

九住建字〔2024〕85号

关于印发《九江市中心城区住宅专项维修资金使用实施细则》的通知

中心城区住建行政主管部门、局属各单位、局机关各科室：

为加强市中心城区住宅专项维修资金（以下简称“维修资金”）的使用管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护维修资金所有者的合法权益，根据《住宅专项维修资金管理办法》、《江西省物业管理条例》、《江西省商品住宅专项维修资金管理规定》等有关法规政策规定，结合我市实际，制定《九江市中心城区住宅专项维修资金使用实施细则》。现印发给你们，请遵照执行。

附件：《九江市中心城区住宅专项维修资金使用实施细则》

2024年5月20日

（此件主动公开）

附件

九江市中心城区住宅专项维修资金 使用实施细则

第一章 总则

第一条 为加强市中心城区住宅专项维修资金(以下简称“维修资金”)的使用管理,保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用,维护维修资金所有者的合法权益,根据《住宅专项维修资金管理办法》、《江西省物业管理条例》、《九江市物业管理条例》、《江西省商品住宅专项维修资金管理规定》等有关法规政策规定,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 九江市中心城区范围内商品住宅、已售公有住房(含已上市保障性住房)的使用管理适用本细则。

第三条 九江市住房和城乡建设局负责住宅专项维修资金的监督和指导工作;九江市住房保障管护中心(以下称市资金代管部门)负责对住宅专项维修资金使用的政策培训、项目核查、服务管理、资金拨付等工作;各辖区物业行政主管部门负责所辖区域内住宅专项维修资金使用的受理、审核、指导、协调等日常工作。

第二章 维修资金使用条件

第四条 住宅专项维修资金应当遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人一致的原则。

第五条 住宅专项维修资金应当用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，不得挪作他用。

第六条 下列费用不得从住宅专项维修资金中列支。

（一）依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、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住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用及住宅专有部位、专有设施设备维修和更新、改造费用；

（四）根据物业服务合同约定，应当由物业服务企业承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

（五）违反法律、法规规定和房屋买卖合同约定，占用住宅共用部位、共用设施设备，或改变住宅共用部位、共用设施设备用途后发生的维修和更新、改造费用；

（六）其他不应列支的情形。

第三章 维修资金使用分摊

第七条 住宅共用部位、共用设施设备的维修和更新、改

造费用，按照商品住宅之间或者商品住宅与非住宅之间共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造费用，由相关业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

第八条 住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造，涉及尚未售出的商品住宅、非住宅或公有住房的，开发建设单位或公有住房单位应当按照尚未出售商品住宅或者公有住房的建筑面积，分摊维修和更新、改造费用。

第九条 保修期届满后，物业全体共有部分的维修责任由全体业主承担，物业部分共有部分的维修责任由部分共有业主承担，物业专有部分的维修由该业主承担。住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用分摊基本原则如下：

（一）房屋屋面及外墙维修和更新、改造由该单元垂直各层的业主按照各自拥有的物业建筑面积的比例分摊。

（二）房屋的污水、废水、雨水等排放管，单元门、单元门禁系统、门厅、走廊、楼梯、电梯等共用设施设备由该单元垂直各层业主按照各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（三）消防或监控的主机、主管线网等设施设备的维修和更新、改造，由全体业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊；专属于单元、车库、商铺使用的消防、监控等设施设备的维修和更新、改造，由专属于单元、车库、商铺的业主按各自拥有物业建筑面积的比例分摊。

（四）小区绿地、道路、路灯、围墙、文体设施、共用设施设备用房、服务用房、小区大门及门禁系统，由全体业主按照各自拥有的物业建筑面积的比例分摊。

（五）二次供水、二次供电、沟渠、池、井、供冷供热系统、非经营性停车场、车库，由所涉及维修和更新、改造的业主按照各自拥有建筑面积的比例分摊。

（六）结构相连的裙楼与主楼共同分摊。

第四章 维修资金使用申请

第十条 住宅专项维修资金的使用，可以由业主委员会（含物业管理委员会，下同）、受益业主代表、受委托的物业服务企业作为申请人提出申请。

第十一条 申请使用住宅专项维修资金按照以下程序办理：

（一）申请人向辖区物业行政主管部门登记申报维修项目。申请人组织由第三方造价咨询机构、物业服务企业、施工企业、业主委员会或所属社区居民委员会、相关业主代表共同进行现场查勘，确定是否属于住宅专项维修资金使用范围，并明确住宅专项维修资金列支范围及分摊方式。

（二）属于住宅专项维修资金使用范围的，由施工企业拟定《住宅专项维修资金使用方案》，经业委会或社区居民委员会及业主代表审定后，第三方造价咨询机构根据使用方案编制

《工程预算书》，征求相关业主意见。经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主表决，并得到参与表决的业主双过半数的同意。涉及改建、重建建筑物及其附属设施的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，并在小区明显位置进行公示。监督方（社区居民委员会）要对业主签字表决真实性按不少于10%比例进行电话或上门核查。

（三）申请人持《住宅专项维修资金使用方案》、《工程预算书》及业主签字表决等材料报辖区物业行政主管部门，提出维修资金使用申请。辖区物业行政主管部门对申请人提交申报材料进行审核，符合条件的出具《审核通知单》。

（四）申请人取得《审核通知单》后组织维修。没有聘请施工监理的项目，由所辖社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业、受益业主代表共同做好现场施工监督工作；聘请施工监理的项目，由监理单位负责现场监理工作，并做好监理日志及留存施工期间的影像资料。

（五）维修项目竣工后，申请人组织由第三方造价咨询机构，物业服务企业、施工企业、业主委员会及所辖社区居民委员会、相关业主代表联合进行维修项目验收，并现场签署验收报告，验收人员不得少于7人，业主人员比例不得低于总人数的50%，并由第三方造价咨询机构进行结算审价，审价结果公

示七天。申请人将《住宅专项维修资金使用方案》、《工程预算书》、《维修范围验收表》、《工程结算书》、《工程结算审核书》公示照片等材料报辖区物业行政主管部门，提出住宅专项维修资金结算申请。

（六）辖区物业行政主管部门将审核通过的项目相关审批材料报市资金代管部门申请拨付资金。市资金代管部门根据辖区物业行政主管部门的申请意见，划转可列支住宅专项维修资金至维修施工企业。

第十二条 住宅专项维修资金按法规要求划转业主大会管理后，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：

（一）物业服务企业应当根据业主、业主委员会或者社区居民委员会的意见及查勘结果，提出住宅共用部位、共用设施设备维修和更新、改造计划建议，制定维修和更新、改造方案。没有聘请物业服务企业的，由相关业主、业主委员会或者社区居民委员会提出计划建议，并在辖区物业行政主管部门指导下，委托相关单位制定维修和更新、改造方案。

（二）维修和更新、改造方案应当经维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积双三分之二以上业主表决，并得到参与表决的业主双过半数的同意，在小区明显位置进行公示。

（三）申请人提交下列材料向辖区物业行政主管部门备案：

1. 维修和更新、改造方案；
2. 相关业主或者业主大会书面确认证明；
3. 维修和更新、改造方案公示证明；
4. 住宅专项维修资金账面余额证明。

符合本规定第十六条规定的，还应提交委托第三方造价咨询机构出具的《工程预算书》。

（四）辖区物业行政主管部门备案后，专户银行依据备案证明和申请人的要求将维修和更新、改造工程预算资金分批划转至维修单位。

（五）申请人实施维修和更新、改造工程。

（六）工程竣工后，业主委员会和社区居民委员会应当组织相关业主、物业服务企业、施工企业等对工程质量进行验收，并签署验收报告，验收人员不得少于7人，业主人员比例不得低于总人数的50%。

（七）物业维修、更新、改造完成后，物业服务企业或相关单位按照工程量情况作出结算书，并进行公示。

第十三条 在物业发生紧急情况时，已聘请物业服务企业管理的，物业服务企业应立即组织人员采取安全防范措施，并向业主委员会及社区居民委员会通报有关情况；未聘请物业服务企业管理的物业，由业主委员会或相关业主向所辖社区居民委员会通报有关情况，业主委员会或社区居民委员会立即组织

人员采取安全防范措施。

发生下列危及房屋安全及人身安全情形之一，需立即对住宅共用部位、共用设施设备进行应急维修和更新、改造的，由业主大会或业主委员会组成或委托的申请人组织应急维修：

（一）电梯故障危及人身安全或者严重影响业主日常生活，经特种设备检验检测机构、其他有资质的电梯专业检测机构或者电梯制造单位出具安全评估意见认定或者整改通知书的。

（二）消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或者发生故障，经消防救援机构出具整改通知书的。

（三）房屋发生严重沉降、倾斜、开裂，严重危及房屋安全，经有资质的专业检测机构出具证明的。

（四）房屋外墙存在脱落、剥落等安全隐患，经有资质的专业检测机构核实并认定的。

（五）屋顶、屋面、外墙面发生渗漏，或者地下室发生积水，严重影响房屋正常使用和安全，经有资质的专业检测机构核实并认定的。

（六）二次供水、排水、排污系统中涉及的设施设备发生故障，影响使用，经专业机构核实并认定的，但由专业经营单位负责维修、养护的除外。

（七）其他危及房屋安全、人身财产安全以及严重影响业

主日常生活的紧急情况，经专业机构核实并认定的。

以上情况经辖区物业行政主管部门核查属实，确需使用住宅专项维修资金进行应急维修，可以不经住宅专项维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决，使用该物业管理区域内专有部分内业主的住宅专项维修资金。

第十四条 申请住宅专项维修资金应急使用按照以下程序办理：

（一）申请人向辖区物业行政主管部门进行应急维修项目报备，并在24小时内组织相应鉴定（检测）机构、相关业主代表、所辖社区居民委员会、施工企业和第三方造价咨询机构进行现场勘查，共同确认维修范围、明确维修资金列支范围及分摊方式。

（二）属于维修资金应急使用范围的，由申请人、业主代表、施工企业共同编制《住宅专项维修资金使用方案》，第三方造价咨询机构出具《工程预算书》。申请人将相关专业鉴定（检测）机构出具的意见书或整改通知在小区公告，公告期不少于2天。

（三）申请人按照《住宅专项维修资金使用方案》开展维修。没有聘请施工监理的项目，由业主委员会及所辖社区居民委员会、物业服务企业、受益业主共同做好现场施工监督工作；

聘请施工监理的项目，由监理单位负责现场监理工作，并做好监理日志及留存施工期间的影像资料。

（四）施工结束后，由申请人组织第三方专业机构（含有监理项目的监理单位）、业主委员会及所辖社区居民委员会、物业服务企业、受益业主代表进行施工验收，并现场签署验收报告，验收人员不得少于7人，业主人员比例不得低于总人数的50%，验收合格并完成结算审计后进行公示。申请人将《住宅专项维修资金使用方案》、《工程预算书》、《维修范围验收表》、《工程结算书》、《工程结算审核书》等材料报辖区物业行政主管部门，提出维修资金结算申请（聘请施工监理的项目还应提供监理合同、监理日志及工作总结）。

（五）辖区物业行政主管部门应在五个工作日内审核项目结算材料，由市资金代管部门对项目资金进行审批后，划转可列支维修资金至维修施工企业。

第十五条 对严重影响业主正常生活出行和存有重大安全隐患的维修事项，经专业机构出具鉴定意见书并留存影像资料及坏损物证，可报辖区物业行政主管部门登记同意先组织维修，后补办相关手续。

第五章 维修项目相关要求

第十六条 单项维修工程在1万元（含）以上的，申请人应当委托具有法定资质的第三方造价咨询机构进行审核；单项

维修工程在50万（含）以上的，可聘请监理单位实施监理；单项维修工程造价在100万元（含）以上的，鼓励采取招标投标方式选择施工单位；单项合同估算价超过国家发改委《必须招标的工程项目规定》（第16号令）要求的，应当按照相关规定执行。

第十七条 建立维修施工、第三方造价咨询企业服务平台，由申请人按自愿原则选用。选用方式如下：

（一）随机抽选施工企业、第三方造价咨询机构的，申请人应通过维修资金信息系统平台采取随机方式抽选。

（二）自主选择施工企业、工程造价咨询机构的，应当由业主委员会及所辖社区居民委员会、物业服务企业、受益业主共同确认，确认人员不得少于7人，受益业主比例不得低于总人数的50%，并将确认机构在小区内公示。

第十八条 所选施工企业、第三方造价咨询机构及上岗施工作业人员需具备相关企业资质证书、施工企业安全生产许可证、高空作业操作证、特种设备操作证、以及购买人身意外险等。维修项目实施前和实施过程中，申请人应对施工企业、作业人员相关从业资质进行登记。

第十九条 申请人应当根据维修和更新、改造事项合理制定维修方案，控制工程造价，对工程预算和工程审计报告进行审核。

第二十条 维修和更新、改造项目施工时，应当按照维修资金使用方案实施，因维修项目实际情况确需增加维修费的，且增加的维修费用超出预算金额在10%以内的，需经第三方造价咨询机构、业主委员会及所辖社区居民委员会、物业服务企业、受益业主代表进行预算外签字认定；超出预算金额10%的，经维修资金列支范围内专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主表决，并得到参与表决的业主双过半数的同意。

第二十一条 参与查勘或验收成员共同认定是否存在共用设施设备报废后可回收的残值，残值资金转入住宅专项维修资金滚存使用。

第六章 附则

第二十二条 住宅专项维修资金使用实行工程审计和使用程序审核，维修资金使用申请人应当对其提供材料的真实性、合法性、有效性负责，隐瞒真实情况或者提供虚假材料骗取、套取维修资金的，纳入企业信用管理，并承担相应的法律责任。

第二十三条 本细则由市住房和城乡建设局负责解释。

第二十四条 柴桑区以及九江行政区划范围内的各县（市）可依据本办法，结合本地实际，制定本行政区域内的住宅专项维修资金使用管理实施细则。

第二十五条 本细则自印发之日起施行，此前已申请使用

住宅专项维修资金的项目，仍按原规定办理。原有相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

九江市住房和城乡建设局办公室

2024年5月20日印发
