**

**1. 征集业主意见。**申请人在物业区域显著位置张贴《维修资金使用方案》《小区投票通知公告》等，即可开始投票表决。

**2. 表决比例规定。**维修资金使用方案应当经列支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。

3. **表决方式。**业主可通过 PDA、微信和书面签字三种方式进行投票。

4. **投票结果公示。**申请人将《投票结果通知公告》在物业区域显著位置公示不少于 5 天，留存影像资料。

### **(五) 审核备案**

申请人持维修资金使用方案、表决结果、公示照片和中标通知书等必要纸质材料到建筑区划所在住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构办理使用备案。符合条件的，县（市、区）、园区住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构在 5 个工作日内完成备案审核并发布备案公告。

### **(六) 工程款的预拨付**

备案通过后各县（市、区）、园区住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构根据合同约定，按照维修项目预算控制价进行资金预拨付，预拨付金额原则上不超过预算控制价的 50%。

### **(七) 现场签证**

维修项目实行现场签证。维修项目预算控制价 5 万元以下（电梯 2 万元以下）的，申请人应组织业主代表参与施工过程监督管理；维修项目预算控制价 5 万元及以上（电梯 2 万元及以上）的，申请人应委托专业监理参与施工过程监督管理。业主代表和监理单位应对项目质量和计量情况进行现场签证。

申请人可通过维修资金公众服务平台提供的第三方监理单位免费进行项目监理。

### **(八) 竣工验收**

工程竣工后，申请人应当组织业委会代表、物业服务企业代表、施工单位、工程监理等相关主体参与验收，共同签署验收意见。涉及电梯、消防设施、地基基础或房屋建筑主体结构的需出具特种设备监管部门、消防管理部门或房屋安全鉴定机构的验收意见。

申请人可通过维修资金公众服务平台提供的检验检测机构免费进行特种设备监督检验。

### **(九) 工程决算审价**

维修项目预算控制价在 5 万元及以上（电梯 2 万元及以上）的应进行项目决算价评审。申请人可通过维修资金公众服务平台提供的第三方造价咨询单位进行决算价评审。

申请人应就维修项目的维修结果进行公告，公告内容应包括：维修项目完成情况、维修效果及质量、质保期及质保服务内容、项目决算、维修资金分摊范围及金额等。

完成项目决算价审价后，申请人持工程决算单、费用结算票据等资料向建筑区划所在住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构提出除质量保证金的剩余资金拨付申请，符合拨付条件的应当在 3 个工作日内完成资金拨付。

### **(十) 质量保修**

工程合同应当约定工程质量保证金条款。工程质量保证期满后，由维修施工单位凭据业主审核意见等相关资料，向各县（市、区）、园区住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构提出申请并备案，拨付工程质量保证金。

维修工程质量按照国家法律法规和建设工程质量相关技术规范的规定执行。建筑区划内共用部位、共用设施设备维修工程的质量保修内容和期限，须按建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的规定在维修工程合同中明确约定。

工程质量保证期满后，申请人持质保服务合格的相关证明材料向建筑区划所在住房城乡建设行政主管部门或维修资金管理机构提出工程质量保证金拨付申请，符合拨付条件的应当在3个工作日内完成资金拨付。

#### **四、有关事项**

（一）申请人可选择维修资金公众服务平台提供的免费造价咨询、招标代理、项目监理、特种设备监督检验服务，也可自行选择其他服务机构，所产生的相关费用计入维修项目造价。

（二）申请人应当对申请使用备案材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料，不得与相关主体恶意串通，不得将已划转的维修资金挪作其他用途或者用于使用方案所列维修项目之外的其他维修项目，不得虚列维修工程项目或者虚增维修工程量。

（三）业主对资金使用存在异议的，应当在公示期内向维

修资金使用申请人以书面形式提出，由使用申请人予以回复。

本通知内容自 2022 年 11 月 1 日起施行，各县（市）及安州区、高新区可参照执行。

绵阳市住房和城乡建设委员会  
2022年9月21日



**信息公开选项：依申请公开**

---

绵阳市住房和城乡建设委员会办公室

2022年9月21日印发