

# 吉林市住房保障和房地产管理局 关于加强物业专项维修资金管理使用 的规定

吉市房发〔2015〕45号

签发人：沈国庆

各区住建局，高新区公用事业局、经开区住建局：

为规范物业专项维修资金的管理和使用，按照《吉林省物业专项维修资金管理办法》和事权下放的相关要求，结合我市实际，对物业专项维修资金的管理和使用作如下规定：

## 一、明确工作职责

### （一）市物业维修资金管理中心职责

1. 依据区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”）提出的《维修资金使用查档申请》，与维修资金使用申请人对账无误后，为申请人提供所修房屋的《维修资金缴存使用情况明细表》、《维修资金缴存使用情况汇总表》、《维修资金使用业主签名表》。

2. 负责书面审查区住建局报送的以下材料：

- （1）《商品（房改）房维修资金使用审核备案表》
- （2）《商品（房改）房维修资金使用划拨备案登记表》
- （3）《使用维修资金分摊清册》
- （4）部分业主未交存维修资金及维修资金不足的解决方案

(5) 区住建局申请使用维修资金的文件

(6) 资金往来票据

3. 对资料齐全、符合使用条件和规定的项目拨付维修资金。

4. 监督、检查各区物业维修资金管理使用工作。

## (二) 区住建局职责

1. 负责申请人资格的认定。

2. 负责现场勘查，明确当次使用维修资金的范围。

3. 负责对申报材料进行审核确认。

4. 对未聘请工程监理机构的项目，负责指导申请人、相关业主成立工程监督小组。

5. 负责对申请人聘请的招投标、工程造价、监理等第三方机构及施工单位进行资质核对。

6. 负责监督指导申请人依照程序组织业主表决、签字、公示、竣工验收备案及保修期监管等工作。

7. 负责维修资金的拨付及账目管理。

8. 负责建立、保管维修资金使用档案。

9. 负责受理维修资金使用方面的咨询及信访投诉。

## 二、申请人资格认定

(一) 业主委员会(楼管会)作为申请人需提供:

本届业主委员会(楼管会)任期证明。如果业委会任期少于申请项目保修期，申请人应由业委会和所在街道书面委托社区居民委员会共同担任，或由社区居委会独立担任；业主委员会(楼管会)成员的详实资料、电话及职务；维修资

金使用申请书。

（二）社区居民委员会作为申请人需提供：

街道委托授权书、维修资金使用申请书、经办人身份证复印件。

### 三、维修资金使用需提供的资料

（一）申请阶段需提供的资料

1. 房屋竣工备案证。
2. 需维修部位照片。
3. 部分业主未交存维修资金及维修资金不足的解决方案。
4. 质监、消防、人防等部门出具的书面检测鉴定意见或整改报告。

（二）组织实施阶段需提供的资料

1. 《维修资金使用方案》。
2. 《同意维修资金使用方案的决议》。
3. 申请使用维修资金公示及公示照片。
4. 《建设工程施工合同》。
5. 施工单位资质原件及复印件，核对后复印件存档。
6. 工程预算书。
7. 工程造价报告（3万元以上项目）。
8. 有招投标和监理单位介入的提供有效资质原件和复印件，核对后复印件存档；无监理机构的提供工程监督小组名单。
9. 维修资金使用业主签名表。

10. 使用维修资金分摊清册。

11. 招投标文件（50 万元以上项目）。

12. 街道办事处应出具《维修资金使用申请书》、《维修资金使用方案》、相关业主同意使用的书面决议三项材料真实性的证明。

### （三）资金拨付阶段需提供的资料

1. 申请人出具同意付款说明。

2. 税务部门印制的正规发票。

3. 由申请人、物业服务企业、施工单位、街道（无业委会的）、监理单位（监督小组）、区物管中心共同签名的竣工验收报告。

4. 对应的更新改造后照片。

## 四、规范管理使用

各区住建局要明确责任领导和具体责任人，制定完善的工作制度和 workflows 并在办公区域公开。对相关工作做如下规定：

（一）按照受益人和负担人相一致的原则，未交存维修资金和维修资金余额不足的业主应该分摊的资金不得由已交存业主承担。

（二）维修资金使用全部资料按照使用流程规定的顺序及时归档立卷，并由区住建局统一保管，确保档案的安全与完整。

（三）统一使用《建设工程施工合同》，内容要填写完整，各区住建局重点审核合同中资金拨付及质保期维修条款。

（四）凡使用维修资金的项目，施工单位都要开具由税务局监制的正规发票。

（五）使用维修资金金额在 3 万元以上（含本数）的项目要求工程造价咨询机构进行预决算，可自愿选择招投标；工程造价在 50 万以上（含本数）的项目要求进行公开招投标。

**五、此规定自公布之日起三十日后执行。**

吉林市住房保障和房地产管理局

2015 年 8 月 24 日